



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

DOC. ORDENACIÓN

TOMO III

NORMATIVA
URBANÍSTICA



NORMATIVA URBANÍSTICA



ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIÓN XERAIS	23
Art. 1.0.1 Natureza xurídica.....	23
Art. 1.0.2 Lexislación Aplicable.....	23
Art. 1.0.3 Finalidade.....	27
Art. 1.0.4 Composición e Natureza do Documento.....	27
Art. 1.0.5 Ámbito de aplicación.....	28
Art. 1.0.6 Entrada en vigor e vixencia das determinacións.....	28
Art. 1.0.7 Efectos.....	28
Art. 1.0.8 Plan de Seguimento de Indicadores.....	29
Art. 1.0.9 Supostos Xerais de Revisión ou Modificación.....	29
Art. 1.0.10 Normas de Interpretación.....	30
Art. 1.0.11 Corección Material de Erro.....	30
Art. 1.0.12 Interpretación de concepto dubidoso.....	31
Art. 1.0.13 Interpretación dos símbolos dos planos.....	31
TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO, INCIDENCIA DO PLAN SOBRE SITUACIÓN PREEXISTENTES.	38
CAPÍTULO 2.1 LICENZAS E OUTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS	
HABILITANTES PARA ACTUACIÓN CONSTRUCTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO	38
Art. 2.1.1 Alcance do control preventivo municipal a través da licenza urbanística.....	38
Art. 2.1.2 Actos suxeitos a licenza urbanística.....	38
Art. 2.1.3 Réxime dos actos promovidos polas Administracións públicas.....	38
Art. 2.1.4 Procedemento de outorgamento de licenzas.....	38
Art. 2.1.5 Vixencia e caducidade das licenzas.....	39
Art. 2.1.6 Licenzas para usos provisionais.....	39
Art. 2.1.7 Licenzas para usos esporádicos.....	40
Art. 2.1.8 Acta de Aliñacións e Rasantes.....	40
Art. 2.1.9 Obras Maiores e Menores.....	40
CAPÍTULO 2.2 PARCELACIÓN	40
Art. 2.2.1 Parcelacións urbanísticas.....	40
Art. 2.2.2 Indivisibilidade de parcelas.....	41
Art. 2.2.3 División e segregación de fincas en solo rústico.....	41
Art. 2.2.4 Réxime de parcelacións.....	41
CAPÍTULO 2.3 DEBERES DE USO E CONSERVACIÓN	41
Art. 2.3.1 Deberes de uso e conservación.....	41
Art. 2.3.2 Potestade municipal para ditar ordes de execución.....	41
Art. 2.3.3 Réxime especial das ordes de execución en relación con elementos situados en terreos clasificados como solo rústico e de núcleo rural.....	42
Art. 2.3.4 Inspección periódica de construcións.....	42
Art. 2.3.5 Deber de conservación da urbanización.....	42
CAPÍTULO 2.4 ESTADO RUINOSO DAS CONSTRUCIÓN	43
Art. 2.4.1 Declaración de ruína.....	43
Art. 2.4.2 Supostos substantivos de ruína.....	44
Art. 2.4.3 Procedemento declarativo da ruína.....	44
Art. 2.4.4 Declaración de ruína en elementos catalogados ou protexidos.....	44
CAPÍTULO 2.5 FOMENTO DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓN TRADICIONAIS	44
Art. 2.5.1 Subvencións.....	44
CAPÍTULO 2.6 OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓN	44
Art. 2.6.1 Clasificación das obras de edificación.....	44
Art. 2.6.2 Obras nos edificios.....	45
Art. 2.6.3 Obras de demolición.....	47
Art. 2.6.4 Obras de nova edificación.....	48
Art. 2.6.5 Obras provisionais.....	49
Art. 2.6.6 Outras actuacións urbanísticas.....	49



CAPÍTULO 2.7 RÉXIME TRANSITORIO.....	50
Sección 1ª. Ámbito de aplicación.....	50
Art. 2.7.1 Ámbito de aplicación.....	50
Sección 2ª. Planeamento vixente.....	51
Art. 2.7.2 Clasificación do solo nos ámbitos con planeamento aprobado.....	51
Art. 2.7.3 Réxime aplicable.....	51
Subsección 1ª. Ordenacións e Planeamentos que se respectan.....	51
Art. 2.7.4 Ámbito de aplicación.....	51
Art. 2.7.5 Determinacións xerais.....	51
Art. 2.7.6 Xestión.....	52
Art. 2.7.7 Criterios de execución.....	52
Art. 2.7.8 Aproveitamento susceptible de apropiación.....	53
Subsección 2ª. Planeamento cuxa ordenación se modifica.....	54
Art. 2.7.9 Ámbito de aplicación.....	54
Art. 2.7.10 Determinacións xerais.....	54
Art. 2.7.11 Xestión.....	54
Art. 2.7.12 Criterios de execución.....	54
Art. 2.7.13 Aproveitamento susceptible de apropiación.....	55
Sección 3ª. Planeamento en tramitación.....	55
Art. 2.7.14 Réxime aplicable.....	55
Sección 4ª. Licenzas concedidas e en tramitación.....	55
Art. 2.7.15 Licenzas concedidas con edificación concluída.....	55
Art. 2.7.16 Licenzas concedidas coa edificación iniciada ou non.....	56
Art. 2.7.17 Licenzas en tramitación.....	56
Sección 5ª. Réxime das edificacións existentes.....	56
Art. 2.7.18 Réxime das edificacións realizadas segundo anteriores licenzas.....	56
Art. 2.7.19 Edificacións conformes co planeamento anterior.....	56
Art. 2.7.20 Situacións fóra de ordenación.....	57
Art. 2.7.21 Efectos da cualificación de fóra de ordenación.....	57
Art. 2.7.22 Situación de fóra de ordenanzas.....	58
Art. 2.7.23 Consecuencias do fóra de ordenanzas.....	59
Art. 2.7.24 Situacións conformes á nova ordenación.....	59
Art. 2.7.25 Edificacións desconformes co planeamento anterior.....	59
Sección 6ª. Réxime das parcelas existentes.....	60
Art. 2.7.26 Parcelas fóra de Aliñación.....	60
Art. 2.7.27 Consecuencias de estar fóra de Aliñación.....	60
TÍTULO III RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.....	61
CAPÍTULO 3.1 DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO.....	61
Art. 3.1.1 Clases urbanísticas de solo.....	61
Art. 3.1.2 Categorias urbanísticas.....	61
Art. 3.1.3 Cualificación urbanística.....	61
CAPÍTULO 3.2 RÉXIME DO SOLO URBANO.....	61
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.....	61
Art. 3.2.1 Solo urbano.....	61
Art. 3.2.2 Categorias de solo urbano.....	61
Art. 3.2.3 Soares.....	62
Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.....	62
Art. 3.2.4 Dereitos dos propietarios.....	62
Art. 3.2.5 Aproveitamento urbanístico.....	62
Art. 3.2.6 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Consolidado.....	62
Art. 3.2.7 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Non consolidado.....	62
CAPÍTULO 3.3 RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	63
Sección 1ª. Criterios de clasificación e delimitación.....	63
Art. 3.3.1 Solo de núcleo rural.....	63
Sección 2ª. Réxime urbanístico.....	63
Art. 3.3.2 Dereitos dos propietarios de terreos clasificados como solo de núcleo rural.....	63



Art. 3.3.3 Deberes.	63
CAPÍTULO 3.4 RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE.	63
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.	63
Art. 3.4.1 Solo Urbanizable.	63
Art. 3.4.2 Delimitación.	64
Art. 3.4.3 Criterios de categorización.	64
Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.	64
Art. 3.4.4 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.	64
Art. 3.4.5 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.	64
Art. 3.4.6 Dereito ó aproveitamento urbanístico dos propietarios de Solo Urbanizable.	64
CAPÍTULO 3.5 RÉXIME DO SOLO RÚSTICO.	65
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.	65
Art. 3.5.1 Criterios de clasificación.	65
Art. 3.5.2 Criterios de categorización.	65
Sección 2ª. Réxime xurídico da propiedade do solo.	66
Subsección 1ª. Dereitos e deberes dos propietarios.	66
Art. 3.5.3 Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.	66
Subsección 2ª. Condicións de uso.	66
Art. 3.5.4 Usos e actividades en solo rústico.	66
Art. 3.5.5 Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.	66
Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións.	66
Art. 3.5.6 Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.	66
CAPÍTULO 3.6 RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS.	66
Sección 1ª. Réxime xeral de obtención e execución de sistemas xerais e de dotacións públicas.	66
Art. 3.6.1 Conceptos.	66
Art. 3.6.2 Clasificación do Solo dos Sistemas Xerais.	67
Art. 3.6.3 Sistemas Xerais do Plan Xeral.	67
Art. 3.6.4 Obtención dos Sistemas Xerais.	67
Art. 3.6.5 Obtención de terreos destinados a dotacións locais.	67
Art. 3.6.6 Permuta forzosa.	68
Art. 3.6.7 Ocupación directa.	68
Art. 3.6.8 Procedemento para a ocupación directa.	68
Sección 2ª. Réxime dos terreos dotacionais en solo de núcleo rural.	68
Art. 3.6.9 Sistema de cesión de viais.	68
Art. 3.6.10 Conexións e urbanización na cesión de viais.	68
Art. 3.6.11 Obtención de dotacións nos núcleos rurais.	68
TÍTULO IV DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL.	69
Art. 4.0.1 Determinacións de carácter xeral.	69
Art. 4.0.2 Definicións.	69
Art. 4.0.3. Condicións ambientais de desenvolvemento.	70
CAPÍTULO 4.1 DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL.	70
Art. 4.1.1 Desenvolvemento e figuras de planeamento.	70
Art. 4.1.2 Formulación e Iniciativa do Planeamento.	71
Sección 1ª. Estudos de Detalle.	71
Art. 4.1.3 Obxecto dos Estudos de Detalle.	71
Art. 4.1.4 Contido e Documentación.	71
Sección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior.	72
Art. 4.1.5 Obxecto e contido dos Plans Especiais de Reforma Interior.	72
Sección 3ª. Outros Plans Especiais.	72
Art. 4.1.6 Obxecto.	72
Art. 4.1.7 Límites do Contido dos Plans Especiais.	72
Sección 4ª. Plans Parciais.	73
Art. 4.1.8 Obxecto, contido e documentación dos Plans Parciais.	73
Sección 5ª. Plans de sectorización.	73
Art. 4.1.9 Obxecto, contido e documentación dos Plans de Sectorización.	73
CAPÍTULO 4.2 INSTRUMENTOS DE XESTIÓN.	74



Sección 1ª. Disposicións xerais.....	74
Art. 4.2.1 Finalidade.....	74
Art. 4.2.2 Competencias.....	74
Art. 4.2.3 Presupostos da execución.....	74
Sección 2ª. Polígonos de execución e outras modalidades da xestión urbanística.....	74
Art. 4.2.4 Polígonos.....	74
Art. 4.2.5 Actuacións illadas.....	74
Art. 4.2.6 Sociedades mercantís para a execución do planeamento.....	75
Sección 3ª. Sistemas de actuación.....	75
Art. 4.2.7 Clases de sistemas de actuación.....	75
Art. 4.2.8 Elección do sistema de actuación.....	75
CAPÍTULO 4.3 EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO.....	75
Art. 4.3.1 Presupostos da execución.....	75
Art. 4.3.2 Proxectos de Urbanización, obxecto e contido.....	76
Art. 4.3.3 Documentación dos Proxectos de Urbanización.....	76
Art. 4.3.4 Recepción das Obras de Urbanización.....	77
Art. 4.3.5 Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización.....	77
Art. 4.3.6 Proxectos de Edificación.....	77
TÍTULO V NORMAS XERAIS DE USO.....	78
CAPÍTULO 5.1 DISPOSICIÓN XERAIS.....	78
Sección 1ª. Determinacións Básicas.....	78
Art. 5.1.1 Concepto e Regulación dos Usos.....	78
Art. 5.1.2 Aplicación.....	78
Art. 5.1.3 Actividades permisibles.....	79
Art. 5.1.4 Diferentes usos nun mesmo edificio.....	79
Sección 2ª. Clasificación dos Usos.....	80
Art. 5.1.5 Tipos de Usos.....	80
Art. 5.1.6 Usos Pormenorizados.....	81
Art. 5.1.7 Usos Globais.....	81
Art. 5.1.8 Usos Existentes.....	82
Art. 5.1.9 Usos Propostos.....	82
Art. 5.1.10 Usos Característicos.....	82
Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios.....	82
Art. 5.1.12 Usos Asociados.....	83
Art. 5.1.13 Usos Tolerados.....	83
Art. 5.1.14 Usos Permitidos.....	83
Art. 5.1.15 Usos Temporais e Provisionais.....	84
Art. 5.1.16 Usos Prohibidos.....	84
Art. 5.1.17 Usos Públicos.....	84
Art. 5.1.18 Usos Privados, Privativos ou Colectivos.....	85
Art. 5.1.19 Usos Fóra de Ordenación.....	85
Art. 5.1.20 Usos Fóra de Ordenanza.....	86
Art. 5.1.21 Usos no Solo Rústico.....	87
Art. 5.1.22 Edificios de uso exclusivo.....	87
Sección 3ª. Estrutura Xeral de Usos.....	87
Art. 5.1.23 Estrutura Xeral de Usos.....	87
Sección 4ª. Condicións Xerais para tódolos Usos.....	92
Art. 5.1.24 Condicións de Accesibilidade.....	92
Art. 5.1.25 Condicións de Protección.....	92
CAPÍTULO 5.2 USO RESIDENCIAL.....	92
Art. 5.2.1 Definición, clases e categorías.....	92
Art. 5.2.2 Aplicación.....	95
Art. 5.2.3 Condicións particulares de accesibilidade, habitabilidade e hixiene.....	95
Art. 5.2.4 Condicións de servizos e instalacións.....	98
Art. 5.2.5 Condicións de superficie e de dimensións mínimas.....	99
Art. 5.2.6 Condicións de accesos ás vivendas.....	101



Art. 5.2.7 Condicións de Garaxe-Aparcadoiro.....	103
Art. 5.2.8 Condicións da Clase Residencia.....	103
CAPÍTULO 5.3 USO TERCIARIO HOSTALEIRO.....	104
Art. 5.3.1 Definición e categorías.....	104
Art. 5.3.2 Aplicación.....	104
Art. 5.3.3 Condicións e Lexislación Aplicable.....	104
Art. 5.3.4 Condicións de dimensión.....	105
Art. 5.3.5 Escaleiras.....	106
Art. 5.3.6 Ascensores.....	106
Art. 5.3.7 Aseos.....	106
Art. 5.3.8 Condición de Garaxe-Aparcadoiro.....	106
CAPÍTULO 5.4 USO TERCIARIO XERAL: COMERCIO, OFICINAS, RECREATIVO E REUNIÓN.....	107
Art. 5.4.1 Definición, Clases e Categorías.....	107
Art. 5.4.2 Aplicación e disposicións aplicables.....	109
Sección 1ª. Condicións de Comercio.....	109
Art. 5.4.3 Dimensións.....	109
Art. 5.4.4 Condicións de posición.....	109
Art. 5.4.5 Circulación interior.....	110
Art. 5.4.6 Escaleiras e accesibilidade.....	110
Art. 5.4.7 Altura libre de pisos.....	110
Art. 5.4.8 Aseos.....	110
Art. 5.4.9 Iluminación e ventilación.....	111
Art. 5.4.10 Condición de Garaxe-aparcadoiro.....	111
Art. 5.4.11 Ordenación de carga e descarga.....	112
Art. 5.4.12 Pasaxes.....	112
Art. 5.4.13 Grandes superficies comerciais.....	112
Sección 2ª. Condicións de Oficina.....	112
Art. 5.4.14 Dimensión.....	112
Art. 5.4.15 Accesos.....	112
Art. 5.4.16 Escaleiras.....	113
Art. 5.4.17 Ascensores.....	113
Art. 5.4.18 Altura libre de pisos.....	113
Art. 5.4.19 Aseos.....	113
Art. 5.4.20 Condición de Garaxe-aparcadoiro.....	114
Sección 3ª. Condicións de Recreativo e Centros de Reunión.....	114
Art. 5.4.21 Condicións de aplicación.....	114
Art. 5.4.22 Condicións de aseos.....	114
Art. 5.4.23 Condicións de illamento acústico.....	114
Art. 5.4.24 Condicións de acondicionamento acústico.....	114
Art. 5.4.25 Condición de Garaxe-aparcadoiro.....	115
CAPÍTULO 5.5 USO DOTACIONAL.....	115
Art. 5.5.1 Definición, Clases e Categorías.....	115
Art. 5.5.2 Aplicación.....	118
Art. 5.5.3 Compatibilidade de usos.....	118
Art. 5.5.4 Substitución de usos dotacionais.....	119
Art. 5.5.5 Simultaneidade de Usos.....	120
Art. 5.5.6 Condicións Particulares de habitabilidade e hixiene.....	120
Art. 5.5.7 Condicións Xerais dos usos dotacionais.....	121
Art. 5.5.8 Condicións particulares dos espazos dotacionais.....	121
Art. 5.5.9 Condicións particulares da Clase Servizos Públicos Alimentarios.....	121
Art. 5.5.10 Condicións particulares doutros usos da Clase Servizos Públicos.....	122
Art. 5.5.11 Condicións particulares dos Servizos Públicos Funerarios.....	122
Art. 5.5.12 Condicións particulares da Clase Administración Pública.....	123
Art. 5.5.13 Condicións particulares da Clase Relixioso.....	123
Art. 5.5.14 Condicións particulares da Clase Deportiva.....	123



Art. 5.5.15 Condición de Garaxe-aparcadoiro.....	123
CAPÍTULO 5.6 USO INDUSTRIAL	124
Art. 5.6.1 Definición, Clases e Categorías.....	124
Art. 5.6.2 Aplicación.....	125
Sección 1ª. Industria Ordinaria e Talleres	125
Art. 5.6.3 Condicións Xerais da Industria Ordinaria	125
Art. 5.6.4 Condicións particulares da Categoría 1ª.....	127
Art. 5.6.5 Condicións particulares da Categoría 2ª.....	128
Art. 5.6.6 Límites máximos admisibles.....	128
Art. 5.6.7 Condicións particulares da Categoría 5ª.....	129
Sección 2ª. Almacéns	130
Art. 5.6.8 Condicións xerais.....	130
CAPÍTULO 5.7 USO GARAXE-APARCADOIRO.....	130
Art. 5.7.1 Definición e Categorías.....	130
Art. 5.7.2 Aplicación.....	131
Art. 5.7.3 Mobilidade interna nos garaxes-aparcadoiros.....	131
Sección 1ª. Condicións de dotación de prazas de aparcadoiro.....	132
Art. 5.7.4 Definición.....	132
Art. 5.7.5 Estándares de dotación de prazas de aparcadoiro.....	132
Art. 5.7.6 Criterios de cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro.....	132
Art. 5.7.7 Computo da dotación global.....	133
Sección 2ª. Condicións particulares dos aparcadoiros privados.....	133
Art. 5.7.8 Solucións de implantación.....	133
Art. 5.7.9 Prazas de aparcadoiro.....	134
Art. 5.7.10 Condicións de accesibilidade.....	135
Art. 5.7.11 Accesos de peóns.....	137
Art. 5.7.12 Altura libre nos garaxes privados.....	137
Art. 5.7.13 Ventilación.....	137
Art. 5.7.14 Saneamento.....	138
Art. 5.7.15 Iluminación.....	139
Art. 5.7.16 Seguridade contra incendios.....	139
Art. 5.7.17 Condicións especiais.....	139
Sección 3ª. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos.....	139
Art. 5.7.18 Solucións de implantación.....	139
Art. 5.7.19 Praza de aparcadoiro público.....	140
Art. 5.7.20 Accesos a aparcadoiros públicos.....	141
Art. 5.7.21 Altura dos aparcadoiros públicos.....	141
Art. 5.7.22 Outras regulacións.....	141
CAPÍTULO 5.8 USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	141
Art. 5.8.1 Definición, Clases e Categorías	141
Art. 5.8.2 Aplicación.....	142
Art. 5.8.3 Condicións Xerais.....	142
Art. 5.8.4 Condicións particulares.....	142
CAPÍTULO 5.9 USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.....	143
Art. 5.9.1 Definición e condicións.....	143
Art. 5.9.2 Localización.....	143
Art. 5.9.3 Centrais e elementos de telefonía.....	143
Art. 5.9.4 Liñas aéreas de Alta e Media Tensión.....	144
Art. 5.9.5 Servidumes.....	144
CAPÍTULO 5.10 USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓN.....	145
Art. 5.10.1 Definición Clases e Categorías	145
Art. 5.10.2 Aplicación	146
Sección 1ª. Rede Viaria.....	147
Art. 5.10.3 Condicións da Rede Peonil.....	147
Art. 5.10.4 Condicións das Vías de Tráfico Atenuado.....	147
Art. 5.10.5 Condicións de Vías con Separación de Tráficos.....	147



Art. 5.10.6 Xerarquización da Rede Viaria.....	148
Art. 5.10.7 Condicións comúns a tódalas categorías.....	149
Sección 2ª. Clase Servizos Públicos.....	149
Art. 5.10.8 Condicións xerais dos Intercambiadores.....	149
Art. 5.10.9 Condicións dos Servizos do automóbil.....	149
Sección 3ª. Centros Básicos.....	150
Art. 5.10.10 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.....	150
Sección 4ª. Clase Ferroviaria.....	151
Art. 5.10.11 Definición.....	151
Art. 5.10.12 Condicións de desenvolvemento.....	151
Art. 5.10.13 Condicións xerais de deseño.....	152
Art. 5.10.14 Servidumes.....	152
Sección 5ª. Clase Portos.....	152
Art. 5.10.15 Definición e Categorías.....	152
Art. 5.10.16 Actividades.....	152
Art. 5.10.17 Condicións de aplicación.....	153
Art. 5.10.18 Condicións de desenvolvemento.....	153
Art. 5.10.19 Condicións doutros Portos.....	154
Sección 6ª. Clase Aeroporto.....	154
Art. 5.10.20 Definición.....	154
Art. 5.10.21 Condicións de aplicación.....	155
Art. 5.10.22 Condicións de desenvolvemento.....	155
Art. 5.10.23 Servidumes.....	156
CAPÍTULO 5.11 USO AGROPECUARIO.....	156
Art. 5.11.1 Definición e categorías.....	156
Art. 5.11.2 Condicións de habitabilidade e hixiene.....	156
CAPÍTULO 5.12 USOS CLASIFICADOS.....	157
Art. 5.12.1 Condicións particulares dos Usos clasificados.....	157
TÍTULO VI NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN.....	158
CAPÍTULO 6.1 DISPOSICIÓN XERAIS.....	158
Art. 6.1.1 Definición e Obxecto.....	158
Art. 6.1.2 Clases de condicións.....	158
CAPÍTULO 6.2 CONDICIÓN DAS PARCELAS.....	159
Art. 6.2.1 Definición.....	159
Art. 6.2.2 Aplicación.....	159
Art. 6.2.3 Delimitación e identificación das parcelas.....	159
Art. 6.2.4 Lindeiros.....	159
Art. 6.2.5 Aliñación oficial, exterior ou pública.....	159
Art. 6.2.6 Chafráns.....	160
Art. 6.2.7 Ancho de rúa. Distancia entre aliñacións.....	160
Art. 6.2.8 Superficie da parcela.....	161
Art. 6.2.9 Parcela mínima.....	161
Art. 6.2.10 Parcela edificable.....	161
Art. 6.2.11 Parcelas inedificables.....	162
Art. 6.2.12 Regularización de dereitos.....	163
Art. 6.2.13 Soar.....	163
CAPÍTULO 6.3 CONDICIÓN DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.....	164
Art. 6.3.1 Definición.....	164
Art. 6.3.2 Aplicación.....	165
Art. 6.3.3 Elementos de referencia.....	165
Art. 6.3.4 Referencias planimétricas da parcela.....	165
Art. 6.3.5 Referencias altimétricas do terreo.....	165
Art. 6.3.6 Referencias da edificación.....	167
Art. 6.3.7 Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública.....	168
Art. 6.3.8 Separación a lindeiros.....	168



Art. 6.3.9 Recuado.	169
Art. 6.3.10 Separación entre edificios.	169
Art. 6.3.11 Fondo edificable.	169
Art. 6.3.12 Área de movemento da edificación.	170
Art. 6.3.13 Acaroamento a lindeiros laterais.	170
CAPÍTULO 6.4 CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN ...	171
Art. 6.4.1 Definición.	171
Art. 6.4.2 Aplicación.	171
Art. 6.4.3 Superficie ocupable.	171
Art. 6.4.4 Superficie ocupada.	171
Art. 6.4.5 Coeficiente de ocupación.	172
Art. 6.4.6 Superficie libre de parcela.	172
CAPÍTULO 6.5 CONDICIÓNS DE EDIFICABILIDADE	172
Art. 6.5.1 Definición.	172
Art. 6.5.2 Aplicación.	172
Art. 6.5.3 Superficie edificada computable por planta.	172
Art. 6.5.4 Superficie edificada total computable.	174
Art. 6.5.5 Superficie útil.	174
Art. 6.5.6 Superficie edificable ou dereito edificatorio.	174
Art. 6.5.7 Coeficiente de edificabilidade.	174
CAPÍTULO 6.6 CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS	175
Art. 6.6.1 Definición.	175
Art. 6.6.2 Aplicación.	175
Art. 6.6.3 Sólido capaz.	175
Art. 6.6.4 Altura do edificio.	175
Art. 6.6.5 Referencias altimétricas dos edificios.	176
Art. 6.6.6 Altura en unidades métricas.	176
Art. 6.6.7 Altura en número de plantas.	176
Art. 6.6.8 Altura en relación co ancho de vía pública.	176
Art. 6.6.9 Altura máxima.	178
Art. 6.6.10 Consideración da condición de altura.	178
Art. 6.6.11 Construcións permitidas por riba da altura.	178
Art. 6.6.12 Altura de piso.	180
Art. 6.6.13 Altura libre de piso.	180
Art. 6.6.14 Cota de planta de piso.	180
Art. 6.6.15 Plantas.	180
Art. 6.6.16 Azotea.	183
Art. 6.6.17 Tipoloxías edificatorias.	184
Art. 6.6.18 Clase de edificios.	185
Art. 6.6.19 Salientes ou voos en fachadas.	185
Art. 6.6.20 Cornixas e aleiros.	187
Art. 6.6.21 Terrazas entrantes.	187
CAPÍTULO 6.7 CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIENE DOS EDIFICIOS	187
Art. 6.7.1 Definición.	187
Art. 6.7.2 Aplicación.	188
Sección 1ª. Condicións de Calidade	188
Art. 6.7.3 Calidade das construcións.	188
Sección 2ª. Condicións Hixiénicas dos Locais	188
Art. 6.7.4 Definicións.	188
Art. 6.7.5 Peza exterior.	188
Art. 6.7.6 Ventilación.	189
Art. 6.7.7 Iluminación.	189
Art. 6.7.8 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial.	189
Art. 6.7.9 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial.	189
Art. 6.7.10 Pezas habitables en plantas inferiores á baixa.	190
Art. 6.7.11 Escurecemento de pezas habitables.	190



Sección 3ª. Condicións Hixiénicas dos Edificios	190
Art. 6.7.12 Patio.	190
Art. 6.7.13 Anchura de patios.....	191
Art. 6.7.14 Medición da altura dos patios pechados.....	192
Art. 6.7.15 Dimensión dos patios de parcela pechados.....	192
Art. 6.7.16 Dimensión dos patios ingleses.....	193
Art. 6.7.17 Acceso a patios.....	193
Art. 6.7.18 Construcións nos patios.....	193
Art. 6.7.19 Dimensión dos patios de parcela abertos.....	194
Art. 6.7.20 Dimensión dos patios de couzada.....	194
Art. 6.7.21 Cubrición de patios.....	194
Art. 6.7.22 Acabados de Obra	195
CAPÍTULO 6.8 CONDICIÓNS DAS DOTACIÓNS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.....	195
Art. 6.8.1 Dotacións de servizo dun edificio. Definición e clasificación.....	195
Art. 6.8.2 Ámbito de aplicación.....	195
Art. 6.8.3 Dotacións obrigatorias.....	196
Sección 1ª. Dotacións de Servizo Obrigatorias con Carácter Xeral.....	196
Art. 6.8.4 Dotación de servizo de abastecemento e distribución interior de auga potable.....	196
Art. 6.8.5 Dotación de servizo de enerxía eléctrica.....	196
Art. 6.8.6 Dotación de servizo de calefacción e climatización.....	197
Art. 6.8.7 Dotación de servizo de auga quente sanitaria.....	197
Art. 6.8.8 Servizos hixiénicos.....	197
Art. 6.8.9 Dotación de servizo de saneamento.....	198
Sección 2ª. Outras Dotacións de Servizo Obrigatorias.....	198
Art. 6.8.10 Dotación de servizo de evacuación de gases, fumes e pos.....	198
Art. 6.8.11 Dotación de servizo de comunicacións.....	198
Art. 6.8.12 Dotación de servizo de aparatos elevadores.....	199
Art. 6.8.13 Servizos Postais.....	200
Sección 3ª. Dotación de Servizo de Aparcadoiro.....	200
Art. 6.8.14 Dotación de servizo de aparcadoiro.....	200
Sección 4ª. Outras dotacións.....	200
Art. 6.8.15 Dotación de acondicionamento.....	200
CAPÍTULO 6.9 CONDICIÓNS DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.....	201
Art. 6.9.1 Definición.....	201
Art. 6.9.2 Ámbito de aplicación.....	201
Sección 1ª. Condicións de Acceso ás Edificacións.....	201
Art. 6.9.3 Accesos ás Edificacións.....	201
Art. 6.9.4 Sinalización nos edificios.....	201
Art. 6.9.5 Porta de acceso.....	202
Art. 6.9.6 Circulación interior.....	202
Art. 6.9.7 Escaleiras.....	202
Sección 2ª. Condicións de Seguridade contra Incendios nos Edificios.....	204
Art. 6.9.8 Condicións de deseño do entorno dos edificios. Accesibilidade ás Edificacións.....	204
Art. 6.9.9 Outras condicións de prevención de incendios.....	204
Sección 3ª. Condicións de Seguridade contra Descargas Atmosféricas.....	204
Art. 6.9.10 Instalación de pararraios.....	204
Sección 4ª. Condicións de Seguridade contra Caídas.....	205
Art. 6.9.11 Prevención de caídas.....	205
CAPÍTULO 6.10 CONDICIÓNS ESTÉTICAS.....	205
Art. 6.10.1 Definición.....	205
Art. 6.10.2 Aplicación.....	206
Art. 6.10.3 Salvagarda da estética urbana.....	206
Art. 6.10.4 Protección dos ambientes urbanos.....	206
Art. 6.10.5 Fachadas exteriores.....	206
Art. 6.10.6 Modificación de fachadas.....	207
Art. 6.10.7 Soportais.....	207



Art. 6.10.8 Condicións de Deseño dos Edificios.....	207
Art. 6.10.9 Condicións de deseño dos edificios en altura.....	208
Art. 6.10.10 Instalacións na fachada.....	208
Art. 6.10.11 Marquesiñas.....	208
Art. 6.10.12 Portadas, escaparates, reixas e peches metálicos.....	209
Art. 6.10.13 Toldos.....	209
Art. 6.10.14 Mostrras.....	209
Art. 6.10.15 Bandeirolas.....	210
Art. 6.10.16 Publicidade en estradas.....	210
Art. 6.10.17 Outros elementos de publicidade exterior.....	211
Art. 6.10.18 Medianeiras e paramentos ó descuberto.....	211
Art. 6.10.19 Peches.....	211
Art. 6.10.20 Protección do arboredo.....	212
Art. 6.10.21 Acondicionamento en superficie dos espazos libres privados.....	213
Art. 6.10.22 Tratamento de espazos libres.....	214
TÍTULO VII NORMAS XERAIS DE ORDENACIÓN E URBANIZACIÓN.....	215
CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS.....	215
Art. 7.0.1 Definición e Contido.....	215
Art. 7.0.2 Aplicación.....	215
CAPÍTULO 7.1 REDE VIARIA EN SOLO URBANO OU URBANIZABLE.....	216
Art. 7.1.1 Rede Viaria Pública.....	216
Art. 7.1.2 Viario Privado.....	216
Art. 7.1.3 Determinacións xerais do Viario Público.....	216
Art. 7.1.4 Vinculación das aliñacións do Plan Xeral.....	218
Art. 7.1.5 Materiais e Tratamentos.....	219
Art. 7.1.6 Sendas públicas para pións e Carrís Bici.....	219
Art. 7.1.7 Vías de Tráfico Atenuado.....	220
Art. 7.1.8 Rúas con separación de tránsito.....	221
Art. 7.1.9 Vaos permanentes.....	222
Art. 7.1.10 Deseño das bandas de aparcadoiros.....	222
Art. 7.1.11 Canalizacións de infraestruturas.....	222
Art. 7.1.12 Rexistros e controis das infraestruturas.....	223
Art. 7.1.13 Plantacións na vía pública.....	223
Art. 7.1.14 Mobiliario urbano.....	224
Art. 7.1.15 Normas Especificas para as vías do Sistema Xeral Viario da Ronda de Vigo, Acceso Aeroporto e Vía Parque da Universidade.....	224
CAPÍTULO 7.2 REDE DE VÍAS E CAMIÑOS EN SOLO RÚSTICO.....	228
Art. 7.2.1 Lexislación aplicable.....	228
Art. 7.2.2 Xerarquización da Rede de Estradas.....	229
Art. 7.2.3 Camiños.....	230
CAPÍTULO 7.3 SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	230
Art. 7.3.1 Concepto e aplicación.....	230
Art. 7.3.2 Aliñacións.....	231
Art. 7.3.3 Condicións de localización e deseño.....	231
Art. 7.3.4 Condicións básicas de deseño.....	231
Art. 7.3.5 Topografía.....	232
Art. 7.3.6 Materiais e texturas.....	232
Art. 7.3.7 Dotacións e servizos.....	233
Art. 7.3.8 Infraestruturas.....	233
Art. 7.3.9 Protección.....	233
Art. 7.3.10 Condicións especiais para a implantación de aparcadoiros.....	233
Art. 7.3.11 Condicións especiais para a implantación de instalacións de transformación de tensión.....	234
CAPÍTULO 7.4 PARCELAS DE EQUIPAMENTOS.....	234
Art. 7.4.1. Localización e dimensionado das parcelas de equipamentos.....	234
Art. 7.4.2 Espazos Libres das Parcelas de Equipamentos.....	235



Art. 7.4.3 Aparcadoiros.....	235
Art. 7.4.4 Seguridade.....	236
Art. 7.4.5 Vexetación.....	236
CAPÍTULO 7.5 CONDICIÓN XERAIS PARA AS REDES E PAVIMENTACIÓN	236
Sección 1ª. Condición xerais.....	236
Art. 7.5.1 Regulación pormenorizada.....	236
Art. 7.5.2 Aspectos básicos sobre coordinación na extensión dos servizos urbanos.....	237
Sección 2ª. Condición particulares.....	237
Subsección 1ª. Iluminación e Semáforos.....	237
Art. 7.5.3 Iluminación público.....	237
Art. 7.5.4 Semaforización.....	238
Subsección 2ª. Redes de telecomunicación e telefonía.....	239
Art. 7.5.5 Disposición xerais.....	239
Art. 7.5.6 Redes en solo urbanizable, e en novas obras.....	239
Art. 7.5.7 Redes en solos consolidados.....	239
Art. 7.5.8 Condición de uso.....	240
Art. 7.5.9 Outras disposicións.....	240
Art. 7.5.10 Antenas de telecomunicación / radio.....	240
Subsección 3ª. Distribución de enerxía.....	241
Art. 7.5.11 Clasificación.....	241
Art. 7.5.12 Cálculo das redes.....	241
Art. 7.5.13 Infraestrutura de transporte eléctrico e transformación. Condicionantes.....	242
Art. 7.5.14 Sistemas de distribución e transporte preexistentes.....	242
Art. 7.5.15 Sistemas de distribución e transporte propostos.....	245
Art. 7.5.16 Condición de uso dos sistemas xerais eléctricos.....	246
Art. 7.5.17 Outras características xerais.....	246
Subsección 4ª. Redes de subministración e distribución de gas.....	247
Art. 7.5.18 Tipos de rede.....	247
Art. 7.5.19 Dimensionado das redes de distribución.....	247
Art. 7.5.20 Criterios básicos de deseño.....	247
Subsección 5ª. Abastecemento de auga potable.....	248
Art. 7.5.21 Autorizacións.....	248
Art. 7.5.22 Dotación.....	248
Art. 7.5.23 Captacións e Regulación.....	248
Art. 7.5.24 Criterios básicos de deseño.....	249
Subsección 6ª. Rede de evacuación e saneamento.....	250
Art. 7.5.25 Tipo de rede.....	250
Art. 7.5.26 Condición básicas de sostibilidade.....	250
Art. 7.5.27 Dotacións. Cálculo.....	251
Art. 7.5.28 Criterios de deseño.....	251
Art. 7.5.29 Puntos de vertedura.....	252
Subsección 7ª. Firmes e pavimentacións.....	253
Art. 7.5.30 Dimensionado de firmes.....	253
Subsección 8ª. Outras redes.....	254
Art. 7.5.31 Outras redes de distribución.....	254
Art. 7.5.32 Condición xerais de uso.....	254
Art. 7.5.33 Distribución na sección transversal.....	255
TÍTULO VIII NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN	256
CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓN XERAIS	256
Art. 8.0.1 Alcance e Contido.....	256
Art. 8.0.2 Competencia e Responsabilidades.....	256
CAPÍTULO 8.1 PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	256
Art. 8.1.1 Protección medioambiental.....	256
Art. 8.1.2 Sistemas de control ambiental.....	257
Art. 8.1.3 Verteduras sólidas.....	258
Art. 8.1.4 Verteduras líquidas (augas residuais).....	259



Art. 8.1.5 Verteduras líquidas industriais	259
Art. 8.1.6 Verteduras gasosas	265
Art. 8.1.7 Contaminación de solos	266
Art. 8.1.8 Contaminación acústica e vibratoria	266
Art. 8.1.9 Protección contra incendios	267
Art. 8.1.10 Protección de acuíferos e vías de auga	268
CAPÍTULO 8.2 PROTECCIÓN DA PAISAXE E DA IMAXE E ESCENA URBANA	268
Sección 1ª. Da Paisaxe Natural	268
Art. 8.2.1 Protección da paisaxe natural	268
Sección 2ª. Da Imaxe e da Escena Urbana	269
Art. 8.2.2 Conservación dos espazos	269
Art. 8.2.3 Peches de parcela, cercas e valados	269
Art. 8.2.4 Supresión de barreiras físicas	270
Art. 8.2.5 Elementos de servizo público	270
Art. 8.2.6 Anuncios	270
Art. 8.2.7 Sinalización de tráfico	271
Art. 8.2.8 Tendidos e elementos de infraestrutura e servizos	272
Art. 8.2.9 Obras de urbanización para mellora da escena e ambientes urbanos	272
Art. 8.2.10 Servidumes urbanas	272
CAPÍTULO 8.3 PROTECCIÓN DO PATRIMONIO EDIFICADO	272
Art. 8.3.1 Articulación da protección	272
Art. 8.3.2 Réxime de usos	273
Art. 8.3.3 Estrutura e tipos de protección	273
Art. 8.3.4 Protección individualizada de elementos	273
Art. 8.3.5 Protección de zonas urbanas	273
Art. 8.3.6 Intervención nos edificios e elementos catalogados	274
Art. 8.3.7 Ordenanza de conservación periódica de fachadas	274
Art. 8.3.8 Ordenanza de atenuación e eliminación de impactos	274
CAPÍTULO 8.4 PROTECCIÓN DE XARDÍNS, CONXUNTOS E ELEMENTOS NATURAIS	275
Art. 8.4.1 Determinacións xerais	275
Art. 8.4.2 Xardíns Protexidos	275
Art. 8.4.3 Árbores e Elementos Illados	275
CAPÍTULO 8.5 PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO	276
Art. 8.5.1 Protección e Regulación	276
Art. 8.5.2. Normas xerais	276
Art. 8.5.3. Delimitación das áreas de cautela arqueolóxica e ordenanzas específicas	276
Art. 8.5.4. Usos do subsolo	276
TÍTULO IX NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO	277
CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓN XERAIS	277
Art. 9.0.1 Definición e Categorías	277
Sección 1ª. Solo Urbano Consolidado	277
Art. 9.0.2 Subdivisión por tipos dentro das Categorías de Solo Urbano	277
Subsección 1ª. SUC de Ordenación Directa	277
Art. 9.0.3 Ámbito de aplicación e Condicións	277
Art. 9.0.4 Condicións para a súa edificación	277
Art. 9.0.5 División en zonas	278
Subsección 2ª. SUC en Áreas de Planeamento Incorporado (API)	279
Art. 9.0.6 Ámbito e Características	279
Art. 9.0.7 Réxime urbanístico das API	279
Subsección 3ª. Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección	279
Art. 9.0.8 Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección	279
Sección 2ª. Solo Urbano Non Consolidado	280
Art. 9.0.9 Tipos dentro desta Categorías de Solo Urbano	280
CAPÍTULO 9.1.	281
ORDENANZA 1. CASCOS HISTÓRICOS	281



Art. 9.1.1	Ámbito e Características.	281
Art. 9.1.2	Condicións de ordenación.	281
Art. 9.1.3	Modificacións dos Plans.	281
Art. 9.1.4	Réxime de Usos	282
CAPÍTULO 9.2		283
ORDENANZA 2. CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL		283
Art. 9.2.1	Ámbito e Características.	283
Art. 9.2.2	Aplicación e Réxime transitorio da Ordenanza.	283
Sección 1ª. Condicións para as Obras nos Edificios.		284
Art. 9.2.3	Modificación de usos	284
Art. 9.2.4	Condicións das obras en función das modificacións.	284
Sección 2ª. Graos		285
Art. 9.2.5	Clasificación en Graos	285
Sección 3ª Condicións do Grao 1º.		285
Art. 9.2.6	Réxime específico do Grao 1º.	285
Art. 9.2.7	Protección Xeral e Preventiva.	286
Art. 9.2.8	Asimilación dos tipos de obras.	287
Art. 9.2.9	Normas xerais de volume de hixiene e seguridade.	287
Art. 9.2.10	Zonas de Planeamento Secundario.	290
Sección 4ª Condicións do Grao 2ª		290
Art. 9.2.11	Ámbito e Características.	290
Art. 9.2.12	Protección Preventiva.	290
Art. 9.2.13	Dereito Edificatorio e condicións de edificación.	290
Art. 9.2.14	Condicións xerais de edificación.	290
Art. 9.2.15	Condicións Estéticas e de Deseño.	291
Sección 5ª. Condicións comúns ós dous Graos.		291
Art. 9.2.16	Condicións da Vivenda Exterior.	291
Art. 9.2.17	Alturas de pisos.	291
Art. 9.2.18	Condicións especiais.	291
Art. 9.2.19	Outras Condicións Xerais.	291
Art. 9.2.20	Réxime de Usos.	291
CAPÍTULO 9.3.		294
ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA.		294
Art. 9.3.1	Ámbito e Características.	294
Art. 9.3.2	Condicións da vivenda exterior.	294
Sección 1ª. Obras		295
Art. 9.3.3	Obras admitidas.	295
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.		295
Art. 9.3.4	Modificación de usos	295
Art. 9.3.5	Condicións das obras en función das modificacións.	295
Art. 9.3.6	Recuperación de espazos libres.	296
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.		296
Art. 9.3.7	Parcela mínima.	296
Art. 9.3.8	Condicións de parcelación.	297
Art. 9.3.9	Separación ós lindeiros.	297
Art. 9.3.10	Fondo edificable.	298
Art. 9.3.11	Altura da Edificación.	298
Art. 9.3.12	Altura de pisos.	300
Art. 9.3.13	Dereito edificatorio.	300
Sección 4ª. Condicións de edificación.		300
Art. 9.3.14	Condicións de ocupación da edificación.	300
Art. 9.3.15	Rasante do Patio de Couzada.	301
Art. 9.3.16	Condicións de utilización do Dereito Edificatorio.	301
Art. 9.3.17	Condicións especiais.	302
Art. 9.3.18	Condicións hixiénicas.	303
Art. 9.3.19	Salientes e voos en fachadas.	303



Art. 9.3.20 Tratamento das Entreplantas.....	304
Art. 9.3.21 Condicións de estética.....	304
Art. 9.3.22 Outras Condicións Xerais.....	304
Sección 5ª. Condicións de Uso.....	305
Art. 9.3.23 Réxime de Usos.....	305
CAPÍTULO 9.4	307
ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA.....	307
Art. 9.4.1 Ámbito e Características.....	307
Art. 9.4.2 Condicións da vivenda exterior.....	307
Sección 1ª. Obras	307
Art. 9.4.3 Obras admitidas.....	307
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	308
Art. 9.4.4 Modificación de usos	308
Art. 9.4.5 Condicións das obras en función das modificacións.....	308
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	309
Art. 9.4.6 Parcela mínima.....	309
Art. 9.4.7 Condicións de parcelación.....	309
Art. 9.4.8 Separación ós lindeiros.....	310
Art. 9.4.9 Fondo edificable.....	310
Art. 9.4.10 Altura da Edificación.....	311
Art. 9.4.11 Altura de pisos.....	313
Art. 9.4.12 Dereito edificatorio.....	313
Sección 4ª. Condicións de edificación.....	314
Art. 9.4.13 Condicións de ocupación da edificación.....	314
Art. 9.4.14 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio	314
Art. 9.4.15 Condicións especiais.....	315
Art. 9.4.16 Condicións hixiénicas.....	315
Art. 9.4.17 Salientes e voos en fachadas.....	316
Art. 9.4.18 Tratamento das Entreplantas.....	317
Art. 9.4.19 Condicións de estética.....	317
Art. 9.4.20 Outras Condicións Xerais.....	317
Sección 5ª. Condicións de Uso.....	317
Art. 9.4.21 Réxime de Usos.....	317
CAPÍTULO 9.5	320
ORDENANZA 5. MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN.....	320
Art. 9.5.1 Definición xeral.....	320
Art. 9.5.2 Ámbito e uso característico.....	320
Art. 9.5.3 Condicións de parcelación.....	320
Art. 9.5.4 Obras admisibles.....	320
Art. 9.5.5 Obras de substitución.....	321
Art. 9.5.6 Obras de nova planta.....	321
Art. 9.5.7 Obras de ampliación en edificios de uso residencial.....	322
Art. 9.5.8 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionais.....	322
Art. 9.5.9 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivenda unifamiliar.....	323
Art. 9.5.10 Modificación de usos	324
Art. 9.5.11 Condicións das obras en función das modificacións de usos.....	324
Art. 9.5.12 Condicións especiais para a implantación de usos compatibles en plantas Baixas.....	325
Art. 9.5.13 Condicións de tramitación de licenzas de obras de ampliación.....	325
Art. 9.5.14 Outras Condicións Xerais.....	326
Art. 9.5.15 Réxime de Usos.....	326
CAPÍTULO 9.6	328
ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS.....	328
Art. 9.6.1 Ámbito e características.....	328
Sección 1ª. Obras	328



Art. 9.6.2 Obras admitidas.....	328
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	328
Art. 9.6.3 Modificación de usos	328
Art. 9.6.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	329
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	329
Art. 9.6.5 Clasificación en graos.....	329
Art. 9.6.6 Parcela mínima.....	330
Art. 9.6.7 Condicións de parcelación.....	330
Art. 9.6.8 Posición da edificación.....	331
Art. 9.6.9 Ocupación e espazos non edificadas.....	334
Art. 9.6.10 Coeficiente de edificabilidade.....	334
Art. 9.6.11 Profundidade dos edificios.....	335
Art. 9.6.12 Altura da edificación.....	336
Art. 9.6.13 Construcións por riba da altura.....	337
Art. 9.6.14 Cota de orixe e referencia.....	337
Art. 9.6.15 Altura de pisos.....	338
Art. 9.6.16 Condicións hixiénicas.....	338
Art. 9.6.17 Espazo libre interior.....	338
Art. 9.6.18 Seguridade fronte a incendios.....	338
Art. 9.6.19 Salientes e voos.....	339
Art. 9.6.20 Condicións de estética.....	339
Art. 9.6.21 Outras Condicións Xerais.....	339
Sección 4ª. Condicións de Uso.....	339
Art. 9.6.22 Réxime de Usos.....	339
CAPÍTULO 9.7	342
ORDENANZA 7. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE.....	342
Art. 9.7.1 Ámbito e Características.....	342
Sección 1ª. Obras	342
Art. 9.7.2 Obras admitidas.....	342
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	342
Art. 9.7.3 Modificación de usos	342
Art. 9.7.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	343
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	344
Art. 9.7.5 Parcela mínima.....	344
Art. 9.7.6 Condicións de Parcelación, Graos e Tipoloxía.....	344
Art. 9.7.7 Posición da edificación.....	345
Art. 9.7.8 Patios Ingleses.....	346
Art. 9.7.9 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.....	346
Art. 9.7.10 Fondo edificable.....	347
Art. 9.7.11 Condicións de edificación, alturas e aproveitamento.....	347
Art. 9.7.12 Salientes ou voos en fachadas.....	348
Art. 9.7.13 Reserva de aparcadoiros.....	348
Art. 9.7.14 Outras Condicións Xerais.....	348
Art. 9.7.15 Condicións estéticas.....	349
Sección 4ª. Condicións de Uso.....	349
Art. 9.7.16 Réxime de Usos.....	349
CAPÍTULO 9.8	352
ORDENANZA 8. CONXUNTOS REFORMABLES.....	352
Art. 9.8.1 Definición xeral.....	352
Art. 9.8.2 Ámbito de aplicación e uso característico.....	352
Art. 9.8.3 Obxectivo xeral da Ordenanza.....	353
Art. 9.8.4 Obras xerais admisibles.....	353
Art. 9.8.5 Obras xerais específicas. Condicións de desenvolvemento.....	353
Art. 9.8.6 Ámbitos de aplicación.....	354
Art. 9.8.7 Condicións de remodelación.....	356



Art. 9.8.8 Graos de Intervención.....	357
Art. 9.8.9 Réxime de axudas.....	357
Art. 9.8.10 Réxime de Usos.....	357
CAPÍTULO 9.9	358
ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS.....	358
Art. 9.9.1 Ámbito e características.....	358
Sección 1º. Obras.....	358
Art. 9.9.2 Obras admitidas.....	358
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	358
Art. 9.9.3 Modificación de usos	358
Art. 9.9.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	359
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	359
Art. 9.9.5 Parcela mínima.....	359
Art. 9.9.6 División en Graos.....	360
Art. 9.9.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.....	360
Art. 9.9.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.....	361
Art. 9.9.9 Condicións especiais de áreas catalogadas.....	362
Art. 9.9.10 Condicións especiais de grandes vivendas.....	362
Art. 9.9.11 Separación a lindeiros ou entre vivendas.....	362
Art. 9.9.12 Recuados a fachada	363
Art. 9.9.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.....	364
Art. 9.9.14 Altura dos edificios.....	365
Art. 9.9.15 Altura de pisos.....	365
Art. 9.9.16 Condicións de altura e edificación en ladeira.....	366
Art. 9.9.17 Movementsos de terras e muros de contención.....	367
Art. 9.9.18 Tratamento de medianeiras.....	367
Art. 9.9.19 Salientes ou voos en fachadas.....	367
Art. 9.9.20 Reserva de aparcadoiros.....	367
Art. 9.9.21 Condicións estéticas.....	367
Art. 9.9.22 Outras Condicións Xerais.....	368
Sección 4ª. Condicións de Uso.....	368
Art. 9.9.23 Réxime de Usos.....	368
CAPÍTULO 9.10	370
ORDENANZA 10. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR.....	370
Art. 9.10.1 Ámbito e características.....	370
Sección 1º. Obras.....	370
Art. 9.10.2 Obras admitidas.....	370
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	370
Art. 9.10.3 Modificación de usos	370
Art. 9.10.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	371
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	371
Art. 9.10.5 Parcela mínima.....	371
Art. 9.10.6 División en graos.....	372
Art. 9.10.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.....	372
Art. 9.10.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.....	373
Art. 9.10.9 Situacións particulares de parcelas existentes.....	374
Art. 9.10.10 Posibilidade de construción dunha segunda vivenda en parcelas existentes xa edificadas.....	374
Art. 9.10.11 Separación a lindeiros.....	375
Art. 9.10.12 Recuados a fachada	375
Art. 9.10.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.....	376
Art. 9.10.14 Altura dos edificios.....	377
Art. 9.10.15 Altura de pisos.....	377
Art. 9.10.16 Condicións de altura e edificación en ladeira.....	378



Art. 9.10.17 Movements de terras e muros de contención.....	379
Art. 9.10.18 Tratamento de medianeiras.....	379
Art. 9.10.19 Salientes ou voos en fachadas.....	379
Art. 9.10.20 Reserva de aparcadoiros.....	379
Art. 9.10.21 Condicións estéticas.....	380
Art. 9.10.22 Outras Condicións Xerais.....	380
Sección 4ª. Condicións de Uso.....	381
Art. 9.10.23 Réxime de Usos.....	381
CAPÍTULO 9.11.....	383
ORDENANZA 11. EDIFICACIÓN TERCIARIA.....	383
Art. 9.11.1 Ámbito e características.....	383
Sección 1ª. Obras.....	383
Art. 9.11.2 Obras admisibles.....	383
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	383
Art. 9.11.3 Modificación de usos.....	383
Art. 9.11.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	384
Sección 3ª. Condicións de aplicación.....	385
Art. 9.11.5 Clasificación en Situacións.....	385
Art. 9.11.6 Aplicación.....	385
Art. 9.11.7 Usos e Categorías propias da Situación 2ª.....	385
Sección 4ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	386
Art. 9.11.8 Parcela mínima.....	386
Art. 9.11.9 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.....	386
Art. 9.11.10 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.....	387
Art. 9.11.11 Separación a lindeiros.....	387
Art. 9.11.12 Posición do edificio respecto da aliñación oficial.....	387
Art. 9.11.13 Separación entre edificios.....	388
Art. 9.11.14 Patios interiores.....	388
Art. 9.11.15 Cota de orixe e referencia.....	388
Art. 9.11.16 Altura dos edificios.....	389
Art. 9.11.17 Medición da altura.....	389
Art. 9.11.18 Altura de pisos.....	389
Art. 9.11.19 Salientes permitidos.....	389
Art. 9.11.20 Condicións hixiénicas.....	389
Art. 9.11.21 Prevención de incendios.....	389
Art. 9.11.22 Condicións estéticas.....	390
Art. 9.11.23 Reserva de aparcadoiros.....	390
Art. 9.11.24 Outras Condicións Xerais.....	390
Sección 5ª. Condicións de Uso.....	390
Art. 9.11.25 Réxime de Usos.....	390
CAPÍTULO 9.12.....	393
ORDENANZA 12. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.....	393
Art. 9.12.1 Ámbito e Características.....	393
Sección 1ª. Obras.....	393
Art. 9.12.2 Obras admisibles.....	393
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	393
Art. 9.12.3 Modificación de usos.....	393
Art. 9.12.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	394
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.....	394
Art. 9.12.5 Parcela mínima.....	394
Art. 9.12.6 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.....	395
Art. 9.12.7 Condicións de Aproveitamento e Edificación.....	396
Art. 9.12.8 Separación a lindeiros.....	396
Art. 9.12.9 Posición respecto da aliñación exterior.....	397
Art. 9.12.10 Usos permitidos nos espazos de recuado.....	397
Art. 9.12.11 Separación entre edificios.....	398



Art. 9.12.12 Patios interiores.....	398
Art. 9.12.13 Cota de orixe e referencia.....	398
Art. 9.12.14 Altura dos edificios.....	399
Art. 9.12.15 Medición da altura.....	399
Art. 9.12.16 Altura de pisos.....	399
Art. 9.12.17 Salientes permitidos.....	400
Art. 9.12.18 Utilizacións baixo rasante.....	400
Art. 9.12.19 Condicións de seguridade fronte a lume.....	400
Art. 9.12.20 Condicións hixiénicas.....	400
Art. 9.12.21 Reserva de aparcadoiros.....	400
Art. 9.12.22 Axardinamento.....	401
Art. 9.12.23 Peches das parcelas.....	401
Sección 4ª. Condicións de uso.....	401
Art. 9.12.24 Réxime dos Usos.....	401
CAPÍTULO 9.13	404
ORDENANZA 13. ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS	404
Art. 9.13.1 Ámbito e características.....	404
Sección 1ª. Obras	404
Art. 9.13.2 Obras admitidas.....	404
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios.....	404
Art. 9.13.3 Modificación de usos	404
Art. 9.13.4 Condicións das obras en función das modificacións.....	405
Art. 9.13.5 Recuperación e tratamento de espazos libres.....	406
Sección 3ª. Condicións Comúns de Edificación nas Obras de Nova Edificación.....	406
Art. 9.13.6 Parcela mínima.....	406
Art. 9.13.7 Separación a lindeiros.....	407
Art. 9.13.8 Separación entre edificios.....	407
Art. 9.13.9 Cota de orixe e referencia.....	407
Art. 9.13.10 Altura dos edificios.....	407
Art. 9.13.11 Medición da altura.....	408
Art. 9.13.12 Altura de pisos.....	408
Art. 9.13.13 Condicións hixiénicas.....	408
Art. 9.13.14 Prevención de incendios.....	408
Art. 9.13.15 Reserva de aparcadoiros.....	408
Art. 9.13.16 Outras Condicións Xerais.....	408
Sección 4ª. Condicións particulares do Uso. E.- Dotacional Educativo.....	409
Art. 9.13.17 Condicións particulares de Edificabilidade.....	409
Art. 9.13.18 Condicións particulares de uso.....	409
Sección 5ª. Condicións particulares do Uso. SC.- Dotacional Sociocultural.....	410
Art. 9.13.19 Condicións particulares de Edificabilidade.....	410
Art. 9.13.20 Condicións particulares de uso.....	410
Sección 6ª. Condicións particulares do Uso: A Dotacional Asistencial.....	411
Art. 9.13.21 Condicións particulares de Edificabilidade.....	411
Art. 9.13.22 Condicións particulares de uso.....	412
Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.- Dotacional Sanitario.....	412
Art. 9.13.23 Condicións particulares de Edificabilidade.....	412
Art. 9.13.24 Condicións particulares de uso.....	413
Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.P.- Servizos Públicos.....	413
Art. 9.13.25 Condicións particulares de Edificabilidade.....	413
Subsección 1ª. Condicións particulares de Abastecemento Alimentario.....	414
Art. 9.13.26 Condicións particulares de Edificabilidade.....	414
Subsección 2ª. Condicións particulares de Mantemento e Limpeza.....	415
Art. 9.13.27 Condicións particulares de Edificabilidade.....	415
Subsección 3ª. Condicións particulares de Seguridade Cidadá e Defensa e Xustiza.....	415
Art. 9.13.28 Condicións particulares de Edificabilidade.....	415
Subsección 4ª. Condicións particulares do Uso Funerario, Cemiterio.....	415



Art. 9.13.29 Condicións particulares de Edificabilidade.....	415
Art. 9.13.30 Condicións particulares de uso.....	415
Sección 8ª. Condicións particulares do Uso: R.- Relixioso.....	416
Art. 9.13.31 Condicións particulares de Edificabilidade.....	416
Art. 9.13.32 Condicións particulares de uso.....	416
Sección 9ª. Condicións particulares do Uso: D.- Deportivo.....	417
Art. 9.13.33 Condicións particulares de Edificabilidade.....	417
Art. 9.13.34 Condicións particulares de uso.....	417
Sección 10ª. Condicións especiais dos Sistema Xerais.....	418
Art. 9.13.35 Condicións de Edificabilidade.....	418
Art. 9.13.36 Condicións de Desenvolvemento.....	418
CAPÍTULO 9.14.....	420
ORDENANZA 14. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	420
Art. 9.14.1 Ámbito e características.....	420
Art. 9.14.2 Tipos de Espazos Libres.....	420
Art. 9.14.3 Edificacións e instalacións permitidas.....	421
Art. 9.14.4 Condicións de deseño e de execución.....	421
Art. 9.14.5 Condicións de uso.....	421
Art. 9.14.6 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.....	422
CAPÍTULO 9.15.....	423
ORDENANZA 15. SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS.....	423
Art. 9.15.1 Ámbito e Características.....	423
Sección 1ª. Infraestruturas Básicas.....	423
Art. 9.15.2 Condicións específicas.....	423
Art. 9.15.3 Canalizacións.....	423
Art. 9.15.4 Usos.....	423
Sección 2ª. Infraestruturas do Transporte.....	423
Art. 9.15.5 Ámbito.....	423
Subsección 1ª. Sistemas Xerais de Transporte.....	424
Art. 9.15.6 Ámbito, Condicións e Determinacións Xerais.....	424
Subsección 2ª. Comunicacións Viarias.....	424
Art. 9.15.7 Condicións xerais dos Intercambiadores.....	424
Art. 9.15.8 Condicións dos Servizos do automóbil.....	424
Art. 9.15.9 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.....	425
Art. 9.15.10 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.....	426
Art. 9.15.11 Condicións particulares de uso.....	426
Art. 9.15.12 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.....	426
CAPÍTULO 9.16.....	427
ORDENANZA 16. ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	427
Art. 9.16.1 Definición Xeral e Características.....	427
Art. 9.16.2 Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación.....	427
Art. 9.16.3 Condicións particulares de cada A.O.P.....	428
CAPÍTULO 9.17. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	429
Sección 1ª. Ámbitos de Planeamento de desenvolvemento.....	429
Art. 9.17.1 Ámbitos de Planeamento Remitido (APR).....	429
Art. 9.17.2 Condicións particulares de cada APR.....	429
Art. 9.17.3 Ordenanzas de Referencia.....	431
Art. 9.17.4 Alcance das determinacións.....	433
Art. 9.17.5 Dimensión real dos Ámbitos.....	433
Art. 9.17.6 Condicións xerais de ordenación.....	434
Art. 9.17.7 Usos Globais.....	434
Sección 2ª. Ámbitos con Ordenación Detallada.....	435
Art. 9.17.8 Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD).....	435
Sección 3ª. Condicións de Equidistribución.....	436
Art. 9.17.9 Áreas de Reparto.....	436
Art. 9.17.10 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.....	436



Art. 9.17.11 Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías	
Características.	436
Sección 4ª. A Equidistribución nos Planeamentos de Desenvolvemento.	437
Art. 9.17.12 A Ponderación entre Usos Pormenorizados.	437
Art. 9.17.13 Determinacións dos Polígonos.	437
TÍTULO X NORMAS DE ORDENACION EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.....	438
CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS.....	438
Art. 10.0.1 Clasificación e Delimitación.	438
Art. 10.0.2 Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural.....	438
CAPÍTULO 10.1 CONDICIÓN XERAIS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO.....	439
Art. 10.1.1 Desenvolvemento mediante actuacións edificatorias.	439
Art. 10.1.2 Obras admisibles.	439
Art. 10.1.3 Desenvolvemento mediante actuacións de planeamento.....	439
CAPÍTULO 10.2 RÉGIMEN XERAL DE USOS NOS NÚCLEOS RURAIS.....	441
Art. 10.2.1 Usos propios das edificacións.....	441
Art. 10.2.2 Actuacións Prohibidas.....	441
Art. 10.2.3 Regulación de Usos Compatibles.....	442
CAPÍTULO 10.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS.....	443
Art. 10.3.1 Normas particulares.	443
Art. 10.3.2 Condicións Especiais.	443
CAPÍTULO 10.4 ORDENANZA NR. DE EDIFICACIÓN.....	444
Art. 10.4.1 Ámbito e Características.	444
Art. 10.4.2 Obras admisibles.	444
Art. 10.4.3 Parcela Edificable e condicións de edificación.	445
Art. 10.4.4 Situacións particulares de parcelas existentes.	446
Art. 10.4.5 Recuados da edificación.....	446
Art. 10.4.6 Fondo edificable.....	446
Art. 10.4.7 Situacións particulares de posición da edificación entre edificacións existentes.	446
Art. 10.4.8 Alturas permitidas.....	447
Art. 10.4.9 Construcións permitidas por riba da altura máxima.....	447
Art. 10.4.10 Condicións Estéticas.....	447
TÍTULO XI NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE.....	449
CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓN XERAIS.....	449
Art. 11.0.1 Definición e Categorías.....	449
Art. 11.0.2 Subdivisión por Categorías do Solo Urbanizable.....	449
CAPÍTULO 11.1 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	449
Sección 1ª. Ámbitos de Solo Urbanizable Delimitado.....	449
Art. 11.1.1 Delimitación dos Sectores.....	449
Art. 11.1.2 Tipos dentro desta Categoría de Solo Urbanizable.....	449
Sección 2ª. Sectores de Planeamento de Desenvolvemento.....	450
Art. 11.1.3 Sectores de Planeamento Remitido (S).....	450
Art. 11.1.4 Condicións particulares de cada Sector de Planeamento remitido.....	450
Art. 11.1.5 Ordenanzas de Referencia.....	453
Art. 11.1.6 Alcance das determinacións.....	454
Art. 11.1.7 Dimensión real dos Sectores.....	454
Art. 11.1.8 Usos Globais.....	455
Sección 3ª. Sectores con Ordenación Detallada.....	456
Art. 11.1.9 Sectores con Ordenación Detallada (SOD).....	456
Sección 4ª. Condicións de Equidistribución.....	456
Art. 11.1.10 Áreas de Reparto.....	456
Art. 11.1.11 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.....	457
CAPÍTULO 11.2 SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.....	457
Art. 11.2.1 Delimitación de ámbitos.....	457
Art. 11.2.2 Determinacións sobre os ámbitos.....	457
Sección 2ª Condicións de Desenvolvemento.....	458
Art. 11.2.3 Plans de Sectorización.....	458



Art. 11.2.4 Condicións Urbanísticas e determinacións dos Plans de Sectorización.	458
TÍTULO XII NORMAS DE ORDENACION DO SOLO RÚSTICO.....	460
CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS.....	460
Art. 12.0.1 Concepto e Aplicación.....	460
Art. 12.0.2 Lexislación Aplicable.....	460
Art. 12.0.3 Categorías de Solo Rústico.....	461
Art. 12.0.4 Condicións xerais de protección.....	461
Art. 12.0.5 Desenvolvemento por Plans Especiais.....	461
Art. 12.0.6 Tipoloxía de Usos en Solo Rústico.....	462
Art. 12.0.7 Usos e actividades no Solo Rústico.....	462
Art. 12.0.8 Parcelacións Rústicas.....	464
Art. 12.0.9 Prevención das Parcelacións Urbanísticas.....	464
Art. 12.0.10 Condicións xerais das edificacións.....	465
Art. 12.0.11 Condicións xerais usos e edificacións existentes.....	465
CAPÍTULO 12.1 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA.....	465
Art. 12.1.1 Características.....	465
Art. 12.1.2 Réxime de Usos.....	465
CAPÍTULO 12.2 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL AGRARIO PAISAXÍSTICO.....	466
Art. 12.2.1 Características.....	466
Art. 12.2.2 Réxime de Usos.....	467
CAPÍTULO 12.3 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL.....	468
Art. 12.3.1 Características.....	468
Art. 12.3.2 Réxime de Usos.....	468
CAPÍTULO 12.4 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE AUGAS, CANLES E RIBEIRAS.....	469
Art. 12.4.1 Características.....	469
Art. 12.4.2 Réxime de Usos.....	470
CAPÍTULO 12.5 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DAS COSTAS.....	471
Art. 12.5.1 Características.....	471
Art. 12.5.2 Réxime de Usos.....	472
CAPÍTULO 12.6 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE ESPAZOS NATURAIS.....	473
Art. 12.6.1 Características.....	473
Art. 12.6.2 Réxime de Usos.....	473
Art. 12.6.3 Condicións especiais das Illas Cíes.....	474
Art. 12.6.4 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.....	474
CAPÍTULO 12.7 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS.....	474
Art. 12.7.1 Características.....	474
Art. 12.7.2 Réxime de Usos.....	475
CAPÍTULO 12.8 RÉXIME ESPECIAL DOS ESPAZOS ARQUEOLÓXICOS.....	476
Art. 12.8.1 Condicións de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.....	476
Art. 12.8.2 Protección e Normativa aplicable.....	476
ANEXO GRÁFICO.....	477
ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN.....	480



TÍTULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 1.0.1 Natureza xurídica.

1. Este documento constitúe o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, en adiante Plan Xeral, elaborado e tramitado de acordo co disposto na vixente Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 de 29 de decembro, en adiante Lei 9/2002.
2. Tódalas referencias expresas á Lei 9/2002 haberán de facerse extensivas ó desenvolvemento Regulamentario que, se é o caso, se leve a cabo. Así mesmo, considérase que a lexislación que poida promulgarse para modificar ou substituí-la susodita Lei será de aplicación directa do novo marco xurídico autonómico de acordo coas disposicións Adicionais, Transitorias ou Derrogatorias que poidan establecerse, sen que represente, en si mesma, unha modificación do Plan Xeral de Ordenación Urbana.
3. O presente Plan Xeral é o resultado da Revisión do Plan Xeral aprobado definitivamente en virtude do Acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29 de abril de 1993.

Art. 1.0.2 Lexislación Aplicable.

En xeral, procurouse establecer referencias concretas á lexislación específica que é de aplicación, aínda que nalgúns casos se mantén unha referencia xenérica á lexislación «vixente» ou «aplicable»

Os textos legais e regulamentarios específicos de máis directa aplicación, ben estatais, ben autonómicos, que manterán a súa aplicación mentres non sexan derogados ou substituídos, son os recollidos a continuación, coas seguintes correspondencias:

A) Normativa Estatal de directa aplicación:

- 1) Lei 6/1998, de 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións. (LRSV)
- 2) Real Decreto Lexislativo 1/1992, de 26 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da lei sobre o réxime do solo e ordenación urbana. (TRLS)
- 3) Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases do réxime local (parte). (LRBRL)
- 4) Lei orgánica 8/1999, de 21 de abril, pola que se modifica a Lei orgánica 5/1985, de 19 de xuño, do réxime electoral xeral. (LRLOREG)
- 5) Real Decreto 1093/1997, de 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias ó Regulamento para a execución da Lei hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística. (RHU)
- 6) Real Decreto 1020/1993, de 25 de xuño, sobre normas de valoración e cadro marco de valores do solo e construcións (Desenvolvido por Orde 24-1-1995). (RNV)
- 7) Orde de 5 de xullo de 2000 pola que se determinan os módulos de valoración, a efectos do establecido no apartado terceiro do artigo 71 da Lei 39/1988, de 28 de decembro, reguladora das Facendas Locais. (OMV)
- 8) Orde de 30 de novembro de 1994 sobre normas de valoración de bens inmoebles para determinadas entidades financeiras. (OVMI)



B) Normativa da Comunidade Autónoma Galega en materia de Urbanismo:

- 1) Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración local de Galicia (parte). (LALG)
- 2) Lei 3/1996, de 10 de maio, de protección dos camiños de Santiago. (LCS)
- 3) Lei 3/1988, de 27 de abril, de creación do Instituto Galego da Vivenda e Solo. (LIGVS)
- 4) Decreto núm. 330/1999, de 9 de decembro, polo que se establecen as unidades mínimas de cultivo. (DUMC)
- 5) Decreto núm. 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei 1/1997, de 24 de marzo do solo de Galicia. (RDUG)
- 6) Decreto núm. 84/1997, de 10 de abril, sobre colaboración técnica e financeira entre a Comunidade Autónoma e as entidades locais de Galicia para a execución de obras de abastecemento e saneamento de augas. (DCAA)
- 7) Decreto núm. 311/1992, de 12 de novembro, polo que se suprime a cédula de habitabilidade. (DH)
- 8) Decreto núm. 288/1988, de 29 de setembro de 1988, de desenvolvemento da Lei 27 abril 1988 pola que se crea o Instituto Galego da Vivenda e Solo. (DIGVS)
- 9) Orde de 30 de xuño de 1999 pola que se regula a tarxeta acreditativa do persoal da Inspección e Vixilancia Urbanística. (OIVU)
- 10) Orde do 15 de setembro de 1993 pola que se aproba definitivamente o proxecto denominado Anexo IV ás normas complementarias e subsidiarias do planeamento das provincias de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra sobre determinacións relativas a zonas a urbanizar para solo empresarial (OES)
- 11) Orde de 3 de abril de 1991 pola que se dispón a aprobación e entrada en vigor dos proxectos de revisión das normas complementarias e subsidiarias de planeamento das provincias de A Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra. (ORNCSP)
- 12) Orde de 24 de abril de 1987, pola que se establecen condicións de previsión e trazado de redes de servizos e bases para concertos con empresas subministradoras para construción e xestión de instalacións de servizos en polígonos de promoción pública ou privada. (ORSP)
- 13) Orde 26 de outubro de 1984, pola que se regula o número de exemplares de plans ou instrumentos que deben someterse á aprobación da Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas ou das Comisións Provinciais de Urbanización. (OEP)
- 14) Orde 7 de decembro de 1983, sobre ocupación urxente de bens de expropiacións en expedientes instruídos polas Corporacións Locais. (OOB)
- 15) Instrución núm. 1/1998, de 24 de xullo, sobre a aplicación da Lei do solo de Galicia no marco da nova lexislación estatal. (ILSG)
- 16) Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural. (LOUGA)
- 17) Lei 15/2004, de modificación da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural. (LOUGA)

C) Normativa Autonómica en materia de Ordenación do territorio:

- 1) Lei 7/1996, de 10 de xullo, de desenvolvemento comarcal. (LDC)
- 2) Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia. (LOTG)
- 3) Decreto núm. 80/2000, de 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal. (DPS)
- 4) Decreto núm. 65/1997, de 20 de febreiro, polo que se aproba o mapa comarcal. (DMC)



D) Normativa Estatal supletoria:

- 1) Real Decreto núm. 1525/1999, de 1 de outubro, polo que se aproba o Estatuto da Entidade Pública Empresarial de Solo. (SEPES)
- 2) Real Decreto núm. 304/1993, de 26 de febreiro, táboa de vixencias dos Regulamentos de Planeamento, Xestión e Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa, Rexistro Municipal de Soares e Reparcelacións. (RDTV)
- 3) Real Decreto núm. 1662/1979, de 6 de xullo, sobre garantías a prestar polas sociedades estatais de construción de vivendas para a execución simultánea da urbanización e a edificación. (RDGSEC)
- 4) Real Decreto núm. 3288/1978, de 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de Xestión Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana. (RGU)
- 5) Real Decreto núm. 2159/1978, de 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento da Lei sobre Réxime do Solo e Ordenación Urbana. (RPU)
- 6) Decreto núm. 1169/1978, de 2 de maio, sobre creación de sociedades urbanísticas polo Estado, os Organismos Autónomos e as Corporacións Locais de acordo co artigo 115 da Lei do Solo. (RDCSU)
- 7) Decreto núm. 458/1972, de 24 de febreiro, sobre liberación de expropiacións urbanísticas. (DEU)
- 8) Decreto núm. 1006/1966, de 7 de abril, polo que se aproba o Regulamento de Reparcelacións afectado por plans de Ordenación Urbana. (RR)
- 9) Decreto núm. 635/1964, de 5 de marzo, polo que se aproba o Regulamento de Edificación Forzosa e Rexistro Municipal de Soares. (REF)
- 10) Orde de 9 de marzo de 1964. Expropiación forzosa, circunstancias e requisitos das Actas de expropiación por razón de urbanismo. (OEF)

E) Normativa en materia de Distribución de competencias e organización administrativa.

a) Organización administrativa:

- 1) Decreto 134/2002, de 4 de abril, de estrutura orgánica da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.
- 2) Decreto núm. 38/1999, de 5 de febreiro, de estrutura orgánica da Consellería de Política Territorial. (Modificado polo D 74/2000) (DECPT)
- 3) Decreto núm. 119/1998, de 16 de abril, polo que se regula a composición e o funcionamento da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia. (DCSU)
- 4) Decreto núm. 305/1990, de 24 de maio, polo que se autoriza a constitución de sociedades urbanísticas e promotoras de vivendas e solo de Pontevedra e Ourense. (DCSUPPO)
- 5) Resolución 7 de febreiro de 1991 pola que se crea a Comisión Interdepartamental para o desenvolvemento de Solo Empresarial. (CIDSE)

b) Transferencia de competencias do Estado á Comunidade Autónoma:

- 1) Real Decreto núm. 1461/1989 de 1 de decembro, sobre ampliación de medios adscritos a servizos do Estado traspasados en materia de patrimonio arquitectónico, control da calidade da edificación. (RDAMPACCE)
- 2) Real Decreto núm. 213/1986 de 10 de xaneiro, polo que se traspasan participacións da Sociedade Estatal de Promoción e Equipamento de Solo (SEPES) en determinadas entidades urbanísticas. (RDTSEPES)



- 3) Real Decreto núm. 1926/1985 de 11 de setembro, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control da calidade da edificación e vivenda. (RDTPA)
- 4) Real Decreto núm. 3564/1983 de 5 de outubro, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de estudos de ordenación do territorio e medio ambiente. (RDTOT)
- 5) Real Decreto núm. 3037/1982 de 24 de xullo, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de Administración Local. (Parte) (RDTE)
- 6) Real Decreto núm. 2424/1982 de 24 de xullo, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de ordenación do territorio e urbanismo. (RDTOTU)
- 7) Real Decreto núm. 212/1979 de 26 de xaneiro de transferencia de competencias do Estado en materia de turismo, actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, transportes e urbanismo. (Parte) (RDTT)

F) Lexislación sectorial.

a) Normas estatais:

- 1) Lei 27/1992, de 24 de novembro, de portos do Estado e a mariña mercante. (LPE) Modificada pola Lei 48/2003, de 26 de novembro, de réxime económico e de prestación de servizos dos portos de interese xeral.
- 2) Lei 4/1989, de 27 de marzo, de conservación dos espazos naturais e da flora e da fauna silvestres. (LCEN)
- 3) Lei 25/1988, de 29 de xullo, de estradas e camiños. (LC)
- 4) Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas. (LCO)
- 5) Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas. (LA)
- 6) Lei 16/1985, de 25 de xuño, de regulación do patrimonio histórico español. (LPHE)
- 7) Regulamento de Instalacións Técnicas nos Edificios R.D. /170/1998 (RITE)
- 8) Lei 48/1960, de 21 de xullo, sobre Navegación Aérea, modificada por Lei 55/1999, de 29 de decembro, sobre medidas Fiscais, Administrativas e de Orde Social.
- 9) Disposición Adicional Terceira e Transitoria Terceira da Lei 37/2003, de 17 de novembro, de Ruído.
- 10) Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto e por Real Decreto 1541/2003, de 5 de decembro.
- 11) Real Decreto 2591/1998, de 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo.
- 12) Lei 21/2003, de 7 de xullo, de Seguridade Aérea.
- 13) Real Decreto 1532/1999 de 1 de outubro, polo que se modifica o Regulamento de Instalacións Petrolíferas, aprobado polo Real Decreto 2085/1994, de 20 de outubro, e as instrucións técnicas complementarias MI-IP03 de instalacións de almacenamento de carburantes e combustibles líquidos para o seu consumo na propia instalación, aprobadas polo Real Decreto 1427/1997, de 15 de setembro, e MI-IP04 de instalacións para subministración de carburantes e combustibles líquidos a vehículos, aprobadas por Real Decreto 2201/1995, de 28 de decembro.
- 14) Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación e o Código Técnico da Edificación que a desenvolve (Pendente de Aprobación)
- 15) Lei 10/1998, de 21 de abril, de Residuos e o Real Decreto 9/2005, de 14 de xaneiro, BOE núm. 15 de 18 xaneiro 2005, polo que se establece a relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a declaración de solos contaminados, que a desenvolve.



b) Normas autonómicas:

- 1) Lei 8/1995, de 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia. (LPCG)
- 2) Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia. (LPAG)
- 3) Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia. (LCG)
- 4) Decreto núm. 199/2004, de 29 de xullo, que regula as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre.
- 5) Decreto 82/1989, de 11 de maio, polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral. (DEN)
- 6) Lei 9/1997, de 21 de agosto, de Ordenación e Promoción do Turismo en Galicia.
- 7) Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento 35/2000 que a desenvolve.
- 8) Lei 9/2001, de 21 de agosto, de conservación da natureza. (LCNG)
- 9) Decreto 204/1994, de 16 de xuño de seguridade industrial.

G) Real Decreto 341/2006, de 17 de marzo, polo que se aproba o Código técnico da Edificación.

Art. 1.0.3 Finalidade.

O Concello de Vigo elaborou este Plan Xeral de Ordenación Municipal co adecuado apoio técnico e para levar a cabo a súa tramitación, exercitando a competencia urbanística que lle corresponde, co obxectivo de acadar unha axeitada ordenación de usos e actividades sobre o seu territorio, procurando o mellor desenvolvemento sostible entre as necesidades sociais, a conservación do entorno e os dereitos dos cidadáns.

O Concello de Vigo realiza con este Plan Xeral de Ordenación Municipal a formulación do planeamento municipal, para que regule a ordenación urbanística integral do seu Municipio con criterios emanados do mesmo e con eficacia normativa.

Art. 1.0.4 Composición e Natureza do Documento.

O Documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo componse da seguinte documentación, en conformidade co previsto nos artigos 60 e 61 da Lei 9/2002:

1. Documentos de Información.

- Memoria de Información.
- Estudo do Medio Rural.
- Análise do modelo de asentamento poboacional.
- Planos de Información.

2. Documentos de Ordenación.

- Memoria Xustificativa e de Ordenación.
- Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.



- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Documento de Xestión e Execución
- Estratexia de Actuación e Estudo Económico.
- Catálogo de elementos a protexer ou recuperar.
- Memoria de Participación.

3. Teñen carácter normativo, ademais das Normas Urbanísticas, o Documento de Xestión e Execución, e a Normativa contida no Catálogo, según se expresa no Artigo 8.3.1, e no Artigo 8.5.1 no que se refire aos restos arqueolóxicos.

Art. 1.0.5 Ámbito de aplicación.

Este Plan Xeral de Ordenación Municipal ten competencia e ámbito de aplicación sobre a totalidade do termo municipal de Vigo.

Art. 1.0.6 Entrada en vigor e vixencia das determinacións.

1. O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal entrará en vigor cando, cumpridos os requisitos establecidos polo artigo 92 da Lei 9/2002, teñan transcorrido quince días desde a publicación das súas Normas Urbanísticas no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra, de acordo co establecido no artigo 70.2 da Lei Reguladora das Bases de Réxime Local, e terá vixencia indefinida en conformidade co previsto no apartado 1 do citado artigo 92.

2. A súa vixencia indefinida debe entenderse sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións que poidan aprobarse conforme ó disposto nos artigos 93 e 94 de dita Lei 9/2002.

Art. 1.0.7 Efectos.

Segundo o disposto nos artigos 97 a 101 da Lei 9/2002, a entrada en vigor do presente Plan Xeral producirá os seguintes efectos:

1. Publicidade: Calquera cidadán terá dereito a consultar no Concello de Vigo toda a documentación do Plan Xeral de Ordenación Municipal e os Plans e Proxectos que o desenvolvan, así como a solicitar por escrito información do réxime aplicable a unha finca, segundo establece a lexislación urbanística aplicable e nos termos previstos no artigo 37 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

2. Obligatoriedade: O Plan Xeral de Ordenación Municipal obriga e vincula por igual a calquera persoa física ou xurídica, pública ou privada, e así mesmo ós Plans e Proxectos que as desenvolvan, ó cumprimento estrito dos seus termos e determinacións.

As operacións ou actuacións que correspondan ó distintos Departamentos Ministeriais ou Consellerías, e se realicen no ámbito do Plan Xeral de Ordenación Municipal, deberán cumpri-lo previsto no mesmo, sen prexuízo do disposto no artigo 198 da Lei 9/2002 e no artigo 244 TRLS.



Non obstante o anterior, conforme ó disposto no artigo 102 da Lei 9/2002, poderán autorizarse usos e obras de xustificado carácter provisional, que haberán de demolerse cando así o acorde o Concello de Vigo, sen dereito a indemnización.

3. Executoriedade: A executividade do planeamento implica que, desde a publicación do acordo da súa aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidade pública as obras nel previstas, ós fins de expropiación ou imposición de servidumes, e a necesidade de ocupación dos terreos e edificios correspondentes, que sexan destinados polo Plan Xeral de Ordenación Municipal ó establecemento de viais, servizos públicos, docentes, asistenciais ou sanitarios, zonas verdes, parques públicos, zonas deportivas e outras produtivas e análogos, así como tódalas superficies necesarias de influencia das obras previstas, para asegura-lo pleno valor e rendemento destas.

Art. 1.0.8 Plan de Seguimento de Indicadores

O Concello realizará o Seguimento dos Indicadores ambientais segundo se recolle no Plan de Seguimento da Sustentabilidade contido no Estudo de Sostenibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do presente Plan Xeral.

Art. 1.0.9 Supostos Xerais de Revisión ou Modificación.

1.- Procederá a revisión do Plan Xeral de Ordenación Municipal, segundo establece o artigo 93.2 da Lei 9/2002, sempre que se propoña a reconsideración total da ordenación establecida ou se deban adoptar novos criterios que afecten á estrutura xeral e orgánica do territorio municipal, ou cando se postulen variacións substanciais dos seus elementos ou determinacións estruturais. Entenderase que isto ocorre en calquera dos seguintes casos:

- a) Aparición de circunstancias esóxenas sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación prevista neste PXOM.
- b) Previsible esgotamento da capacidade de asentamento prevista neste PXOM.
- c) Variacións importantes na Clasificación do solo que non respondan ó interese xeral municipal, comarcal ou rexional.

2.- Para proceder á iniciación da revisión deste Plan Xeral de Ordenación Municipal con base nos supostos anteriores, será imprescindible que se acorde expresamente por parte do Concello de Vigo por maioría absoluta, sen prexuízo da normativa aplicable no seu momento.

3.- Consideraranse modificacións puntuais do presente Plan Xeral as variacións ou alteracións dalgún ou algúns dos elementos ou determinacións das mesmas que non afecten á estrutura xeral do territorio municipal; así como os supostos recollidos no artigo 93.3 Lei 9/2002, e na presente Normativa Urbanística, en relación cos elementos vinculantes previstos para os Plans Parciais. A súa formulación e tramitación axustarase no establecido no artigo 93.4 Lei 9/2002.



Art. 1.0.10 Normas de Interpretación.

1. As dúbidas na interpretación do planeamento urbanístico producidas por imprecisións ou por contradicións entre documentos de igual rango normativo resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das normas.

2. Tódalas referencias normativas que se dean con carácter xenérico a superficies entenderanse aplicables a superficies construídas, agás que de maneira expresa estivera indicada a condición de superficie útil.

3. Para a resolución das posibles contradicións entre os diferentes documentos que compoñen o Plan Xeral de Ordenación Municipal aplicaranse os seguintes criterios:

a) Se se desen contradicións gráficas entre planos de diferente escala, estarase ó que indiquen os de maior escala (menor divisor). Se se desen contradicións entre medicións sobre plano, ou definidas polo Plan Xeral, e sobre a realidade, por levantamentos taquimétricos específicos, prevalecerá a realidade, tanto en determinacións de superficies fixas como de coeficientes e porcentaxes que se aplicarán á realidade concreta. Nas Ordenacións Detalladas incluídas no Plan Xeral, considérase que os parámetros dos aproveitamentos e cesións prevalecen sobre os que puidesen xurdir por diferenzas coa realidade taquimétrica.

b) Se as diferenzas que puidesen xurdir fosen tales que a superficie de aplicación resultase inferior en maior contía do dez (10) por cento, os aproveitamentos axustaranse á superficie de aplicación obtida da realidade, e as superficies de reserva de espazos libres locais ou de equipamentos poderán reducirse só ata dito dez (10) por cento.

c) Se existisen contradicións entre as propostas explícitas contidas nos Planos de Ordenación e Normas Urbanísticas (de carácter regulador), e as propostas ou suxestións dos Planos de Información e a Memoria (de carácter máis informativo ou xustificativo), considerarase que prevalecen aquelas sobre estas.

4. Por último, agás inclinación noutro senso do propio Plan Xeral de Ordenación Municipal en calquera dos supostos de dúbida, contradición ou imprecisión das determinacións, prevalecerá aquela da que resulte menor edificabilidade, maiores espazos públicos, maior grao de protección e conservación do patrimonio cultural, menor impacto ambiental e paisaxístico, menor contradición cos usos e prácticas tradicionais, e maior beneficio social ou colectivo.

Art. 1.0.11 Corrección Material de Erro.

1. Cando a base cartográfica que serve de base ó grafismo da ordenación non coincida coa situación real de edificacións ou viario existente, a súa corrección, así como a do grafismo de ordenación baseada na mesma, será considerada Corrección Material de Erro, e poderá corrixirse por aprobación do Pleno Municipal.

2. O mesmo precepto aplicarase cando se detecten contradicións no texto ou nos planos.

3. Unha vez aprobada polo Pleno remitirase ó órgano autonómico responsable para que referende a corrección do erro material.



Art. 1.0.12 Interpretación de concepto dubidoso.

1. O Pleno Municipal poderá aproba-la interpretación que considere máis adecuada a determinacións do Plan Xeral que sexan ambiguas ou para as que puideran existir dúas ou máis acepcións diferentes. A interpretación oficial requirirá un Informe Técnico do Servizo de Urbanismo municipal onde se sinala a ambigüidade ou dobre acepción posible existente, e a proposta de interpretación. Unha vez aprobada, a interpretación incorporárase ó documento de Plan Xeral como anotación complementaria da determinación que se interpreta; e exporase en lugar adecuado para coñecemento do público. Non terá carácter de Modificación do Plan.

2. Nos supostos de interpretación dubidosa da Normativa Urbanística entre a versión Castelá e a versión Galega, deberase contemplar aquela que reflecta o texto con maior precisión como elemento base da interpretación.

Art. 1.0.13 Interpretación dos símbolos dos planos.

1. Os planos de ordenación estrutúranse en catro Series que conteñen as seguintes determinacións:

Serie 0: Planos de Estrutura Xeral e Org,anica do Territorio, a Escala 1:15.000.

Serie 1: Planos de Clasificación Xeral de Solo e Categorias de Solo Rústico. Escala 1:5.000.

Serie 2: Planos de Ordenación Pormenorizada de Solo Urbano e de Solo de Núcleo Rural. Escala 1:1.000 e redución 1:2.000.

Serie 3: Planos de Infraestruturas básicas. Escala 1:10.000 ou 1:15.000.

2. Tódolos planos inclúen a súa correspondente Lenda detallada; non obstante, para unha mellor comprensión relaciónanse a continuación os criterios de interpretación das delimitacións e condicións de interpretación xeral.

3. Delimitacións xerais comúns a tódalas series.

- Límite do Termo Municipal. Delimitado por liña grosa de raia e cruz vertical.
- Límite de Parroquias. Delimitado por liña de puntos grosos.
- Límite de Dominio Portuario. Delimitado por liña de trazo e punto.
- Límite do Dominio Público Marítimo Terrestre. Delimitado por liña de trazo e triplo punto.
- Límite de Servidume de Protección. Delimitado por liña de trazo e dobre punto.

4. Determinacións de cada Serie de Planos.



PLANOS DA SERIE 0:

Planos de Estrutura Xeral e Orgánica do Territorio. Son planos de carácter xeral a escala 1:15.000 que definen desagregadamente os distintos Sistemas Xerais conformadores de dita Estrutura, identificando cada elemento e a súa xerarquía e diferenciando os existentes dos propostos. Engádense a esta Serie dous planos de síntese dos planos da Serie 1, un de Clasificación de Solo, diferenciando só as distintas clases de solo coas categorías correspondentes, e outro de Usos Globais.

PLANOS DA SERIE 1:

SOLO URBANO: Está sempre delimitado por unha liña grosa de puntos cadrados.

O eixo da liña define o límite da Clasificación, e por ser a Clasificación que o Plan Xeral realiza en primeiro lugar obxectivamente segundo a Lei formará sempre zonas ou áreas pechadas pola delimitación.

Nesta Serie, o Solo Urbano Consolidado está cunha trama uniforme gris para a súa diferenciación do Non Consolidado.

Dentro do Solo Urbano diferéncianse, ademais, mediante liña continua e siglas as delimitacións que corresponden a:

Áreas de Planeamento Incorporado:	API
Ámbitos de Planeamento Remitido:	APR
Ámbitos de Ordenación Detallada:	AOD

SOLO URBANIZABLE:

Delimitado: Está sempre delimitado por unha liña de trazos curtos, menor grosor que o Solo Urbano e unha trama uniforme de cor azul.

O eixo da liña corresponde á delimitación. Por ser unha Clasificación que o Plan Xeral realiza posteriormente á anterior, esta Clase de solo pode estar delimitada polo seu propio límite que pode rematar no límite do solo urbano, definindo ámbitos pechados por dous límites de trazado diferente.

Dentro do Solo Urbanizable diferéncianse, ademais, mediante liña continua e siglas as delimitacións que corresponden a:

Sectores de Planeamento Incorporado:	SPI
Sectores de Planeamento Remitido:	S
Sectores con Ordenación Detallada:	SOD

Non Delimitado: Está sempre delimitado por unha liña de trazos curtos, menor grosor que o Solo Urbano e unha trama uniforme de cor azul lila.

As zonas deste Solo Urbanizable Non Delimitado veñen sinaladas ademais polas siglas **SUND** seguidas dun número de identificación e o nome topónimo.



SOLO DE NÚCLEO RURAL: Está sempre delimitado por unha liña de puntos e unha trama uniforme de cor Amarela Escura.

SOLO RÚSTICO: Non se delimita e é, por tanto, exterior ás delimitacións exteriores. As distintas Categorias diferéncianse polas seguintes Siglas e Tramas uniformes de cor:

RPO: Solo Rústico de Protección Ordinaria. Trama uniforme de Cor Tostada.

RPAP: Solo Rústico de Protección Especial Agrícola-Paisaxística. Trama uniforme de Cor Amarela Clara.

RPEF: Solo Rústico de Protección Especial Forestal. Trama uniforme de Cor Verde Clara.

RPEN: Solo Rústico de Protección Especial de Espazos Naturais. Trama uniforme de Cor Verde Escura.

RPC: Solo Rústico de Protección Especial de Costas. Trama de trazo e dobre punto horizontal.

RPAC: Solo Rústico de Protección Especial de Augas, Canles e Ribeiras. Trama uniforme de Cor Azul Clara.

ESPAZOS ARQUEOLÓXICOS: O Plan considera que só responden a unha Categoría de Solo Rústico (Capítulo 12.8 das Normas) os Restos Arqueolóxicos coincidentes sobre outras categorías de Solo Rústico.

Corresponden, polo tanto, á Categoría de Solo Rústico de Protección Especial Arqueolóxica, **RPAQ**, na que se diferencia o Solo desta Categoría que se define por unha trama de círculos.

No entorno destas zonas, pero pertencendo á Categoría de Solo Rústico que proceda, distínguense dous ámbitos de influencia:

- Zona de Protección: delimitada por liña de puntos grosos
- Zona de Respeto: delimitada por liña de trazos e círculos (puntos ocos)

Cunha liña de círculos (puntos ocos) represéntanse os espazos Arqueolóxicos noutras Clases de Solo.

SISTEMAS XERAIS: Represéntanse tódolos Sistemas Xerais que non sexan ámbitos reducidos que queden completamente incluídos en Solo Urbano Consolidado.

- *De Espazos libres e Zonas Verdes:* Limitado por liña continua e trama de triángulos. Pode estar sobreposto sobre unha Clase de Solo que lle outorga a súa propia clasificación.

- *De Equipamentos Comunitarios (dotacións):* Limitado por liña continua e trama de malla a 45°. Pode estar sobreposto sobre unha Clase de Solo que lle outorga a súa propia clasificación.



- Viarios:

- Os de primeira categoría veñen delimitados por dobre liña continua de cor con franxas a ambos lados definidas por liñas de trazos da mesma cor vermella.
- Os de segunda categoría, principalmente a malla estruturante, mediante dúas liñas (ou unha grosa) de cor vermella.

- Portuario: Por liña continua e siglas **SXP**.

- Aeroportuario: Por liña continua e siglas **SXAP**.

- Ferroviario: Por liña continua e siglas **SXF**.

- Servizos Públicos: Por liña continua e siglas **SXSP**.

• **Referencias dos Ámbitos de Planeamento**

A. Os ámbitos do Solo urbano Non Consolidado virán delimitados por liña continua de cor e con clave **APR**, seguida de:

A: Indica que é unha Área de Planeamento remitida.

XX: Dous díxitos indicadores do número de distrito ó que pertencen.

ZZ: Dous díxitos que indican o número correlativo dentro do distrito.

A clave **APR A – XX – ZZ** correspóndese coas das fichas do Documento de Xestión e Execución.

B. Os sectores delimitados do Solo Urbanizable de Planeamento Remitido veñen delimitados por unha liña de trazos sobre a trama uniforme de cor, coa seguinte clave:

S: Indica que é un sector.

XX: Dous díxitos que indican o número correlativo dentro do termo municipal.

W: Unha letra indicadora do Uso Global Característico atribuído polo Plan Xeral.

A clave **S – XX – W** coincide coa das fichas do Documento de Xestión e Execución.

C. As áreas do Solo Urbanizable Non Delimitado ou diferido, veñen delimitados por unha liña de trazos sobre a trama uniforme de cor, coa seguinte clave:

SUND: Indica que é un Solo Urbanizable Non Delimitado ou diferido .

XX: Dous díxitos que indican o número correlativo dentro do termo municipal.

A clave **SUND – XX** coincide coa das fichas do Documento de Xestión e Execución.



PLANOS DA SERIE 2:

SOLO URBANO: Delimitase igual que na Serie 1 co simple cambio de escala.

Solo Urbano Consolidado:

1. Inclúe as seguintes determinacións:

- **Delimitación de Zonas de Ordenanzas Lucrativas:** Límite de trazo descontinuo de puntos cadrados. Trázase por eixo de rúa ou por límites de parcelas catastrais. Engloba zonas de igual ordenanza que poden quedar delimitadas nalgúns casos polo Límite do Solo Urbano. Como única excepción, a zona de Ordenanza 2 delimitase por liña de trazo e punto correspondente ós ámbitos de Plans Especiais.

- **Delimitación de Graos de Ordenanzas Lucrativas:** Dentro dos anteriores límites poden diferenciarse límites de Grao, por liña análoga á anterior pero de menor dimensión e grosor. Trázase cos mesmos criterios.

- **Determinación da asignación de Zona de Ordenanza e Grao:** Cada Ordenanza e Grao, lucrativas das definidas no Título IX destas Normas, (Ordenanzas nº 1 a nº 12 e nº 17) levan unha Clave. O número da Ordenanza está dentro dun cadrado e o grao fóra.

- **Aliñacións:** As aliñacións defínense por liña continua. Nos casos de que se establezan fondos edificables ou aliñacións de patio de couzada, utilízase unha liña continua de igual ou menor grosor que as Aliñacións.

- **Pasaxes ó interior de couzadas:** Limitadas por liñas de trazos e raiadas a 45°. Poden ser só en planta baixa, ou baixa e primeira, ou en toda a altura da edificación.

- **Zonas de Normalización de Fincas:** Onde o Plan Xeral xa as definiu, delimitanse por unha liña continua e unha trama de raias.

- SISTEMAS XERAIS:

- **Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes:** Representase dentro do Solo urbano os non delimitados nos planos da Serie 1 ou, se é o caso, aqueles que ocupan dúas clases de solo ou categorías do Solo Urbano. A súa representación é por trama de triángulos.

- **Sistema Xeral de Equipamento Comunitario:** Representase dentro do Solo urbano os non delimitados nos planos da Serie 1 ou, se é o caso, aqueles que ocupan dúas clases de solo ou categorías do Solo Urbano. A súa representación é por trama de cuadrícula en sentido oblicuo

- **Sistemas Xerais viarios:** Considérase que as aliñacións definen o viario xeral do Solo Urbano Consolidado que constitúe o Sistema Xeral Viario. Os Sistemas Xerais Viarios propostos representanse en liña continua no Solo Urbano Non Consolidado só ós efectos de comprensión das conexións.



- SISTEMAS LOCAIS:

- *De Espazos Libres Públicos*: Liña continua e trama propia de puntos. Son cualificacións e Zonas de Ordenanza nº 14, aínda que poidan estar dentro de áreas doutras Ordenanzas.

- *De Equipamentos Públicos (Dotacións)*: Liña continua e trama de malla cuadriculada recta. Son cualificacións e Zonas de Ordenanza nº 13, aínda que poidan estar dentro de áreas doutras Ordenanzas. Diferénciase o carácter privado cunha **P**.

- **ESPAZOS LIBRES PRIVADOS**: Liña continua e trama suave de puntos.

2. Dentro do Solo Urbano diferéncianse, ademais, mediante liña continua e siglas as delimitacións que corresponden a:

Áreas de Planeamento Incorporado: **API**

3. Así mesmo delimitáanse por liña de trazos e puntos os ámbitos doutros Plans Especiais.

Solo Urbano Non Consolidado: Delimitado por trama raiada e as siglas **APR** (Ámbitos de Planeamento Remitido).

Gráfanse os límites dos APR, e as Claves de Identificación. Así mesmo, defínense con liña descontinua de trazos as aliñacións que o Plan Xeral teña definidas nestes ámbitos.

- OUTRAS DELIMITACIÓNIS:

Ademais das delimitacións comúns a tódalas Series de planos, e as específicas do Solo Urbano, delimitáanse os ámbitos de Outros Plans Especiais, non reforma interior, mediante liña descontinua de trazo e punto.

SOLO DE NÚCLEO RURAL: Delimitase como liña descontinua coa Clave **SNR**. Dentro dos mesmos inclúense as aliñacións e zonas de ordenanza, así como as **Áreas de Actuación de Carácter Integral**.

SOLO URBANIZABLE:

Delimitado: Definido por trama raiada, exterior ó límite do Solo Urbano, e as siglas **S** (Sector) e clave de identificación.

Non Delimitado: Definido por trama raiada, ortogonal á anterior categoría, exterior ó límite do Solo Urbano, e as siglas **SUND** e clave e nome de identificación.

- OUTRAS DETERMINACIÓNIS:

Finalmente envorcouse nesta serie de planos o conxunto das determinacións dos Planos Serie 1, o que permite diferenciar, de maneira fraccionada, ata as categorías de Solo Rústico.



PLANOS DA SERIE 3:

Os planos de Infraestruturas Básicas recollen a Información das Redes Xerais de Infraestruturas existentes, que sirven de base para a clasificación do solo urbano.

O trazado de cada infraestrutura básica represéntase polo seu eixo, cuxo desenvolvemento é aproximado, e no caso de servizos urbanos refírese ó estado de extensión da rede no momento da redacción do Plan Xeral, segundo foron subministrados os datos polos distintos organismos implicados.

As limitacións sobre o uso dos solos lindeiros coas redes de infraestruturas de servizos urbanos establécense, se é o caso, nos planos de ordenación, e na normativa urbanística do Plan, e na normativa sectorial aplicable en cada caso, tendo en conta a clasificación do solo afectado. Ditas limitacións no caso de infraestruturas existentes refírense ó trazado real da infraestrutura, polo que no caso de haber discrepancias entre o representado e a realidade, prevalecerá esta última sobre aquela.



TÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO, INCIDENCIA DO PLAN SOBRE SITUACIÓNS PREEXISTENTES.

CAPÍTULO 2.1 LICENZAS E OUTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES PARA ACTUACIÓNS CONSTRUCTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO.

Art. 2.1.1 Alcance do control preventivo municipal a través da licenza urbanística.

A licenza urbanística ten por finalidade comprobar que os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo proxectados se axusten ó ordenamento urbanístico vixente. Así mesmo, para a concesión da licenza verificarase se o aproveitamento proxectado se axusta ó disposto no Artigo 6.5.6, e se as obras e os usos proxectados reúnen as condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade.

Art. 2.1.2 Actos suxeitos a licenza urbanística.

1. Estarán suxeitos a previa licenza municipal, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e uso do solo e do subsolo establecidos na lexislación urbanística, tales como as parcelacións urbanísticas, os movementos de terra non incluídos en Proxectos de Urbanización, os proxectos de obras ordinarias, as obras nos edificios, as de nova planta, a modificación da estrutura ou aspecto exterior das edificacións existentes, a primeira utilización dos edificios e a modificación do uso dos mesmos, a demolición de edificios ou construcións, a colocación de carteis de propaganda visibles desde a vía pública, os peches e valados de fincas e os demais actos recollidos no presente Título, no Anexo Normativo, ou se determinen na Ordenanza que sexa redactada polo Concello de Vigo ou a Xerencia de Urbanismo, e se sinalen regulamentariamente.

2. As empresas subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telecomunicacións esixirán, para a contratación dos respectivos servizos, que as edificacións contén coas licenzas que en cada caso resulten precisas.

Art. 2.1.3 Réxime dos actos promovidos polas Administracións públicas.

Os actos de ocupación, construción, edificación e uso do solo e do subsolo que promovan órganos das Administracións públicas ou entidades de dereito público estarán igualmente suxeitos a licenza municipal, agás nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable e a lexislación urbanística.

Art. 2.1.4 Procedemento de outorgamento de licenzas.

1. O procedemento de outorgamento de licenzas será o establecido na lexislación urbanística, de réxime local, no Anexo Normativo e, se é o caso, na Ordenanza de Tramitación de licenzas que se probe, ben por parte do Concello de Vigo ou da Xerencia de Urbanismo.



2. As solicitudes de licenza irán acompañadas da documentación esixible en cada caso, concretada polas condicións particulares de cada obra establecidas neste Plan, a lexislación urbanística e, se é o caso, pola Ordenanza de tramitación de licenzas que se aprobe.

3. Con independencia da regulación establecida polo Anexo Normativo ou pola Ordenanza de Tramitación que se elabore, tódolos proxectos que se presenten para solicitude de licenza urbanística deberán estar firmados por técnico competente, por razón da materia, e visados polo Colexio profesional correspondente.

4. Nos proxectos a que fai referencia o punto anterior deberase incluír unha Memoria xustificativa, con datos literarios e gráficos, na que se dea resposta e xustificación adecuada a tódolos condicionantes que lles sexan de aplicación por razón das condicións de Uso, Edificación, Protección, así como ós da Ordenanza correspondente. Entre as que se consideran imprescindibles están as correspondentes á determinación das condicións de Vivenda Exterior e as de xustificación do aproveitamento, condicións de ocupación e cómputo da edificabilidade correspondente á Edificación pretendida.

O Concello de Vigo poderá devolver, para a súa emenda, os proxectos que non cumpran con esta disposición, sen que poidan computarse os prazos da concesión ata que os proxectos teñan completado o seu contido.

5. En ningún caso entenderanse adquiridas por silencio administrativo licenzas en contra da lexislación ou o planeamento urbanístico.

6. Naqueles supostos nos que se esixa outro título administrativo, distinto da licenza urbanística, para a realización de actos de construción, edificación e uso do solo e do subsolo, estarase ó disposto na lexislación urbanística vixente.

Art. 2.1.5 Vixencia e caducidade das licenzas.

1. No acto de outorgamento da licenza determinaranse os prazos de caducidade das licenzas de edificación por causa de demora na iniciación e finalización das obras.

O prazo de iniciación non poderá exceder de seis meses e o de terminación de dous anos, desde a data do seu outorgamento, non podendo interromperse as obras por tempo superior a seis meses.

2. No Anexo Normativo e, se é o caso, na Ordenanza de Tramitación de licenzas que se aprobe, regularanse as condicións sobre paralización de obras e outras incidencias durante o transcurso das mesmas.

Art. 2.1.6 Licenzas para usos provisionais.

Con carácter excepcional poderán autorizarse usos e obras xustificadas de carácter provisional nos termos e condicións sinalados pola lexislación urbanística estatal e autonómica aplicables, que estean recollidos no Anexo Normativo, ou poidan regularse na mencionada Ordenanza de Licenzas.



Art. 2.1.7 Licenzas para usos esporádicos.

Para a utilización de espazos dotacionais públicos ou privados para actividades de usos esporádicos, deberase obter a correspondente licenza ou autorización nos termos da lexislación sectorial aplicable, con indicación das medidas de seguridade que correspondan se é o caso, e cos procedementos que se sinalen.

Art. 2.1.8 Acta de Aliñacións e Rasantes.

1. Con anterioridade á presentación da documentación necesaria para a solicitude dunha Licenza de Obra Nova, Rehabilitación, ou calquera outra que poida ter incidencia nas Aliñacións ou Rasantes, como as previstas por exemplo no Artigo 2.7.27, deberase solicitar unha Acta de Aliñacións e Rasantes sobre a parcela que proceda.

2. O contido e especificacións da Acta de Aliñacións e Rasantes deberá estar contido na documentación dos Proxectos Técnicos sometidos a concesión de Licenza.

Art. 2.1.9 Obras Maiores e Menores.

1. Para os efectos das oportunas licenzas urbanísticas, as obras clasifícanse en:

1. Obras Maiores, que abranguen, basicamente, os conceptos de obra nova, ou de nova edificación, obras de restauración estrutural, obras de ampliación, de reestruturación, e de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten a elementos estruturais, e as obras de demolición ou derriba. En todo caso, enténdense como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.
2. Obras Menores, que abranguen os conceptos de ampliación non estrutural, substitución non estrutural, demolición ou derriba non estrutural, obras de conservación e, en xeral, obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade que non supoñan alteración do volume, do uso das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ó deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase.

2. O desglose destes tipos de obra, que se recollen no Anexo Normativo, deberán ser desenvolvidos na Ordenanza de Tramitación de Licenzas que se elabore.

CAPÍTULO 2.2 PARCELACIÓNS

Art. 2.2.1 Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos do presente Plan, aquela que defina a lexislación urbanística aplicable.



Art. 2.2.2 Indivisibilidade de parcelas.

Serán indivisibles aquelas parcelas que teñan o carácter ou dimensión de parcela mínima ou inedificable, nos termos e cos requisitos establecidos legalmente, así como aquelas outras que determine a lexislación urbanística.

Art. 2.2.3 División e segregación de fincas en solo rústico.

No solo rústico non poderán realizarse nin autorizarse parcelacións, divisións ou segregacións, agás aquelas que sexan establecidas pola lexislación urbanística.

Art. 2.2.4 Réxime de parcelacións.

1. O réxime xurídico aplicable ás parcelacións será o regulado na lexislación urbanística e na presente Normativa Urbanística e no Anexo Normativo.
2. O réxime das parcelacións en solo rústico estarase ó disposto no Artigo 12.0.8 da Normativa e no Anexo Normativo.
3. En ningún caso consideraranse soares os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións da lexislación aplicable e do presente Plan Xeral, nin se permitirá edificar neles.

CAPÍTULO 2.3 DEBERES DE USO E CONSERVACIÓN.

Art. 2.3.1 Deberes de uso e conservación.

Os propietarios de toda clase de terreos e construcións están obrigados a destinalos ós usos que resulten compatibles con este Plan e a mantelos nas condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público, de conformidade co disposto na lexislación urbanística estatal e autonómica.

O mantemento das edificacións implica o permanente cumprimento das Condicións de Prevención de Incendios regulados polo Código Técnico da Edificación ou a norma que lle fose de aplicación segundo o momento da súa construción.

Art. 2.3.2 Potestade municipal para ditar ordes de execución.

1. O Concello de Vigo ordenará, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a execución das obras necesarias para conserva-las condicións reguladas no Artigo anterior, nos termos e condicións regulados na lexislación urbanística.
2. Tamén poderá o Concello de Vigo, nos termos amparados pola lexislación urbanística, ordena-las obras que procedan para a adaptación de espazos libres ós criterios de seguridade, salubridade ou ornato públicos.



3. Dentro das esixencias das citadas condicións de mantemento considéranse incluídas as que se establecen nas Normas Xerais de edificación, Título VI, por razóns de Estética, e as que consecuentemente se recollen nalgunhas zonas de Ordenanza para o tratamento de medianeiras.

Art. 2.3.3 Réxime especial das ordes de execución en relación con elementos situados en terreos clasificados como solo rústico e de núcleo rural.

No suposto de que os propietarios incumpriran os deberes de conservación e rehabilitación establecidos no presente Plan Xeral, en relación con elementos situados en terreos clasificados como solo rústico ou como solo de núcleo rural, procederase segundo o disposto na lexislación urbanística aplicable.

Art. 2.3.4 Inspección periódica de construcións.

1. Como técnica preventiva ó servizo do efectivo cumprimento do deber de conservación dos bens inmobles, o Concello de Vigo regulará mediante Ordenanza Municipal o deber de Inspección Técnica dos Edificios para determina-lo seu estado de conservación e o réxime de obras a acometer para adecúa-las edificacións ó grao de seguridade, salubridade e ornato público que a propia Ordenanza estableza.

2. A inspección técnica dos edificios comprenderá, en todo caso, o cumprimento das condicións de protección de incendios que correspondan en aplicación da normativa aplicable no momento da licenza obtida.

Art. 2.3.5 Deber de conservación da urbanización

1.- A conservación da urbanización, unha vez recibida, corresponderá ó Concello, salvo naqueles casos nos que se manifesten as circunstancias que se especifican a continuación.

2.- Nos termos do artigo 110 da Lei 9/2002, de 30 de decembro (LOUGA) e demais normativa aplicable, será obrigatoria a constitución dunha entidade urbanística de conservación en calquera dos seguintes supostos:

a) Cando así se estableza nos convenios urbanísticos incorporados ó planeamento.

b) En tódolos polígonos delimitados no termo municipal. Os propietarios asumirán neles só a conservación das zonas verdes de superficie unitaria inferior a 5.000 m² e o mobiliario urbano. A obriga de conservación rexerá por un prazo de 5 anos desde a recepción da urbanización.

c) Naqueles ámbitos nos que se constitúa en favor do Concello un dereito de servidume de uso público da superficie dunha parcela privada («cesión de uso de superficie»), cando esta lles vaia a pertencer a dous ou máis propietarios, ou a dúas ou máis comunidades de propietarios en réxime de división horizontal. Se afectase só a un único propietario ou a unha única comunidade de propietarios en réxime de división horizontal, asumirá directamente a obriga de conservación sen necesidade de constituírse en entidade urbanística de conservación. En todo caso, a obriga de conservación será perpetua e referirase ó pavimento, placa de formigón e elementos baixo rasante. Tamén ós elementos impermeabilizantes e servizos ou redes que discorran enterrados ou sobre rasante, farois, mobiliario urbano, etc.



d) Naqueles polígonos nos que se executen «rúas de coexistencia» tal e como se definen no artigo 7.1.7 destas Normas Urbanísticas. O deber de conservación será nestes casos por prazo indefinido e referirase á totalidade dos servizos de ditas rúas.

3.- Naqueles ámbitos nos que o deber de conservación non sexa por prazo indefinido, o planeamento no que se recolla a ordenación detallada poderá, xustificadamente e atendendo ás peculiaridades do caso concreto de que se trate, aumenta-lo prazo de conservación ata un máximo de 10 anos. Así mesmo, dito planeamento poderá modular xustificadamente o contido ou o alcance do deber de conservación.

4.- A constitución da entidade urbanística de conservación será coincidente coa recepción da urbanización por parte do Concello. Da obriga de conservación deixarase constancia como carga real na descrición das fincas resultantes do proxecto de equidistribución e na posterior inmatriculación das mesmas no Rexistro da Propiedade.

5.- En tanto non se constituía a entidade, a conservación da urbanización corresponderalles ós propietarios do polígono en proporción ás súas respectivas cotas de participación no mesmo. No suposto de constitución dunha servidume de uso público sobre unha superficie privada («cesión de uso de superficie») corresponderalles ós propietarios da parcela afectada.

6.- Transcorrido o prazo do deber de conservación, a entidade poderá instar ante o Concello a súa disolución, acreditando que os elementos da urbanización se atopan en bo estado de conservación na data de presentación da solicitude. A Administración municipal, unha vez comprobado o anterior extremo, autorizará a disolución da entidade e asumirá a conservación da urbanización.

7.- As entidades de conservación constituídas antes da entrada en vigor deste Plan Xeral poderán solicitar en calquera momento a revisión dos seus estatutos para adaptarse ó disposto neste artigo. Poderán tamén insta-la súa disolución se xa non resulta obrigada a asumir-la conservación da urbanización, cumprindo os requisitos sinalados no punto anterior.

8.- Fóra dos supostos anteriores, cando a totalidade ou unha parte da superficie da urbanización se dedique ó servizo exclusivo dos propietarios, ou se atope en réxime de condominio, estes asumirán a súa conservación, sen necesidade de constituír unha entidade de conservación. O deber de conservación terá prazo indefinido e referirase á totalidade dos servizos de ditas superficies de servizo exclusivo. O réxime aplicable será o establecido no Artigo 8.2.2, do Título VIII destas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2.4 ESTADO RUINOSO DAS CONSTRUCIÓNS.

Art. 2.4.1 Declaración de ruína.

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello de Vigo, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, previa tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impida.

2. Declararase o estado ruinoso das edificacións nos supostos recollidos na lexislación aplicable.



Art. 2.4.2 Supostos substantivos de ruína.

Os supostos que declaren o estado ruinoso dos edificios e das construcións serán os establecidos na lexislación urbanística aplicable.

Art. 2.4.3 Procedemento declarativo da ruína.

O procedemento administrativo que se tramite para resolver sobre a procedencia da declaración da ruína dalgunha construción ou parte da mesma axustarase ó establecido na lexislación urbanística.

Art. 2.4.4 Declaración de ruína en elementos catalogados ou protexidos.

Nos bens declarados de interese cultural e nos núcleos históricos estarase ó disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable. En todo caso, a apertura do expediente declarativo da ruína deberá ser comunicada á Administración sectorial correspondente e calquera actuación sobre o ben afectado, e en particular a eventual demolición total ou parcial, mesmo unha vez declarada a ruína, requirirá da previa autorización da mesma.

CAPÍTULO 2.5 FOMENTO DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS.

Art. 2.5.1 Subvencións.

O Concello de Vigo poderá aprobar e actualizar periodicamente, en consonancia coas previsións presupostarías a que se refire o apartado anterior, unha Ordenanza específica para subvencionar os custos de conservación a que deban facer fronte os propietarios por riba do límite do deber normal daquela, así como para compensar eventuais restricións singulares de aproveitamento que fosen consecuencia de determinacións do planeamento específico correspondente que afecten ós bens da súa titularidade, e cando uns e outras non fosen susceptibles de reparto con outros propietarios no seo dun proceso de equidistribución de cargas e beneficios dos arbitrados na lexislación urbanística, dentro da fase de execución do planeamento.

CAPÍTULO 2.6 OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓNS.

Art. 2.6.1 Clasificación das obras de edificación

As Obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

- a) Obras nos edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nova edificación.



Art. 2.6.2 Obras nos edificios.

1. Son aquelas que se efectúan sobre un edificio, sen altera-las posicións das súas fachadas e cubertas, que definen o volume da edificación, excepto as salvidades que se indican en cada tipo de obras respecto da súa capacidade para variar algún de ditos elementos. Segundo afecten a todo o edificio ou parte do mesmo, terán carácter xeral, parcial ou puntual.

2. A efectos destas Normas e para delimita-lo alcance dos diferentes tipos de obra, defínese como morfoloxía dun edificio ou características morfolóxicas a composición volumétrica xeral do edificio, os accesos e núcleos de comunicación vertical, a disposición da estrutura xeral e a configuración das súas plantas. Así mesmo, entenderase que a envolvente dun edificio está constituída por tódalas súas fachadas e cubertas excluídas aquelas que delimitan patios pechados.

3. Inclúense, dentro das obras nos edificios, os seguintes tipos, que poderán presentarse individualmente ou estar asociados entre si:

a) Obras de restauración.

Teñen por obxecto a restitución dun edificio, ou de parte do mesmo, as súas condicións ou estado orixinal. Dita situación ou estado orixinal atoparase suficientemente documentado. Poderá abranguer, así mesmo, as obras complementarias que coadxuven a dito fin.

A reposición ou reprodución das condicións orixinais, en relación coas necesidades do uso a que fose destinado o edificio, poderán incluír, se procede, a reparación ou substitución puntual de elementos estruturais e instalacións, a fin de asegura-la estabilidade e funcionalidade daquel ou parte do mesmo, sempre que ditas reparacións ou substitucións non alteren as características morfolóxicas do edificio orixinal.

Inclúense dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios; a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores; a reposición de molduras e ornamentos eliminados en fachadas; así como a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocios destas e das revocaduras das fachadas e a eliminación de falsos teitos e outros engadidos.

b) Obras de conservación.

Son aquelas cuxa finalidade é a de mante-lo edificio en correctas condicións de salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, sen altera-las súas características morfolóxicas nin a distribución. Inclúense neste tipo, entre outras, as de reposición de instalacións, o coidado de cornixas, salientes e voos, a limpeza ou reposición de canos e baixantes, a reparación de cubertas, e a substitución de solados, xesos e pinturas interiores.

c) Obras de consolidación.

Son aquelas que teñen por obxecto o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegura-la estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura e distribución.



d) Obras de rehabilitación.

Serán consideradas como rehabilitación todas aquelas intervencións sobre un edificio que melloren as súas condicións de seguridade, salubridade, habitabilidade, confortabilidade e ornato, e modifiquen a súa distribución e/ou alteren as súas características morfolóxicas e distribución interna.

A rehabilitación abrangue os seguintes tipos de obras:

- *Obras de acondicionamento*: Son aquelas que melloran as condicións de habitabilidade dun edificio ou de parte do mesmo mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a redistribución do seu espazo interior, podendo variar-lo número de vivendas ou locais existentes sen intervir sobre as características morfolóxicas ou estrutura portante, nin altera-la envolvente do edificio.

Poderá autorizarse a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes, sempre que así o contemple a normativa específica de aplicación.

Cando as obras afectan a un local, locais ou vivendas do edificio, que individualmente ou no seu conxunto non superen o vinte e cinco (25) por cento da superficie do edificio, a intervención terá o carácter de puntual.

- *Obras de reestruturación*: Son aquelas que afectan ás súas condicións morfolóxicas, podendo variar o número de vivendas ou locais existentes, e poden ser:

- *Reestruturación Puntual*: Aquelas obras nas que se realicen pequenas modificacións estruturais para posibilitar:

- * Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.

- * A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras mediante a construción de pasos, ramplas, escaleiras e vías de evacuación.

- * O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.

- * A instalación de ascensores e construción de escaleiras privadas de comunicación entre pisos.

- * Substitución parcial de forxados, podendo introducirse modificacións de nivel en zonas localizadas.

- *Reestruturación Parcial*: Aquelas obras que inclúen algún dos seguintes tipos:

- * Construción de entreplantas.

- * Cubrición e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ó cincuenta (50) por cento das establecidas na ordenanza que o autorice.



- * Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
- * Substitución ou reposición de elementos ou zonas de forxados ou piares illados.
- * Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola norma zonal de aplicación para edificios non catalogados.
- * Reposición da estrutura ou dos elementos da cuberta.

A execución destas obras queda sempre condicionada ó cumprimento das condicións específicas de catalogación, non podendo exceder a edificabilidade máxima permitida cando se executen obras que supoñan incremento da superficie construída.

- *Reestruturación Xeral*: Terán este carácter todas aquelas obras nos edificios que excedan do anteriormente exposto, sendo consideradas de reestruturación total no caso de baleirado do edificio con mantemento de fachada a vía ou a espazo libre de uso público, ou do seu desmontado e reconstrución.

As obras de Reestruturación Xeral someteranse ás condicións de obra de Nova Edificación.

e) Obras exteriores.

Son as obras que afectan, de forma puntual ou limitada, ás fachadas e cubertas dos edificios, modificando a súa configuración exterior sen afectar á volumetría.

Abrangue a modificación de ocos, ritmos, tratamentos ou materiais, a substitución dos elementos de peche ou os seus materiais, a implantación de elementos fixos exteriores con ou sen afectación estrutural, mostras, marquesiñas e escaparates.

f) Obras de reconfiguración.

Son aquelas que, sen alterar cuantitativamente o volume dun edificio, o modifican na súa disposición, con pequenas intervencións que terán como finalidade principal a de eliminar impactos negativos existentes. Considéranse obras de reconfiguración, entre outras, a modificación de trazados inadecuados de cuberta por reorganización das súas augas, a regularización de áticos, bufardas e cartos de maquinaria, a supresión de limas e compensación da supresión de corpos engadidos en patios mediante a utilización de espazos existentes baixo cubertas.

Non poderán afectar a un volume superior ó do quince (15%) por cento do total do inmovible ou edificio.

Art. 2.6.3 Obras de demolición.

Son obras de demolición ou derriba aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo, polo que se dividen en:



a) *Demolición total*: Cando supoña a desaparición completa dun edificio, aínda que na parcela sobre a que estivera implantado permanezan outros edificios, sempre que estes poidan seguir funcionando independentemente.

b) *Demolición parcial*: Cando soamente se elimine parte dunha edificación.

Art. 2.6.4 Obras de nova edificación.

Abranguen os seguintes tipos de obra:

a) *Obras de substitución*: Son aquelas nas que se derriba unha edificación existente e no seu lugar se constrúe unha nova.

b) *Obras de Nova Planta*: Son aquelas mediante as cales se edifica un soar libre de edificación.

c) *Obras de ampliación*: Son aquelas nas que se incrementa a ocupación ou o volume construídos.

d) *Obras especiais*: Son aquelas obras de características particulares que só se poden realizar no caso de que sexan esixidas pola propia Normativa aplicable, establecéndose dous grupos:

- *Obras de reconstrución*: Son as que teñen por obxecto a reposición mediante nova construción dun edificio preexistente no mesmo lugar e posición, total ou parcialmente desaparecido, reproducindo fielmente as súas características morfolóxicas. Só se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún réxime de protección que as esixa, quedando exentas do cumprimento das condicións de nova planta que as imposibiliten, aínda que non das de seguridade.

- *Obras de desmontado traslado e reedificación*. Os edificios de pedra, aínda que estean protexidos co Grao de Protección Ambiental, poderán ser desmontados e trasladados para a súa posterior reedificación dentro do municipio de Vigo, sobre un solo, finca ou parcela que por razóns de Ordenanza teñan acomodo.

Poderán mante-lo uso orixinal ou destinarse a calquera uso compatible ou Rotacional público ou privado.

- *Obras de recuperación tipolóxica*: Son aquelas obras de nova edificación que deben realizarse de acordo cun modelo tipolóxico preestablecido polo planeamento. Estas obras virán impostas na normativa correspondente, segundo casos específicos.



Art. 2.6.5 Obras provisionais.

1. Maila obrigatoriedade da observancia do Plan Xeral, en zonas pendentes de planeamento de desenvolvemento, ou en sistemas Xerais Viarios ou dotacionais, e con anterioridade ó inicio da xestión correspondente, poderanse autorizar usos ou obras de carácter provisional, por tempo limitado e en precario, sempre que non se atopen expresamente prohibidas polo planeamento ou a lexislación sectorial.
2. Ditas obras non poderán xerar dereitos indemnizatorios e deberán demolerse cando así o acorde o Concello de Vigo; para iso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalacións facilmente desmontables.
3. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.
4. A título enunciativo defínense as seguintes:
 - a) Valados de obras e soares.
 - b) Sondaxes de terreos.
 - c) Apertura de gabias e calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiaxes e apeos.
 - e) Ocupación de terreos por feirais, espectáculos ou outros actos comunitarios ó ar libre.
 - f) Implantación de casetas prefabricadas ou desmontables e similares, e Pisos Piloto.
 - g) Ocupación para aparcadoiros provisionais en soares vacantes.
 - h) Almacenamento ó ar libre de produtos non contaminantes.
 - i) Venda de elementos transportables, ó ar libre.
 - j) Outros análogos.
5. En todo caso, as autorizacións ou licenzas estarán suxeitas ó establecido polo Anexo Normativo, a Ordenanza de Licenzas que se elabore e a regulación da lexislación aplicable.

Art. 2.6.6 Outras actuacións urbanísticas.

1. Para os efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas entre as obras anteriores nin correspondan a obras incluídas en Proxectos de Urbanización regulados no Artigo 4.3.2 destas Normas.
2. Estas actuacións urbanísticas, a diferenza das reguladas no Artigo 2.6.5 anterior, teñen o carácter de estables por considerar que a súa instalación, ou a actuación que corresponda, vaia a ter carácter permanente ou duración indeterminada.

A título enunciativo defínense os seguintes conceptos:

- a) A tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.
- b) Movementsos de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.
- c) O acondicionamento de espazos libres de parcela e a execución de vaos de acceso de vehículos.
- d) Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.



- e) Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou actividades mercantís na vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ó ar libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, se é o caso, requiran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos tódolos que non estean en locais pechados.
- h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.
- i) Vertedoiros de residuos ou escombros.
- j) Instalacións de depósito ou almacenamento ó ar libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustibles sólidos, de materiais e de maquinaria.
- k) Instalacións ou construcións subterráneas de calquera clase non comprendidas en proxectos de urbanización ou de edificación.
- l) Usos o instalacións que afecten ó voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e conducións, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ó servizo normal destes e non previstos nos seus proxectos orixenarios.
- m) Outras análogas.

3. Considérase a tódolos efectos que as actuacións anteriores son, en todo caso, actos suxeitos a Licenza.

4. Os proxectos que amparen as obras anteriores ateranse ás especificacións requiridas polas regulamentacións técnicas específicas da actividade de que se trate, ós contidos destas Normas, e ó réxime especial que corresponda para a tramitación de Licenzas.

CAPÍTULO 2.7 RÉXIME TRANSITORIO

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Art. 2.7.1 Ámbito de aplicación.

1. O presente Plan Xeral, de conformidade co disposto na lexislación urbanística aplicable, Lei 9/2002 e Regulamento estatal de Planeamento Urbanístico, de aplicación supletoria, establece e precisa neste Capítulo o réxime transitorio aplicable ás figuras de planeamento e xestión do anterior Plan Xeral, vixentes no momento da súa entrada en vigor.

2. O Plan Xeral recolle e incorpora, para os ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado, as determinacións, xunto coas modificacións que se é o caso se establecen, do planeamento vixente que considera compatibles co modelo territorial e de utilización do solo que se adopta.

Igualmente incorpóranse as delimitacións e elección de sistemas de actuación realizadas conforme ó planeamento de desenvolvemento anterior.

3. Así mesmo régúlase neste Capítulo o réxime correspondente á edificación e licenzas existentes no momento da súa entrada en vigor.



Sección 2ª. Planeamento vixente.

Art. 2.7.2 Clasificación do solo nos ámbitos con planeamento aprobado.

A clasificación do solo nos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado é a que corresponde ó grao de consolidación ou urbanización da totalidade do mesmo, conforme ó establecido na lexislación urbanística, e de acordo coas seguintes regras:

- a) Os terreos incluídos en Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan o anterior Plan Xeral e incorporados a este clasifícanse, en todo caso, como solo urbano.
- b) Os terreos incluídos en Plans Parciais correspondentes a sectores de solo urbanizable do anterior Plan, que se incorporan a este, clasifícanse como solo urbano se cumpren os requisitos do artigo 11 da Lei 9/2002, e como solo urbanizable en caso contrario, con independencia do grao ou fase en que se atope o proceso de xestión de ditos solos.

Art. 2.7.3 Réxime aplicable.

1. O réxime urbanístico dos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado será o establecido polo presente Plan Xeral neste Capítulo.
2. Dito réxime será aplicable, en calquera caso, sexa cal fose a clase de solo na que, por aplicación do disposto no Artigo anterior, quedasen incluídos os correspondentes terreos.

Subsección 1ª. Ordenacións e Planeamentos que se respectan

Art. 2.7.4 Ámbito de aplicación.

Regúlase nesta Subsección o réxime aplicable ó planeamento de desenvolvemento, en Solo Urbano, aprobado definitivamente e en curso de execución á entrada en vigor do Plan Xeral, cuxa ordenación se respecta e se incorpora ó mesmo (API), coas condicións complementarias que se recollen no Artigo seguinte. As delimitacións de ditos Plans recóllense no Plano de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano.

Art. 2.7.5 Determinacións xerais.

1. En cada ámbito de planeamento cuxa ordenación se respecta serán de aplicación as determinacións establecidas no propio planeamento (PP, PERI, ED) que se incorpora, que prevalecen sobre as determinacións das Ordenanzas deste Plan Xeral, as cales terán en todo caso carácter unicamente indicativo. Maila o anterior, segundo o grao de desenvolvemento correspondente, seranlles de aplicación, no que corresponda, as Normas Xerais dos Títulos V, Usos; VI, Edificación; e VII, Ordenación e Urbanización.
2. Maila o anterior, nos ámbitos de Solo Urbano Consolidado ordenados por Plans Especiais poderán non aplicarse os índices máximos atribuídos a usos residenciais; e admítese que para os ámbitos de Solo



Urbanizable con planeamento de desenvolvemento aprobado, cuxa ordenación se respecte, se altere a densidade máxima prevista por dito instrumento de planeamento para adaptala ó establecido nestas Normas, a cuxos efectos se tramitara a oportuna modificación puntual do Plan Parcial sempre e cando se cumpran as seguintes condicións:

a) A alteración debe garantir, en todo caso, a equitativa distribución de cargas e beneficios no ámbito ordenado. Ademais, débese xustificar que non se causa prexuízo a terceiros.

b) Así mesmo débese garantir que dita alteración non supoña unha mingua do nivel de dotacións previsto para o sector, a cuxo efecto se xustificará o cumprimento das reservas mínimas establecidas na da Lei 9/2002 e, se é o caso, no Anexo do Regulamento de Planeamento para a densidade total resultante no sector.

O cómputo destes estándares efectuarase en función de cada cen (100) metros cadrados de teito edificable no sector.

3. Igualmente admítase a aplicación dos parámetros e dos usos correspondentes á ordenanza establecidos por este Plan Xeral, coas súas condicións inherentes, sempre que iso non supoña en ningún caso un aumento do teito edificable dos terreos.

4. Para aqueles ámbitos con planeamento parcial aprobado, dentro do período de vixencia da lexislación urbanística anterior, non se esixirá o cumprimento das limitacións de intensidade máxima de uso residencial, requiridas por dita lexislación.

O anterior enténdese sen prexuízo da conveniencia ou necesidade de redactar, se é o caso, un documento de Plan Parcial ou Planeamento incluído neste réxime, que concrete ou axuste ditas determinacións.

5. Para os efectos da aplicación da altura mínima do uso residencial establecido por estas Normas Urbanísticas, en tódolos edificios pendentes de edificar, no momento da aprobación do Plan Xeral, admitirase un incremento da altura fixada pola súa normativa, equivalente a dez (10) centímetros por cada planta residencial.

Art. 2.7.6 Xestión.

Cada sector de planeamento parcial ou área de planeamento especial de reforma interior cuxa ordenación se respecte e se incorpore a este Plan Xeral constitúe, xunto cos sistemas xerais que, se é o caso, estivesen adscritos ós mesmos, unha única área de reparto, tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas.

Art. 2.7.7 Criterios de execución.

1. O planeamento cuxa ordenación se respecta hase de executar, en todo caso, conforme ás súas propias determinacións e axustarase ós ámbitos de xestión (polígonos ou unidades de actuación) e sistema de actuación que se establecesen no seu día.



2. Se o planeamento non tivese delimitado ditos ámbitos de xestión ou non se tivese establecido aínda o sistema de actuación, a delimitación do polígono, cando sexa precisa, así como a elección do sistema, establecerase conforme ós procedementos dos artigos 123 e 127, respectivamente, da Lei 9/2002, agás que expresamente se establezan as pertinentes determinacións neste Plan Xeral.

Art. 2.7.8 Aproveitamento susceptible de apropiación.

1. A contía do aproveitamento susceptible de apropiación nos ámbitos de planeamento de desenvolvemento que se atopen na situación á que se refire esta Subsección, establecerase en función do grao de cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, á entrada en vigor do Plan Xeral, e da circunstancia, establecida polo planeamento anterior, de ser esixible ou non a cesión de terreos con aproveitamento lucrativo.

Esta contía establécese por este Plan Xeral, para cada ámbito en que se subdividen cada unha de ditas figuras, na correspondente Ficha de Características, de conformidade cos criterios que se establecen a continuación.

2. Se no momento de entrar en vigor o Plan Xeral non se atinxiron na execución do planeamento as fases que se indican a continuación:

- a) No sistema de compensación, a aprobación definitiva do proxecto de compensación.
- b) No sistema de cooperación, a aprobación definitiva do proxecto de reparcelación, ou a declaración da súa innecesariedade.
- c) No sistema de expropiación, a aprobación da relación de propietarios e descrición de bens e dereitos afectados.

Entonces, o aproveitamento susceptible de apropiación será o noventa (90) por cento do aproveitamento tipo resultante no polígono ou unidade de actuación correspondente, previa dedución, en solo urbanizable programado ou o seu equivalente, do exceso de aproveitamento do sector con respecto ó tipo. Cando se actúe por expropiación aplicarase sobre dito aproveitamento a porcentaxe legalmente establecida, segundo a clase de solo que corresponda.

3. Se no momento de entrar en vigor o presente Plan Xeral a execución do planeamento no polígono ou unidade de actuación tivese atinxido as fases ás que fai referencia o punto anterior, o aproveitamento susceptible de apropiación será, con carácter xeral, o adxudicado polo correspondente instrumento de xestión.

4. Para os efectos regulados neste Artigo, o grao de cumprimento do deber de urbanizar modularase en función dos prazos previstos, fixados no planeamento ou no seu defecto na lexislación urbanística, e en correspondencia co grao efectivo de urbanización.

5. Para o resto dos supostos non previstos nos apartados anteriores, o aproveitamento susceptible de apropiación será o previsto na lexislación urbanística vixente de aplicación.



Subsección 2ª. Planeamento cuxa ordenación se modifica

Art. 2.7.9 Ámbito de aplicación.

O réxime aplicable ó planeamento aprobado definitivamente e en curso de execución á entrada en vigor do Plan Xeral cuxa ordenación se modifica por este último será o establecido nesta Subsección.

Art. 2.7.10 Determinacións xerais.

1. En cada ámbito de planeamento cuxa ordenación se modifica serán de aplicación as determinacións establecidas no propio planeamento (PP, PERI) que se modifica e as correspondentes ás modificacións introducidas polo Plan Xeral.

2. Se as modificacións derivadas da aplicación do presente Plan Xeral son de escasa entidade e non fan preciso un novo proceso de xestión, o réxime aplicable será, para tódolos efectos, o establecido na Subsección anterior.

Neste caso, non será preciso que a aplicación das normas do Plan Xeral esixa a tramitación dunha figura de planeamento, nin na modificación das existentes, bastando a tales efectos o escrupuloso respecto do Plan Xeral e o cumprimento de todas e cada unha das súas determinacións. E iso sen prexuízo da procedencia de esixir a redacción dun documento de Plan Parcial ou planeamento de desenvolvemento, que incorpore as pequenas modificacións introducidas polo Plan Xeral nos casos no que o Concello de Vigo, de forma xustificada, o estime oportuno.

3. Se as modificacións introducidas polo Plan Xeral fixeran preciso un novo proceso de xestión, o que se recolle expresamente na correspondente Ficha normativa, o réxime aplicable será o establecido nesta Subsección.

Estes plans precisarán, en todo caso e a fin de adecúa-las súas determinacións ás deste Plan Xeral, a modificación puntual dos elementos do planeamento anterior e, se é o caso, a elaboración dun texto Refundido.

Art. 2.7.11 Xestión.

Cada figura de planeamento aprobado cuxa ordenación se modifica polo Plan Xeral constitúe unha única área de reparto.

Art. 2.7.12 Criterios de execución.

1. O planeamento cuxa ordenación se modifica executarase conforme ás previsións establecidas ó respecto no expediente de modificación puntual que a tal efecto se redacte.

2. En defecto de previsión expresa, estarase ó disposto no punto 2 do Artigo 2.7.7.



Art. 2.7.13 Aproveitamento susceptible de apropiación.

1. Se as modificacións introducidas pola nova ordenación precisan dun novo proceso de xestión, o aproveitamento susceptible de apropiación determinase da seguinte forma:

a) Se no momento de entrar en vigor o Plan Xeral se teñen cumprido os deberes de cesión, equidistribución e urbanización, o aproveitamento urbanístico derivado do planeamento anterior debe entenderse patrimonializado.

b) Se no momento de entrar en vigor o Plan Xeral aínda non se cumprimentou o deber de cesión, equidistribución e urbanización, non cabe entender patrimonializado o aproveitamento urbanístico.

2. En calquera caso, para avalía-lo cumprimento de ditos deberes, aplicaranse os criterios expostos no punto 4 do Artigo 2.7.8.

Sección 3ª. Planeamento en tramitación.

Art. 2.7.14 Réxime aplicable.

1. O planeamento en trámite á entrada en vigor do Plan Xeral axustarase en todo ás determinacións que estableza este Plan.

2. Maila o anterior, se o Plan Xeral non modificase as determinacións de ordenación de dito planeamento, non será precisa a súa nova tramitación, sempre que, á entrada en vigor do Plan Xeral, o planeamento en tramitación tivese superado a fase de información pública. Neste caso bastará coa finalización da súa tramitación, completando a tramitación anterior.

En todo caso, incorporaranse á aprobación definitiva as determinacións de xestión establecidas neste Plan Xeral que lle correspondan e, en concreto, as referentes á delimitación de polígonos e elección do sistema de actuación, así como a cuantificación dos excesos de aproveitamento se os houbese.

3. Se a ordenación non se respecta, os terreos quedarán integramente sometidos ó novo Plan e as súas determinacións substituídas polas correspondentes deste. Isto implica o deber municipal de declarar, de forma expresa, a conclusión do procedemento de tramitación do planeamento que se derroga.

Sección 4ª. Licenzas concedidas e en tramitación.

Art. 2.7.15 Licenzas concedidas con edificación concluída.

No caso de que a edificación estivese concluída á entrada en vigor do Plan Xeral, estarase ó disposto sobre edificacións existentes.



Art. 2.7.16 Licenzas concedidas coa edificación iniciada ou non.

1. As licenzas de construción que estean concedidas á entrada en vigor do Plan Xeral, que non teñan concurrido en causa de caducidade, e nas que aínda non se tivese iniciado a edificación, declararanse extinguidas en canto sexan desconformes coa nova ordenación.
2. No mesmo suposto que no apartado anterior, pero con obras de edificación iniciadas, as licenzas de construción declararanse igualmente extinguidas cando afecten a terreos destinados a espazos libres, zona verde ou rede viaria ou uso dotacional público.
3. Nos casos sinalados previamente neste Artigo, en relación co Artigo 16 do Anexo Normativo, nos que concorran ademais causa de caducidade sobre as licenzas concedidas, deberá incoarse o correspondente procedemento para a súa declaración, con suspensión inmediata das obras, de conformidade co previsto na lexislación aplicable.

Art. 2.7.17 Licenzas en tramitación.

1. As licenzas urbanísticas outorgaranse de acordo co establecido no réxime xurídico vixente.
2. As licenzas concedidas por silencio administrativo antes da entrada en vigor do presente Plan Xeral, que resulten incompatibles con este, someteranse ó disposto no Artigo anterior destas Normas.

Sección 5ª. Réxime das edificacións existentes.

Art. 2.7.18 Réxime das edificacións realizadas segundo anteriores licenzas.

O disposto nesta Sección enténdese sen prexuízo do réxime de fóra de ordenación ou fóra de ordenanzas ó que poidan quedar sometidas, se é o caso, as edificacións realizadas ó abeiro das licenzas contempladas neste Capítulo.

Art. 2.7.19 Edificacións conformes co planeamento anterior.

1. As edificacións existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que sexan conformes coa ordenación urbanística aplicable no seu momento ou respecto das que non proceda, por transcurso dos prazos, as medidas previstas para o restablecemento da legalidade enténdense consolidadas para os efectos dispostos neste Plan.
2. Sen prexuízo do anterior, ditas edificacións poderán atoparse nalgunha das seguintes situacións:
 - a) Fóra de ordenación. Cando o son pola súa total incompatibilidade co Plan. (Art. 103.2 da Lei 9/2002)
 - b) Fóra de ordenanzas. Cando só son parcialmente incompatibles co Plan. (Art. 103.3 da Lei 9/2002)
 - c) Conforme á nova ordenación.



Art. 2.7.20 Situacións fóra de ordenación.

1. Para os efectos do artigo 103 da Lei 9/2002, considéranse totalmente incompatibles co planeamento os edificios, construcións e instalacións que se atopen nas seguintes situacións:

a) Os que ocupen solo cualificado como viario (agás os afectados por axustes de alienacións inferiores a un (1) metro), espazos libres ou zona verde así como o destinado a uso dotacional público, tanto se forman parte do sistema xeral como do sistema local.

b) Os que se localicen en terreos que, en virtude do planeamento, deban ser obxecto de expropiación, ou de cesión obrigatoria e gratuita, ou ben onde se deba levar a cabo a demolición ou expropiación de ditos edificios.

c) Os edificios ou instalacións existentes que se atopen dentro de ámbitos clasificados como Solo Urbano Non consolidado, ou Solo Urbanizable, así como os situados en zonas de reserva para Sistemas Xerais Viarios, en tanto en canto non se aproben os planeamentos de desenvolvemento que procedan, ou se redacten e aproben os proxectos de obras de infraestruturas correspondentes. Nun ou outro dos supostos serán os planeamentos ou os proxectos os que ratifiquen ou rectifiquen a condición de fóra de ordenación.

d) Os que alberguen ou constitúan usos cuxos efectos de repercusión ambiental vulneren a localización ou os máximos tolerados polas presentes Normas, polas Ordenanzas Municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

2. En calquera caso, considéranse totalmente incompatibles coas determinacións do novo Plan Xeral, para os efectos do apartado 2 do artigo 103 da Lei 9/2002, aqueles elementos que non poidan conservarse por resultar necesaria a súa eliminación para realiza-las obras de urbanización previstas no Plan Xeral ou por atoparse situados nunha superficie que non se deba adxudicar integramente ó seu mesmo propietario, de acordo co previsto no apartado 2 do artigo 98 do Regulamento estatal de Xestión Urbanística, aplicable de maneira supletoria.

3. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación para os inmobles incluídos en calquera dos niveis de protección ou nos catálogos dos plans de desenvolvemento do Plan Xeral que establezan medidas especiais de protección.

4. No caso dos edificios ou instalacións sinalados nos apartados b) e c) do punto 1 deste Artigo, considérase que a condición de fóra de ordenación é de carácter temporal.

Art. 2.7.21 Efectos da cualificación de fóra de ordenación

1. A cualificación como fóra de ordenación, cando o sexan por total incompatibilidade coas determinacións do presente Plan Xeral, é causa de denegación de licenzas de obras, agás as que sexan de simple conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, de acordo co apartado 2 do artigo 103 da Lei 9/2002.

2. A cualificación como fóra de ordenación, cando o sexan con carácter temporal nos supostos dos apartados 1. b) e c) do Artigo anterior, tamén será causa de denegación de licenzas de obras, agás as seguintes:



a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en tódolos casos.

b) As que vaian directamente destinadas a elimina-las causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta remediabile.

c) As parciais de consolidación ou reparación cando non estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso no prazo de quince (15) anos desde a data en que se pretendese realizalas. Esta excepción non é aplicable ós supostos de usos lesivos a que se refire o apartado c) do punto 1 do Artigo anterior.

d) As parciais de consolidación ou reparación, cando estivese prevista a expropiación ou demolición do inmovible ou a erradicación do uso antes de quince (15) anos, e as de actividades e instalacións, sempre que o propietario, na solicitude de licenza, renuncie expresamente ó aumento de valor da expropiación derivado das obras e instalacións para as que se solicita licenza e asuma o compromiso de demoler ou traslada-la obra ou instalación cando así o acordase o Concello de Vigo, sen dereito a indemnización, de maneira análoga á regulación das obras provisionais.

e) As de cambio de uso por outro compatible, sempre que exista compromiso expreso do solicitante á renuncia de calquera incremento no valor de expropiación ou indemnización.

3. Naqueles edificios que se atopasen fóra de aliñación, segundo se recolle no punto 1, a) do Artigo anterior, poderán modifica-la condición de fóra de aliñación ou fóra de ordenación mediante a autorización de obras de reestruturación parcial, con demolición da parte de edificación fóra de aliñación. Nestes casos deberase presentar ó trámite de licenza un proxecto de nova configuración do edificio coa nova fachada. A edificación reestruturada por estas condicións non estará obrigada a cumpri-la normativa xeral de edificación que, por razóns da súa estrutura anterior non fosen posibles de aplicar. En todo caso non poderán autorizarse as reestruturacións aquí recollidas se reducen as condicións hixiénicas, de condición de vivenda exterior, da edificación existente.

Art. 2.7.22 Situación de fóra de ordenanzas.

1. Atoparanse en situación de fóra de ordenanzas os edificios, construcións e instalacións que, aínda sendo desconformes coas determinacións do presente Plan Xeral, a súa desconformidade sexa só parcialmente incompatible con este Plan.

2. As situacións en que os recuados de edificacións existentes sexan inferiores ós establecidos polas ordenanzas de edificacións de vivenda unifamiliar non causarán situación de fóra de ordenanza, salvo que sexan inferiores ós mínimos establecidos polo Código Civil ou outra lexislación específica aplicable.

3. A situación de fóra de ordenanzas producida como consecuencia de presentar unha medianeira nalgún dos lindeiros en zonas de ordenanza que esixan recuados terá carácter temporal e desaparecerá no momento no que a parcela lindeira se edifique tapando a medianeira nos termos contidos nestas Normas Urbanísticas.



Art. 2.7.23 Consecuencias do fóra de ordenanzas.

1. Nos edificios ou instalacións que se atopen en situación de fóra de ordenanzas permitiranse as seguintes obras.

Ademais das obras previstas no Artigo 2.7.21, apartado 2, admítense as obras de consolidación, reparación, rehabilitación, a excepción das de reestruturación xeral e mellora, calquera que sexa o seu alcance.

2. Así mesmo, admítense a realización de obras que supoñan aumento de volume sempre que a edificabilidade resultante non supere a permitida polo presente Plan Xeral. Neste caso, a actuación en función das súas características e o seu alcance aterase ó réxime de substitución, ou rehabilitación, da edificación, debendo xustificar o propietario, se é o caso, a dispoñibilidade do aproveitamento correspondente.

3. A edificación existente nos soares destinados a uso dotacional privado poderá manterse e permitiranse ademais as obras a que se refire o apartado 1 deste Artigo, sempre que se manteña a afectación ó uso dotacional privado e as esixencias funcionais que o mesmo require.

Art. 2.7.24 Situacións conformes á nova ordenación.

Enténdense conformes e compatibles con este Plan Xeral os edificios, construcións e instalacións existentes á entrada en vigor do presente Plan que resulten conformes coas súas determinacións e que por tanto se atean ó nel disposto.

Art. 2.7.25 Edificacións desconformes co planeamento anterior.

1. As edificacións, construcións e instalacións realizadas durante a vixencia do anterior Plan con incumprimento das normas referentes á edificabilidade, á ocupación e ó uso do solo, e que resultaban desconformes e incompatibles con dito planeamento, quedarán sometidas ó réxime establecido nos Artigos 2.7.21 ou 2.7.23, dependendo das circunstancias concretas definidas en cadanseus Artigos, sempre que tivesen transcorrido os prazos para o restablecemento da legalidade urbanística.

2. En caso de que ditos prazos non tivesen concluído aínda, o Concello de Vigo poderá optar pola expropiación ou venda forzosa dos referidos terreos.

3. O disposto neste Artigo non será de aplicación cando edificacións, construcións e instalacións se atopen no suposto do Artigo 2.7.24.

Neste suposto, as edificacións, construcións e instalacións deberán iniciar un proceso de legalización axustado ás normas e ordenanzas do novo Plan Xeral mediante a solicitude da oportuna licenza de obra ou actividade.

4. Serán de aplicación, en todo caso, as condicións que regule o Decreto núm. 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do solo de Galicia. (RDUG)



Sección 6ª. Réxime das parcelas existentes.

Art. 2.7.26 Parcelas fóra de Aliñación

1. O trazado das aliñacións que establece o Plan pode deixar algunhas fincas fóra de aliñación. Enténdese a estes efectos que a aliñación definida polo Plan se traza polo interior da actual parcela ou finca, definindo unha parte da mesma que debe incorporarse ó espazo público viario ou doutra natureza.

2. A condición anterior pode producirse de maneira gráfica, segundo o trazado das aliñacións dos Plans de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano e Núcleo Rural, ou como consecuencia de determinacións expresas desta normativa, como é o caso, por exemplo, dos Chafráns regulados no Artigo 6.2.6 destas Normas.

Art. 2.7.27 Consecuencias de estar fóra de Aliñación.

1. Naquelas parcelas nas que concorran algunha das circunstancias reguladas no Artigo anterior, a regularización das Aliñacións deberá levarse a cabo mediante a cesión gratuíta ó municipio dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións segundo establece o artigo 19 da Lei 9/2002, cando se dean as circunstancias seguintes:

a) Se fose unha finca sen edificar, unha vez solicitada a Acta de Aliñacións e Rasantes, cando se solicite unha licenza de nova edificación, á concesión da mesma.

b) Se se tratase dunha finca edificada, cando na mesma se pretendan levar a cabo obras de:

- Reestruturación, parcial ou xeral.
- Demolición.
- Demolición por ruína inminente.
- Nova Edificación, agás ás de ampliación que non superen o cinco (5) por cento da superficie edificada ou do volume actual da edificación.

c) Cando ó abeiro do artigo 122 da Lei 9/2002 se leven a cabo operacións de normalización de fincas.

d) En todo caso, o Concello de Vigo poderá insta-la cesión á que se refire o citado artigo 19 da Lei cando promova actuacións illadas axustadas ás determinacións do artigo 124 da Lei 9/2002, sen que se consideren de aplicación os mecanismos do artigo 166.1 de dita Lei. Nestes supostos, se a parcela ou finca non estivese edificada, manterá os dereitos que lle fosen de aplicación sobre a parte cedida.

e) A cesión do espazo definido pola aliñación trazada polo Plan Xeral, naquelas parcelas que xa estivesen edificadas no momento da Aprobación Definitiva do mesmo, non modificarán a condición de parcela mínima, polo que a redución de superficie que proceda só afectaría, en caso de posibles ampliacións, á aplicación do índice de edificabilidade.

2. En fincas afectadas por aliñacións que puidesen ser obxecto de división ou parcelación, a cesión de espazo fóra da aliñación realizarase en primeiro lugar, procedendo á división ou parcelación sobre a finca resultante.



TÍTULO III RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO

CAPÍTULO 3.1 DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO

Art. 3.1.1 Clases urbanísticas de solo.

O presente Plan Xeral clasifica todo o territorio do termo municipal de Vigo nos seguintes tipos de solo: urbano, de núcleo rural, urbanizable e rústico.

Art. 3.1.2 Categorías urbanísticas.

Dentro das clases de solo urbano, urbanizable e rústico, o presente Plan Xeral efectúa unha división en zonas territoriais correspondentes a diversas categorías a fin de asignarlle-lo réxime xurídico diferenciado establecido na lexislación urbanística para cada unha destas.

Art. 3.1.3 Cualificación urbanística.

1. Mediante a cualificación urbanística, o presente Plan Xeral establece a ordenación pormenorizada necesaria para proceder á materialización do aproveitamento urbanístico correspondente a cada parcela, previa obtención dos títulos administrativos necesarios. Con carácter xeral, o establecemento da ordenación pormenorizada ou detallada só é preceptivo na clase de solo de núcleo rural e na categoría de solo urbano consolidado e en tódalas do solo rústico, mentres que é potestativo nas restantes categorías de solo.

2. Non obstante, o presente Plan Xeral establece a ordenación detallada de determinados ámbitos de Solo Urbano Non consolidado e de determinados Sectores de Solo Urbanizable.

CAPÍTULO 3.2 RÉXIME DO SOLO URBANO

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.

Art. 3.2.1 Solo urbano.

O solo urbano está constituído polo conxunto de terreos que reúnen os requisitos esixidos pola lexislación urbanística, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación.

Art. 3.2.2 Categorías de solo urbano.

O Plan Xeral diferencia no Solo Urbano as seguintes categorías:



a) *Solo urbano consolidado*, integrado polos soares definidos no Artigo 6.2.13 da Normativa, así como polas parcelas que reúnan os requisitos establecidos pola lexislación urbanística estatal e autonómica.

b) *Solo urbano non consolidado*, integrado pola restante superficie de solo urbano e, en todo caso, por aqueles terreos que estableza a lexislación urbanística aplicable.

Art. 3.2.3 Soares.

Terán a condición de soar as superficies de Solo Urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, contén cos servizos establecidos no Artigo 6.2.13 da Normativa e na lexislación urbanística.

Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.

Art. 3.2.4 Dereitos dos propietarios.

Os propietarios de terreos de Solo Urbano, en calquera das súas categorías, terán os dereitos que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.

Art. 3.2.5 Aproveitamento urbanístico.

O dereito ó aproveitamento urbanístico dos propietarios do Solo Urbano será:

a) Nos terreos incluídos polo Plan Xeral na categoría de Solo Urbano Consolidado, o aproveitamento real que resulte da aplicación directa das determinacións do Plan sobre a parcela.

b) Nos terreos incluídos polo Plan Xeral na categoría de Solo Urbano Non Consolidado e, por tanto, incluídos nunha área de reparto, o aproveitamento urbanístico será aquel que estableza a lexislación urbanística de aplicación.

Art. 3.2.6 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Consolidado.

Os propietarios de terreos incluídos nesta categoría de solo estarán suxeitos ó cumprimento dos deberes que impoña a lexislación urbanística.

Art. 3.2.7 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Non consolidado.

Os propietarios de terreos incluídos nesta categoría de solo estarán suxeitos ó cumprimento dos deberes que impoña a lexislación urbanística.



CAPÍTULO 3.3

RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Sección 1ª. Criterios de clasificación e delimitación.

Art. 3.3.1 Solo de núcleo rural.

Constitúen o solo de núcleo rural, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación, aqueles terreos que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado en función das súas características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións, vinculación coa explotación racional dos recursos naturais ou de circunstancias doutra índole que manifestan a imbricación racional do núcleo co medio físico onde se sitúa e que figuran diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, así como as áreas de expansión ou crecemento destes asentamentos.

Así mesmo, o presente Plan Xeral delimitou a área de expansión de ditos núcleos, de acordo cos criterios de crecemento que aquel contempla en cada caso. Dita área non supera a liña poligonal paralela á de circunscrición do núcleo existente como máximo a douscentos (200) metros lineais da mesma sen que, en ningún caso, afecte a solo rústico especialmente protexido.

Sección 2ª. Réxime urbanístico.

Art. 3.3.2 Dereitos dos propietarios de terreos clasificados como solo de núcleo rural.

Os propietarios de terreos de solo de núcleo rural terán os dereitos que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.

Art. 3.3.3 Deberes.

Os propietarios de terreos incluídos nesta clase de solo estarán suxeitos ó cumprimento dos deberes que impoña a lexislación urbanística.

CAPÍTULO 3.4

RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.

Art. 3.4.1 Solo Urbanizable.

Constitúen o solo urbanizable, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación, os terreos que non teñen a condición de solo urbano, de núcleo rural, nin rústico e poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos establecidos na lexislación urbanística e no presente Plan Xeral.



Art. 3.4.2 Delimitación.

No Solo Urbanizable delimitaranse Sectores a efectos de establece-la ordenación detallada correspondente a cada un e, conseguintemente, de facer viable o ulterior proceso de transformación física e xurídica dos terreos situados no respectivo recinto.

Art. 3.4.3 Criterios de categorización.

O artigo 14 da Lei 9/2002 diferencia dúas Categorías:

1. Solo Urbanizable Delimitado (SUD), ou inmediato, que é o comprendido en Sectores delimitados e que teñen establecidos prazos de execución, as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico, fixadas no Plan Xeral.
2. Solo Urbanizable Non Delimitado (SUND), ou diferido, que sería o integrado polos demais terreos do Solo Urbanizable así clasificados polo Plan.

Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.

Art. 3.4.4 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.

Os propietarios de terreos desta clase de solo terán os dereitos que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.

Art. 3.4.5 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.

Os propietarios de terreos incluídos nesta clase de solo estarán suxeitos ó cumprimento dos deberes que impoña a lexislación urbanística.

Art. 3.4.6 Dereito ó aproveitamento urbanístico dos propietarios de Solo Urbanizable.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios de solo urbanizable será o que resulte de aplicación conforme á lexislación urbanística, e en concreto no artigo 21 da Lei 9/2002 para cada unha das categorías desta Clase de Solo.



CAPÍTULO 3.5 RÉXIME DO SOLO RÚSTICO.

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.

Art. 3.5.1 Criterios de clasificación.

1. Constitúen o solo rústico, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación, os terreos que deben ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico.
2. En todo caso, constitúen solo rústico no presente Plan Xeral os terreos nos que concorre algunha das circunstancias que sinala a lexislación urbanística aplicable.
3. Constitúen tamén solo rústico no presente Plan Xeral aqueles terreos nos que concorre algunha das circunstancias seguintes:
 - a) Inadecuación para o desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas.
 - b) Inadecuación para o desenvolvemento urbanístico polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, debéndose entender que concorre tal circunstancia cando con aquela non quedarían garantidas as esixencias de calidade e sostibilidade ambiental, inherentes ó sistema urbanístico galego.

Art. 3.5.2 Criterios de categorización.

1. O Plan Xeral, dentro das Categorías posibles no Solo Rústico, delimitou as recollidas no Artigo 12.0.3 do Título XII destas Normas, que son:
 - a) S. R. de Protección Ordinaria.
 - b) S. R. de Protección Especial Agrario-Paisaxístico.
 - c) S. R. de Protección Especial Forestal.
 - d) S. R. de Protección Especial das Augas, Canles e Ribeiras.
 - e) S. R. de Protección Especial das Costas.
 - f) S. R. de Protección Especial de Espazos Naturais.
 - g) S. R. de Protección de Infraestruturas.
 - h) S. R. de Protección Especial Arqueolóxica.

A regulación adecuada de cada unha destas Categorías establececese nos diferentes Capítulos do citado Título XII.

2. Estas categorías establecéronse, no Plan Xeral, agrupando condicións de protección de maneira tal que sempre prime aquela que lles outorgue maior protección.



Sección 2ª. Réxime xurídico da propiedade do solo.

Subsección 1ª. Dereitos e deberes dos propietarios.

Art. 3.5.3 Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.

1. Os propietarios de terreos de solo de rústico terán os dereitos que lles confira a lexislación urbanística de aplicación.
2. Os propietarios de terreos incluídos nesta clase de solo estarán suxeitos ó cumprimento dos deberes que impoña a lexislación urbanística e sectorial que resulte de aplicación.

Subsección 2ª. Condicións de uso.

Art. 3.5.4 Usos e actividades en solo rústico.

De conformidade co establecido na lexislación urbanística, o expresado Título XII recolle de maneira pormenorizada os usos e actividades posibles en solo rústico para cada unha das Categorias delimitadas no Plan Xeral.

Art. 3.5.5 Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.

As novas aperturas de camiños ou pistas estarán ó disposto na lexislación urbanística que resulte de aplicación.

Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións.

Art. 3.5.6 Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.

A competencia para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico prevista no presente Plan Xeral, así como o procedemento da súa tramitación, regularase conforme ó disposto na lexislación urbanística que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 3.6 RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

Sección 1ª. Réxime xeral de obtención e execución de sistemas xerais e de dotacións públicas.

Art. 3.6.1 Conceptos.

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do Municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.
2. Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do Municipio e, en especial, para implanta-las infraestruturas básicas do modelo de cidade.



3. Son terreos destinados a dotacións locais os dotacionais públicos de titularidade do Municipio, que están deseñados ou previstos primordialmente para o servizo do polígono ou sector, se é o caso.

Art. 3.6.2 Clasificación do Solo dos Sistemas Xerais

1. O Plan Xeral clasifica os solos ocupados por Sistemas Xerais en Solo Urbano, Consolidado e Non consolidado, Solo de Núcleo Rural, Solo Urbanizable e Solo Rústico.

2. Os Sistemas Xerais do Solo Urbano Non consolidado e Solo Urbanizable están incluídos ou adscritos ós ámbitos ou sectores, e por tanto ás Áreas de Reparto, correspondentes.

Art. 3.6.3 Sistemas Xerais do Plan Xeral

O Plan Xeral establece e delimita os seguintes Sistemas Xerais:

- Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes.
- Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (dotacións).
- Sistema Xeral Viario.

Entre os cales o PXOM diferencia os de Primeira Categoría e os de Segunda Categoría ou estruturantes.

- Sistema Xeral Portuario.
- Sistema Xeral Aeroportuario.
- Sistema Xeral Ferroviario.
- Sistema Xeral de Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas.

Art. 3.6.4 Obtención dos Sistemas Xerais.

A obtención dos Sistemas Xerais estará en función da clasificación de solo que realice este Plan Xeral, nos termos que prevexa a lexislación urbanística.

Art. 3.6.5 Obtención de terreos destinados a dotacións locais.

1. A obtención dos terreos destinados a dotacións locais estará en función da clasificación de solo que realice este Plan Xeral, nos termos que prevexa a lexislación urbanística.

2. As cesións destas dotacións locais, ben sexan Espazos Libres Públicos, Equipamentos ou Prazas de



Aparcadoiro, deberán respecta-las contías que establece a lexislación urbanística, agás que nas fichas do Solo Urbano Non consolidado ou de Sectores do Solo Urbanizable se establezan, xustificadamente, outras contías superiores.

Art. 3.6.6 Permuta forzosa.

Os terreos destinados a Sistemas Xerais ou dotacións públicas locais poderán obterse mediante permuta nos termos que prevexa a lexislación urbanística.

Art. 3.6.7 Ocupación directa.

Enténdese por ocupación directa a obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais e dotacións públicas locais mediante o recoñecemento ó seu titular do dereito ó aproveitamento no polígono ó que se vincule, nos termos previstos na lexislación urbanística.

Art. 3.6.8 Procedemento para a ocupación directa.

O procedemento de aplicación da ocupación directa axustarase ás disposicións legais e regulamentarias que resulten de aplicación.

Sección 2ª. Réxime dos terreos dotacionais en solo de núcleo rural

Art. 3.6.9 Sistema de cesión de viais.

O sistema de cesión de viais no solo de núcleo rural aplicarase conforme á lexislación urbanística que resulte de aplicación.

Art. 3.6.10 Conexións e urbanización na cesión de viais.

As edificacións que se efectúen na zona de expansión do solo de núcleo rural deberán garantir e, se é o caso, executa-las conexións ás redes xerais municipais, que esixa a lexislación urbanística.

Art. 3.6.11 Obtención de dotacións nos núcleos rurais.

Os terreos destinados a dotacións públicas poderán obterse mediante os sistemas previstos na lexislación urbanística que resulte de aplicación.



TÍTULO IV DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL

Art. 4.0.1 Determinacións de carácter xeral.

1. Corresponde ó Concello de Vigo o desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal a través dos instrumentos urbanísticos que procedan en función da clase de solo e dos obxectivos que en cada caso se persigan.
2. O Plan Xeral está vinculado xerarquicamente ás determinacións das directrices da ordenación do territorio e demais instrumentos pola lexislación de ordenación territorial.

Art. 4.0.2 Definicións.

Co fin de regula-la denominación dos diferentes recintos ós que corresponden as diversas figuras de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral, en adiante denominaranse:

- a) *Unidade Urbana*: Superficie delimitada en Solo Urbano Consolidado ou en planeamentos posteriores para o seu desenvolvemento mediante Estudos de Detalle.
- b) *Zona de Normalización de Fincas*, as que delimite o Plan, ou posteriormente o Concello.
- c) *Ámbito de Planeamento Remitido*: Superficie delimitada polo Plan Xeral, de modo xeneralizado no Solo Urbano, para o seu desenvolvemento mediante Plan Especial de Reforma Interior.
- d) *Ámbito de Ordenación Detallada*: Superficie delimitada en Solo Urbano Non consolidado na que o Plan Xeral estableceu a Ordenación Detallada.
- e) *Actuación Illada*: Áreas de Solo Urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento.
- f) *Distrito*: Área ou división do Solo Urbano dentro do cal se dará cumprimento da limitación de intensidade e dos estándares fixados pola lexislación urbanística.
- g) *Sector*: Superficie delimitada polo Plan Xeral no Solo Urbanizable Delimitado para o seu desenvolvemento mediante Plans Parciais.
- h) *Sector con Ordenación Detallada*: Sector de Solo Urbanizable Delimitado no que o Plan Xeral inclúe a Ordenación Detallada.
- i) *Área de Reparto*: Área delimitada no Plan Xeral, que inclúe un ou máis Ámbitos de Solo Urbano Non consolidado, ou un ou máis Sectores de Solo Urbanizable, dentro da cal se determina o aproveitamento de referencia, tratando de equilibra-los aproveitamentos atribuíbles.
- j) *Polígono*: Áreas territoriais que comportan a execución integral do planeamento e son delimitadas polo Plan Xeral no Solo Urbano Non consolidado ou no Solo Urbanizable nos que se inclúa a Ordenación



Detallada, ou nos Plans Especiais de Reforma Interior e Plans Parciais, dentro dos cales se materializan os deberes de cesión, urbanización e xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

Art. 4.0.3. Condiciones ambientais de desarrollo.

1. Todo o planeamento de desenvolvemento derivado do PXOM de Vigo deberá someterse a avaliación ambiental estratéxica, segundo a lei 9/2006 (ou a vixente no seu momento).
2. Todos os planeamentos de desenvolvemento de solo urbano non consolidado ou de solo urbanizable requirirán o informe preceptivo de Augas de Galiza, respecto á suficiencia de abastecemento, saneamento e riscos de inundación. O informe será vinculante respecto ao referente a riscos de inundación en canles e zonas hidráulicas que sexan competencia da Administración Autonómica.
3. Todos os planeamento de desenvolvemento de solo urbano non consolidado ou de solo urbanizable conterán un estudio específico que evalúe a prevención da contaminación acústica, e electromagnética dentro do seu propio ámbito.

CAPÍTULO 4.1 DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

Art. 4.1.1 Desenvolvemento e figuras de planeamento.

1. No Solo Urbano Consolidado as determinacións do Plan Xeral serán de aplicación inmediata e directa, e desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes en aplicación das Ordenanzas de Solo Urbano contidas no Título IX das presentes Normas, e en cumprimento dos requisitos establecidos para a concesión das mesmas segundo se establece no Título II.
2. A ordenación do Plan Xeral desenvolverase, segundo a clase de solo e categoría de que se trate, mediante os instrumentos que se prevexan na lexislación urbanística de aplicación.
3. Os planeamentos de desenvolvemento deberán cumprir os criterios e requisitos do artigo 47 da Lei 9/2002, ou regulación que a substitúa. No suposto de que outra regulación ou disposición establecera criterios ou requisitos con menores esixencias de reservas ou cesións das previstas no citado artigo 47, non poderán reducirse ditos parámetros sen modifica-lo Plan Xeral.
4. A execución dos servizos e dotacións establecidos no planeamento levarase a cabo por polígonos completos e previa aprobación do correspondente Proxecto de Urbanización
5. O Concello elaborará e aprobará, no prazo dun ano desde a Aprobación Definitiva do Plan Xeral, unha Ordenanza sobre documentación e contido dos expedientes, así como dos procedementos de tramitación das licenzas urbanísticas e dos planeamentos recollidos no Título II ou no presente respectivamente. Todo iso como complemento e desenvolvemento do que aquí se regula, e do contido do Anexo Normativo.



Art. 4.1.2 Formulación e Iniciativa do Planeamento.

1. As entidades públicas e os particulares poderán participar tamén no desenvolvemento das previsións do Plan Xeral redactando e elevando á Administración Municipal para a súa tramitación os Plans, Estudos e Proxectos correspondentes.
2. A redacción do planeamento urbanístico de desenvolvemento será efectuada facultativos con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclo.
3. Os proxectos que sexan precisos sobre actos suxeitos á obtención de licenza municipal deberán estar suscritos polos facultativos competentes en razón do seu contido e, neste caso, ademais, deberán estar visados polo colexio profesional correspondente.

Sección 1ª. Estudos de Detalle.

Art. 4.1.3 Obxecto dos Estudos de Detalle.

1. En desenvolvemento do contido do Plan Xeral, así como dos Plans Especiais de Reforma Interior ou Plans Parciais que se redacten para o seu desenvolvemento, e en particular nas couzadas ou zonas que constitúan unha unidade urbana para as que así se preveña, redactaranse cando resulte conveniente ou necesario Estudos de Detalle, limitados ás seguintes finalidades:
 - a) Completar ou readaptar aliñacións e rasantes.
 - b) Ordena-los volumes edificables.
 - c) Concreta-las condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

Art. 4.1.4 Contido e Documentación.

1. O contido dos Estudos de Detalle aterase ó disposto na lexislación urbanística que resulte de aplicación.
2. Na documentación dos Estudos de Detalle deberán incluírse, como mínimo, os seguintes Planos:
 - a) Plano de situación no Termo Municipal.
 - b) Plano parcelario axustado á actual delimitación das fincas existentes, Escala mínima 1:500.
 - c) Planos de ordenación vixente, que reflectan a do Plan Xeral.
 - d) Planos actualizados do estado dos terreos, da edificación, a vexetación e dos usos existentes, Escala 1:500.
 - e) Planos debidamente acoutados que reflectan con detalle a ordenación proposta, sinalando, como mínimo, as aliñacións e rasantes correspondentes á edificación e ó viario, Escala mínima 1:500.



f) Cando se modifique a disposición de volumes deberá aportarse así mesmo un estudo comparativo da edificabilidade resultante por aplicación das determinacións previstas no Plan Xeral e das que se obteñen no Estudo de Detalle.

Sección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior.

Art. 4.1.5 Obxecto e contido dos Plans Especiais de Reforma Interior

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior terán por obxecto a execución de operacións de reforma en ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado previstas no Plan Xeral, ou delimitados con posterioridade polo Concello, para a desconxestonamento desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.
2. Os Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado conterán as determinacións establecidas pola lexislación urbanística de aplicación.
3. Nos casos nos que así se delimite, poderán desenvolverse Plans Especiais de Reforma Interior en ámbitos que poidan incluír máis dun Ámbito de Planeamento Remitido de Solo Urbano.

Sección 3ª. Outros Plans Especiais.

Art. 4.1.6 Obxecto.

1. En desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral poderán formularse e aprobarse Plans Especiais, para calquera das seguintes finalidades que a lexislación urbanística prevea.
2. Consideraranse Plans Especiais expresamente previstos no Plan Xeral os enumerados na Memoria, no Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas e na Estratexia de Actuación.
3. A execución dos Sistemas Xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e Ordenación Detallada non estivera contida no Plan Xeral.
4. Os Plans Especiais que se aproben para o establecemento de infraestruturas ou Sistemas Xerais serán aptos para a súa localización, definición e execución en calquera clase de solo.

Art. 4.1.7 Límites do Contido dos Plans Especiais.

1. O obxecto e contido dos Plans Especiais axustarase ó disposto ó efecto nesta Sección e á lexislación urbanística que resulte de aplicación.



2. Os Plans Especiais, sexa cal sexa a súa natureza, deberán axustarse ó Plan Xeral nos termos sinalados na lexislación urbanística polo que non poderán, en ningún caso:

a) Alterar ou reduci-la clasificación ou a cualificación urbanística do solo destinado a servizos e dotacións comunitarias previstas no Plan.

b) Establecer ordenanzas que aumenten a edificabilidade, altura máxima, densidade ou o volume edificable previsto no Plan.

c) Reduci-las superficies destinadas a viais e espazos libres de uso público ou privado, ou reduci-los recuados previstos no Plan.

d) A redacción de Plans Especiais deberá aterse, ademais, á normativa específica que sobre esta materia se conteña, se é o caso, no Plan Xeral de acordo coas distintas zonas en que se divide o territorio municipal.

e) Os Plans Especiais de Infraestruturas poderán modificar determinacións do Solo Urbano Consolidado sobre rasantes e aliñacións, pero non poderán, en ningún caso, trazar ou definir viario de nova apertura se non está previsto no Plan Xeral ou nos Plans Especiais de Reforma Interior.

Sección 4ª. Plans Parciais.

Art. 4.1.8 Obxecto, contido e documentación dos Plans Parciais.

1. Os Plans Parciais teñen como obxecto regula-la urbanización e a edificación no Solo Urbanizable Delimitado, desenvolvendo o Plan Xeral por medio da ordenación detallada dun Sector desa clase de solo.

2. Os Plans Parciais conterán as determinacións e documentación sinalada na lexislación urbanística que resulte de aplicación, e a que sexa determinada pola Ordenanza que redacte o Concello.

Sección 5ª. Plans de sectorización.

Art. 4.1.9 Obxecto, contido e documentación dos Plans de Sectorización.

1. Os Plans de Sectorización son os instrumentos mediante os cales se establecerán as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación de terreos clasificados no PXOM como Solo Urbanizable Non Delimitado.

2. Os Plans de Sectorización que se formulen para a transformación do Solo Urbanizable Non Delimitado deberán resolve-la adecuada integración do Sector que delimiten na estrutura de ordenación municipal definida polo PXOM, e conte-las determinacións reguladas na Lei 9/2002 (artigos 66 y 67) e no Título XI do PXOM.



CAPÍTULO 4.2 INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Sección 1ª. Disposicións xerais.

Art. 4.2.1 Finalidade.

1. As normas que regulan a xestión urbanística teñen como finalidade garanti-la execución das previsións do planeamento, o reparto equitativo das cargas e beneficios derivados do mesmo e establece-los canles para garantir que a comunidade participe nas plusvalías que xera a habilitación de solo para usos urbanísticos.

2. A execución do planeamento desenvolverase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística e no presente Plan Xeral.

Art. 4.2.2 Competencias.

O desenvolvemento e execución do presente Plan Xeral corresponde ó Municipio, sen prexuízo da participación dos particulares de conformidade co establecido na lexislación vixente e nas presentes Normas Urbanísticas.

A Comunidade Autónoma poderá participar tamén na execución, dentro das atribucións conferidas pola lexislación urbanística e as súas competencias.

Art. 4.2.3 Presupostos da execución.

A execución do planeamento require a aprobación do planeamento que conteña a ordenación detallada conforme ó disposto na lexislación urbanística que resulte de aplicación.

Sección 2ª. Polígonos de execución e outras modalidades da xestión urbanística.

Art. 4.2.4 Polígonos.

Os polígonos configúranse como os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e serán delimitados polo plan que conteña a ordenación detallada, de forma que permitan o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, urbanización e xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

Art. 4.2.5 Actuacións illadas.

O Municipio poderá promover actuacións illadas en solo urbano para facer posible a execución de elementos concretos previstos polo planeamento, cuxa obtención se realizará mediante a aplicación dos mecanismos previstos pola lexislación urbanística.



Art. 4.2.6 Sociedades mercantís para a execución do planeamento.

As entidades locais e demais Administracións públicas poderán constituír sociedades mercantís dentro do marco establecido pola lexislación urbanística que resulte de aplicación.

Sección 3ª. Sistemas de actuación.

Art. 4.2.7 Clases de sistemas de actuación.

1. Os polígonos desenvolveranse polo sistema de actuación que a Administración determine en cada caso, e que se delimitan na lexislación urbanística que resulte de aplicación.

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.
2. Compensación.
3. Concesión de obra urbanizadora.

3. Os sistemas de actuación mencionados no apartado anterior regularanse polo disposto na lexislación urbanística aplicable.

Art. 4.2.8 Elección do sistema de actuación.

O Municipio elixirá o sistema de actuación aplicable, tendo en conta as características e complexidades da iniciativa a desenvolver, os medios con que conte, a colaboración da iniciativa privada e as demais circunstancias que concorran.

CAPÍTULO 4.3 EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO

Art. 4.3.1 Presupostos da execución.

A execución do planeamento requirirá a aprobación da ordenación pormenorizada esixible segundo a clase de solo de que se trate, e realizarase por polígonos completos, agás cando se trate de executar directamente os Sistemas Xerais ou de operacións de simple regularización dos predios para adapta-la súa configuración ás esixencias do planeamento que non impliquen un proceso de execución integral. Constitúe así mesmo un presuposto da execución do planeamento a necesidade de aproba-lo Proxecto de Urbanización correspondente.



Art. 4.3.2 Proxectos de Urbanización, obxecto e contido.

1. Para levar á práctica as determinacións do Plan Xeral, así como para a execución dos Plans Parciais e Especiais, deberán redactarse Proxectos de Urbanización mediante os que se desenvolverá, integramente, o conxunto de determinacións do planeamento que se proxecte executar.

2. Os Proxectos de Urbanización terán como exclusiva finalidade o desenvolvemento de tódalas determinacións do planeamento en canto a obras de urbanización, tales como vialidade, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas sen que, en ningún caso, poidan modificar ningunha das previsións do planeamento que desenvolvan, nin conter determinacións sobre a ordenación, o réxime do solo ou da edificación, sen prexuízo de que poidan efectuar as adaptacións á realidade esixidas a partir de levantamentos taquimétricos específicos, ou polas características do solo e subsolo na execución material das obras.

Art. 4.3.3 Documentación dos Proxectos de Urbanización.

1. En tanto non sexa aprobada unha Ordenanza polo Concello sobre documentación e tramitación de expedientes e planeamentos, a documentación dos Proxectos de Urbanización conterá capítulos específicos dedicados ós seguintes aspectos:

- a) Memoria Expositiva e Xustificativa.
- b) Explanación e pavimentación viaria.
- c) Distribución de auga, rede de rego e de hidrantes contra incendios.
- d) Saneamento con previsión de redes separativas e depuración de augas en caso de instalacións industriais.
- e) Distribución de enerxía eléctrica.
- f) Se é o caso, instalacións e distribución de gas.
- g) Redes de telecomunicacións e telefonía.
- h) Iluminación pública.
- i) Xardinería e mobiliario urbano.
- j) Programa de realización dos traballos.
- k) Estudo económico financeiro, incluíndo cadro de prezos, presuposto, plan de etapas e recursos dispoñibles ou previstos.
- l) Dentro do Presuposto establecerase unha previsión económica non inferior ó un con cincuenta (1,50) por cento do presuposto total das obras, con destino ó control de calidade da execución que deberá realizarse por empresa cualificada sobre Control de Calidade, a cal emitirá informes periódicos e final de



obra sobre a correspondencia entre as condicións previstas no Proxecto de Urbanización e as realmente executadas.

m) Previsións referentes á recollida, valoración e eliminación de residuos sólidos urbanos e condicións de eliminación e traslados dos residuos producidos durante a execución das obras e garantías de vertedura a vertedoiros controlados.

2. A Memoria recollerá as características dos proxectos específicos de tódolos servizos proxectados, así como un resumo dos presupostos parciais e totais das obras de urbanización. Así mesmo, estudará e resolverá tecnicamente o enlace cos Sistemas Xerais ou secundarios do Municipio, garantindo a súa viabilidade mediante compromisos dos responsables das compañías subministradoras de cada servizo ou do Concello, no caso dos que dependan del.

Art. 4.3.4 Recepción das Obras de Urbanización.

1. Segundo estipula o Art. 110, apartado 5 da Lei 9/2002, a recepción polo Concello das obras de Urbanización rexerese polo disposto na lexislación de contratos do estado.

2. En todo caso, para que o Concello poida proceder á recepción das obras de Urbanización, e, concretamente, poida empezar a computa-lo prazo establecido no artigo e apartado citado, será preceptiva a presentación dun informe redactado por unha empresa cualificada sobre Control de Calidade, que recolla os informes parciais e as conclusións finais das obras, nos termos establecidos no Título VII.

Art. 4.3.5 Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Considéranse como Obras Ordinarias todas aquelas non incluídas en Proxectos de Urbanización, pero que polo seu contido esixen a elaboración dun Proxecto Técnico con finalidades como:

a) Completar, por parte dos particulares, as condicións da urbanización dos espazos inmediatos ás súas fincas, dentro do Solo Urbano Consolidado, para que poidan atinxi-la condición de soar. Son actos suxeitos a licenza e poderán ser executados de maneira simultánea ós de edificación, se así estivese contemplado na Licenza correspondente, e non poderá autorizarse o uso da edificación ata que non estivesen completadas as obras de urbanización. Todo iso de acordo coa regulación do Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.

b) Para realizar, por parte do Concello, as obras necesarias para as Actuacións Illadas en Solo Urbano previstas no Art. 124 da Lei 9/2002, ou calquera outras de mellora, conservación ou acondicionamento dos espazos públicos.

Art. 4.3.6 Proxectos de Edificación.

Enténdese por Proxecto de Edificación aquel que contén tódalas determinacións xerais e particulares para o desenvolvemento das clases de obras definidas no Título II, Capítulo 6, para contidos ou condicións que se regulan no Título VI destas Normas Urbanísticas, e demais disposicións sectoriais de ámbito municipal ou supramunicipal aplicables que son de obrigado cumprimento para a posterior execución das obras de edificación.



TÍTULO V NORMAS XERAIS DE USO.

CAPÍTULO 5.1 DISPOSICIÓN XERAIS

Sección 1ª. Determinacións Básicas.

Art. 5.1.1 Concepto e Regulación dos Usos

1. O Plan de Xeral de Ordenación Municipal regula os usos e as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo as actividades que poidan desenvolverse neles.
2. Nos terreos clasificados como Solo Urbano Consolidado a regulación realízase de forma pormenorizada a través das condicións de uso establecidas para cada zona de ordenanza.
3. Para o desenvolvemento dos ámbitos de Solo Urbano Non consolidado e dos sectores de Solo Urbanizable, nos que o Plan Xeral regula os usos Globais, o planeamento que conteña a Ordenación Detallada desenvolverá ditos Usos axustándose á regulación que a continuación se establece no presente Título, por tratarse dunha regulación de carácter xeral para todo o ámbito territorial municipal.
4. No Solo clasificado como Rústico determinanse os usos permitidos, autorizables e prohibidos para cada Categoría definida no mesmo.
5. En razón da particularidade dalgúns Usos, non asimilable directamente ás condicións propias de zonas de Ordenanza, o presente Título inclúe condicións específicas de aproveitamento ou de edificación para os mesmos.

Art. 5.1.2 Aplicación.

1. As condicións xerais ou particulares dos usos serán de aplicación:
 - ás áreas reguladas polas ordenanzas particulares do Plan Xeral ou dos planeamentos específicos, na forma e circunstancias que para cada un deles establece o Plan Xeral,
 - ás áreas de planeamento de desenvolvemento, podendo conter todos eles, se é o caso, determinacións que no desvirtúen os preceptos do presente Título.

As áreas de planeamento incorporado deberanse adaptar, na súa interpretación, ós criterios do presente Título, non obstante, no caso das zonas de Ordenanza 1, Plans Especias de Protección (Casco Vello, Bouzas, etc...) estarase ó disposto nos respectivos plans especiais. Prevaleceran as normas contidas neste plan cando sexan máis restrictivas que as contidas nos plans especiais de protección aprobados con anterioridade a súa entrada en vigor.

2. Serán de aplicación as condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas establecidas na regulación vixente.
3. As condicións xerais ou particulares dos usos non serán de aplicación ós usos existentes, agás no caso de que se fagan obras que afecten ós elementos ou parámetros que particularmente se regulan no presente



Título. Aínda nos casos de substitución de usos, en edificacións existentes non serán aplicables as alturas libres dos locais asignadas por razón do uso, pero non se permitirán obras en usos residenciais en edificacións cunha altura inferior a douscentos corenta (240) centímetros de altura libre, nin usos comerciais cunha altura inferior a tres (3) metros.

Serán, sen embargo, de aplicación nas obras dos edificios en que, polo nivel de intervención, sexa oportuna, e posible, a esixencia do seu cumprimento xeral do réxime de usos.

4. En todo caso deberase cumprir coas esixencias da normativa sectorial que lles fose de aplicación, e en particular as establecidas condicións xerais de Seguridade e Hixiene no traballo, que deberán ser verificadas polos organismos competentes no momento oportuno.

5. As reservas de prazas de aparcadoiro por razón dos usos non serán esixibles nos casos nos que se proxecten obras nos edificios que non sexan de Reestruturación Xeral ou Total.

Art. 5.1.3 Actividades permisibles.

Soamente poderán instalarse nas diferentes clases de solo as actividades que, pola súa propia natureza ou por aplicación das medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas segundo o disposto na normativa sectorial aplicable.

Art. 5.1.4 Diferentes usos nun mesmo edificio.

1. Cando o uso principal estea acompañado doutros, cada un deles cumprirá as especificacións derivadas do seu uso que lle fosen de aplicación.

2. Para a definición das condicións de edificación que correspondesen ó edificio que as albergue, terase en conta o uso que tivese maior superficie útil.

3. Cando nas Ordenanzas de zona ou as ordenanzas particulares dos planeamentos correspondentes se estableza, para usos situados en dúas plantas contiguas, a súa necesaria conexión, entenderase que esta se resolve sempre que estean comunicadas directamente entre si mediante accesos que cumpran as condicións esixidas pola normativa aplicable.

4. Cando o réxime de usos compatibles admita usos distintos ó residencial en situacións de plantas inferiores á baixa, primeira e plantas de piso, para a súa admisión, xa sexa como nova implantación ou cambio de uso, clase, categoría, os locais deberán ter acceso compartido ou independente desde o exterior, nos termos que correspondan por razón do uso, ou estarán unidos a locais de uso distinto ó residencial situados en planta baixa. En ningún caso admitiranse usos terciarios recreativos nin de comercio en plantas situadas sobre vivendas.

As clases de uso de Terciario-Oficinas e doutros servizos terciarios de atención sanitaria ás persoas en situacións de plantas inferiores á baixa, baixa e primeira, poderán utiliza-lo mesmo acceso dos edificios residenciais onde se localicen.



Sección 2ª. Clasificación dos Usos.

Art. 5.1.5 Tipos de Usos

1. A efectos destas Normas Urbanísticas e das que se inclúan nos planeamentos que conteñan a Ordenación Detallada de ámbitos ou sectores, establécense as seguintes clases de usos:

- Segundo o seu grao de pormenorización:

- 1.1. USOS PORMENORIZADOS
- 1.2. USOS GLOBAIS

- Segundo o seu estado:

- 2.1. USOS EXISTENTES
- 2.2. USOS PROPOSTOS

- Segundo o seu réxime de relación:

- 3.1. USOS CARACTERÍSTICOS
- 3.2. USOS COMPATIBLES E COMPLEMENTARIOS
- 3.3. USOS ASOCIADOS
- 3.4. USOS TOLERADOS
- 3.5. USOS PERMITIDOS
- 3.6. USOS TEMPORAIS E PROVISIONAIS
- 3.7. USOS PROHIBIDOS

- Segundo a súa titularidade, tenencia ou aproveitamento:

- 4.1. USOS PÚBLICOS
- 4.2. USOS PRIVADOS
 - PRIVATIVOS
 - COLECTIVOS

- Segundo a súa correspondencia co planeamento:

- 5.1. USOS FÓRA DE ORDENACIÓN
- 5.2. USOS FÓRA DE ORDENANZAS

- Segundo a súa condición en Solo Rústico:

- 6.1. USOS RÚSTICOS PROPIOS
- 6.2. USOS RÚSTICOS AUTORIZABLES



Art. 5.1.6 Usos Pormenorizados.

1. Están constituídos polo nivel máis desagregado de actividade ou situación da mesma, recollido nestas Normas Urbanísticas. Correspóndense cos que se recollen como constituíntes das Categorias pormenorizadas no Artigo 5.1.20 e constitúen a base da asignación de Usos no Solo Urbano Consolidado recollidos nas Ordenanzas, así como os que se contemplan nos planeamentos que conteñan a Ordenación Detallada, ben sexa o propio Plan Xeral, ou os Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan Ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou en Sectores de Solo Urbanizable. Definen de forma detallada, xunto coas Categorias, a específica utilización dos terreos incluídos en cada unha das zonas.

2. Poderán agregarse dous ou máis deles dentro dun mesmo terreo ou edificio segundo as características da súa definición e as condicións de compatibilidade establecidas.

Serán de aplicación na totalidade do solo do termo municipal, con independencia de cal sexa a clasificación do mesmo.

3. A asignación dun uso pormenorizado a un predio regula:

- a) A que usos pode destinarse a nova edificación, a teor do disposto para cada un deles.
- b) O réxime de substitución ou continuidade de usos en edificios existentes ou construídos no futuro.

Art. 5.1.7 Usos Globais.

1. Fórmanse por agregación ou combinación de Usos Pormenorizados e son os asignados polo Plan Xeral a cada unha das diferentes zonas do Solo Urbano Non consolidado e do Solo Urbanizable Delimitado.

Esta asignación efectúase con carácter excluínte e corresponderá ós Plans Especiais e Parciais a determinación dos Usos Pormenorizados que deben establecerse, elixidos entre os que se atopan integrados na formación do Uso Global.

2. Co carácter de Usos Globais considéranse os seguintes:

- Residencial.
- Terciario-Hostaleiro
- Terciario-Xeral, que agrupa o resto das Clases e Categorias de Uso Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.

recollidos no Artigo 5.1.20 co número de orde 1, 2, 3, 4 e 5.

Nalgunhas circunstancias poderán definirse como usos globais algún dos recollidos no Artigo citado cos números de orde do 6 ó 9.

O Plan Xeral pode establecer limitacións porcentuais dalgúns destes usos, os cales deberán desenvolverse por desagregación en Usos Pormenorizados.



Art. 5.1.8 Usos Existentes.

Os usos ou actividades que existisen en edificios, terreos ou instalacións, con anterioridade á vixencia deste Plan Xeral teñen a cualificación de uso existente e son aceptados ou recoñecidos segundo a regulación que se establece, en razón da súa concordancia ou discrepancia cos usos propostos, así como as condicións fixadas no Artigo 5.1.2.

Art. 5.1.9 Usos Propostos.

Os usos que o Plan Xeral asigna ás distintas zonas territoriais calquera que sexa a súa clasificación considéranse usos Propostos para os efectos destas Normas Urbanísticas, ben sexan Pormenorizados ou Globais.

Art. 5.1.10 Usos Característicos.

1. Son aqueles usos de implantación prioritaria nunha determinada zona de Ordenanza, e con carácter de Uso Global, en ámbitos, sectores ou áreas do territorio. Por tanto, será o maioritario e servirá de referencia en canto á intensidade admisible doutros usos como fracción, relación ou porcentaxe del.

2. Cando se refira a un edificio, considérase como principal, e a superficie útil do mesmo representa a maior porcentaxe respecto da superficie útil total do edificio, sen contar a correspondente a Garaxe-Aparcadoiro implantado por esixencias normativas.

Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios.

1. Son aqueles que poden coexistir co uso principal ou Característico sen perderen ningún deles as características e efectos que lles son propios.

2. A súa superficie edificada será inferior ou igual ó cincuenta por cento (50%) da superficie edificada do edificio onde se localiza.

Nas zonas de Ordenanzas ou nos ámbitos de desenvolvemento do Plan Xeral, nas que as condicións da edificación se regulen por parámetros formais, e as situacións establecidas para a implantación dos usos compatibles ou complementarios permitan a súa localización en planta baixa e primeira, supoñan a superación da porcentaxe sinalada, permitirase esgota-la edificabilidade en ambas plantas con destino a ditos usos.

3. Para a situación destes usos considéranse como preferentes as localizacións en planta baixa, primeira e inferior á baixa. En calquera caso, cando a implantación ou cambio de uso ou actividade vaia asociada a obras de nova edificación ou reestruturación xeral, ou a obras nas que polo seu nivel de intervención sexa oportuna a esixencia do seu cumprimento, o seu acceso resolverase con independencia do resto dos usos de distinta natureza localizados no edificio.

4. Non obstante, cando no réxime de usos compatibles dunha zona de ordenanza ou nunha ordenanza particular dos planeamentos de desenvolvemento se admita un determinado uso como compatible en



edificio alternativo, este poderá substituí-lo uso cualificado nas condicións específicas que se é o caso se articulen para tal efecto.

Art. 5.1.12 Usos Asociados.

1. Respecto de calquera Uso Dotacional, sexa Sistema Xeral ou Sistema Local, localizado en parcela de superficie igual ou superior a dúas (2) hectáreas, considéranse como usos asociados aqueles usos posibles, vinculados ó uso principal, que contribúan ó seu desenvolvemento, que quedarán integrados funcional e xuridicamente con aquel.

2. Estes Usos Asociados non poderán supera-lo cincuenta (50) por cento da superficie.

3. Terán carácter de Uso Asociado dentro dos Usos Dotacionais, Clase Sociocultural ou Clase Deportivo, os usos terciarios ou similares, que poderán ser utilizados en aluguer ou concesión administrativa ou calquera outro réxime que non vulnere a titularidade pública. Non se admitirán en ningún caso os usos Residenciais, agás en Categoría 3ª.

4. A determinación de utilización destes Usos Asociados non ven limitada pola asignación de Usos permitidos ou compatibles da zona de Ordenanza 13 do Solo Urbano Consolidado, sendo posibles en tódolos casos de zonas dotacionais que cumpran as condicións establecidas no Punto 1 deste Artigo.

Art. 5.1.13 Usos Tolerados.

1. Son usos tolerados os usos existentes que, non coincidindo co uso proposto para esa zona, se correspondan con algún Uso Pormenorizado dos previstos no Plan e non se atopen incluídos nalgunha das circunstancias de fóra de ordenación.

2. A condición de uso tolerado permitirá a realización de obras de ampliación ou reforma, dentro dos límites establecidos para o nivel de uso pormenorizado ó que pertenza. Neste suposto, as obras deberán incluír, ademais, as necesarias para cumprir-las especificacións esixidas ó uso correspondente.

3. En todo caso os usos tolerados deberán adaptarse ás especificacións aplicables ó uso básico correspondente, nun prazo máximo de catro anos desde a aprobación do Plan Xeral. Esta condición non será aplicable ó uso de vivenda.

4. A supresión da actividade dun uso tolerado será causa de extinción do mesmo, non podendo implantarse de novo nin ser substituído por outro uso que non sexa dos característicos ou compatibles.

Art. 5.1.14 Usos Permitidos.

Son usos directamente admitidos nalgunha determinada zona de Ordenanza ou ámbito de ordenación e que puntualmente poden substituí-lo uso principal ou Característico en todo un edificio.



Art. 5.1.15 Usos Temporais e Provisionais.

1. Son usos que poden ser permitidos pero suxeitos a limitacións específicas, como os seguintes:
 - a) Usos Temporais
 - b) Usos Provisionais.
2. Son usos Temporais os establecidos por prazo limitado ou por tempo indeterminado, revogables a vontade da Administración, en función dos obxectivos da ordenación urbanística.
3. Dentro dos usos Temporais defínense os Usos Esporádicos, que son aqueles que se poden producir para un ou máis días, en espazos públicos ou dotacionais, públicos ou privados, abertos ou cubertos, que deben estar suxeitos a autorización nos termos do Artigo 2.1.7. Poderán corresponder a usos culturais, de espectáculos, políticos ou calquera outros que empreguen espazos ou locais non especificamente destinados a estes usos.
4. Son usos Provisionais os que, aínda cando poidan necesitar de obras ou instalacións, sen que houberen de dificultar a execución dos Plans, poden autorizarse con carácter provisional, nos termos dispostos polo artigo 102 da Lei 9/2002 ou disposición que a substitúa.

Art. 5.1.16 Usos Prohibidos.

1. Son usos prohibidos aqueles que non admiten as Normas Urbanísticas deste Plan, as Ordenanzas de Plans Parciais ou dos Plans Especiais, os catálogos, as Ordenanzas Municipais ou as disposicións estatais promulgadas en materia de seguridade, salubridade, moralidade ou tranquilidade.
2. A súa determinación como uso prohibido pode quedar establecida ben pola súa expresa definición na zona de que se trate, ou ben pola exclusión ó quedar ausente na relación de usos característicos, complementarios e compatibles en cada zona de ordenación ou grao da mesma.

Art. 5.1.17 Usos Públicos.

1. Son usos públicos, para os efectos destas Normas Urbanísticas e das contidas nos Plans que desenvolvan o disposto neste Plan Xeral, os referentes ós usos e servizos públicos realizados ou prestados pola Administración ou por xestión dos particulares sobre bens de dominio público. Neste último suposto estarán suxeitos ás restricións dos Usos Colectivos regulados no seguinte.
2. Dentro dos públicos compréndense, así mesmo, os realizados pola Administración en bens de propiedade particular mediante arrendamento ou calquera outro título de ocupación.



Art. 5.1.18 Usos Privados, Privativos ou Colectivos.

1. Son usos privados os que se realizan por particulares en bens de propiedade privada e non están comprendidos no apartado 2 do Artigo anterior. Teñen o carácter de usos privativos.
2. Dentro dos usos privados considéranse como usos colectivos aqueles de propiedade privada pero destinados ó uso público ou semipúblico, basicamente dotacional, e ós que se accede pola pertenza a unha asociación, agrupación, sociedade, club ou organización similar, ou polo abonamento dunha cota, entrada, prezo ou contraprestación análoga.

O mantemento de calquera uso colectivo existente considérase de interese público e utilidade social aínda cando non teña sido recollido como uso proposto. En consecuencia, para a supresión dun uso colectivo ou a súa substitución por outro, calquera que sexa este, esixirase a autorización do Concello, que poderá denegala en razón do interese xeral do mantemento da actividade, ou aplicar, se é o caso, a condición de substitución de usos dotacionais do Artigo 5.5.4.

Art. 5.1.19 Usos Fóra de Ordenación.

1. Considéranse fóra de ordenación con carácter transitorio ou definitivo os usos existentes que, pola súa total incompatibilidade con Plan (Art. 103.2 da Lei 9/2002), se atopen nalgunha das seguintes circunstancias:

- a) Ter declaración expresa de fóra de ordenación polo Plan Xeral ou por Plan Parcial ou Especial que no desenvolvemento do mesmo poidan redactarse.
- b) Estar afectado ben por outro uso proposto de carácter Global ou Pormenorizado, ou ben polo trazado de viais, Sistemas Locais ou Xerais, sempre segundo o Plan Xeral. Atópanse nesta situación os usos que se desenvolvan en edificacións que teñan a condición de fóra de ordenación segundo o Artigo 2.7.20 destas Normas Urbanísticas.
- c) Estar en situación de incompatibilidade dentro do mesmo edificio de acordo co regulado nestas Normas Urbanísticas.
- d) Cando os efectos de repercusión ambiental de calquera actividade vulneren os niveis máximos regulados nestas Normas Urbanísticas, nas Ordenanzas municipais apropiadas ou en calquera disposición legal de aplicación por razóns de seguridade, salubridade, moralidade ou tranquilidade, e non poidan ser corrixidos ou adaptados para o cumprimento das condicións esixibles.
- e) Cando se atopen nun edificio que quede suxeito ó réxime de fóra de ordenación nos termos recollidos no Título II das Normas Urbanísticas.

2. Terá carácter transitorio a situación de fóra de ordenación cando un uso existente, incluído nalgunha circunstancia das previstas nos puntos c) e d) do apartado anterior, poida regularizar dita circunstancia mediante o establecemento de restricións ou medidas correctoras sobre a intensidade ou forma de uso, adquirindo, en consecuencia, a consideración de uso permitido ou tolerado.



O prazo máximo de adaptación para estes usos fíxase en catro anos desde a aprobación do Plan, con independencia dos prazos que poidan esixir as disposicións estatais ou autonómicas na materia.

3. Terá carácter definitivo a situación de fóra de ordenación cando un uso existente estea afectado por algunha das circunstancias previstas no apartado primeiro deste Artigo e non poida reuni-las condicións prescritas no apartado segundo.

4. A consideración de fóra de ordenación transitoria ou definitiva dun uso impide a autorización de obras de consolidación, aumento de volume, ampliación, modificación ou incremento do valor de expropiación da instalación, pero si admite as pequenas reparacións que esixise a hixiene, ornato e conservación.

5. Os usos fóra de ordenación, por teren asignado un uso proposto de carácter dotacional, ademais do exposto no apartado anterior, afectan e deixan fóra de ordenación ós edificios que os conteñan. Estes usos poderán ser extinguidos polo Concello mediante expropiación dentro dos próximos quince anos en defecto da aplicación de calquera outro sistema de actuación de acordo coa lexislación aplicable.

6. Uns ou outros usos posibles fóra de ordenación poderán mante-la súa actividade, cos condicionantes xa expresados, ata a súa regulación, expropiación ou extinción.

7. Non quedarán fóra de ordenación os usos existentes incluídos en edificios con catalogación integral ou estrutural agás os que o estivesen polos supostos c) e d) do apartado 1 deste Artigo.

8. Así mesmo, exclúese a posibilidade de fóra de ordenación a tódalas vivendas existentes no momento de aprobación do Plan Xeral, a menos de manterse incursas nas circunstancias a), b) ou e) do apartado primeiro deste Artigo.

Art. 5.1.20 Usos Fóra de Ordenanza.

1. Atoparanse en situación de fóra de ordenanzas os usos que, por seren só parcialmente incompatibles con Plan (Art. 103.3 de la Ley 9/2002), non se atopen en ningún dos supostos do apartado 1 do Artigo 5.1.19 polo que este Plan os considera compatibles no tempo co mesmo.

2. No caso dos usos comerciais, existentes no momento da aprobación do Plan Xeral, que non se axusten á regulación xeral por razón das Categorias que se establecen para ditos usos por circunstancias das condicións de superficie, poderán permanecer coa actividade, mentres non haxa transmisión de propiedade, debendo proceder á adaptación das súas instalacións, se fose preciso para axuste do uso.

Nestes supostos poderán autorizarse obras de mellora que inclúan a reordenación de espazos interiores do local, cambiando a relación entre superficies de acceso ó público e de almacén. En instalacións en edificio independente, poderanse autorizar obras que incorporen á súa superficie aqueles espazos que melloren e regularicen as vías de acceso e evacuación existentes ou permitan a xeración doutros novos, sen que produza un incremento superior ó quince (15) por cento da superficie do local e sala de vendas orixinal.



Art. 5.1.21 Usos no Solo Rústico.

1. No Solo Rústico son usos Propios ou permitidos aqueles que, por responderen ó carácter e natureza desta clase de solo, son compatibles coa protección de cada zona segundo se regula no Título XII das presentes Normas Urbanísticas.

2. Son usos Autorizables, nesta clase de solo, aqueles usos suxeitos a autorización da Autoridade Autonómica, con carácter previo á licenza urbanística municipal, segundo a regulación do Artigo 3.5.6 destas Normas Urbanísticas.

Art. 5.1.22 Edificios de uso exclusivo.

Para os efectos da aplicación das regulacións de usos, considérase Edificio con uso exclusivo aquel no que tódolos seus locais se destinan ó desenvolvemento de actividades comprendidas no mesmo uso.

No caso de que o réxime de compatibilidades da Ordenanza ou a particular do planeamento correspondente do Plan Xeral admita en edificio exclusivo un uso nunha clase, categoría ou tipo concreto, tódolos locais estarán destinados respectivamente ó desenvolvemento das actividades comprendidas en cada un deles.

Os usos asociados non desvirtúan o carácter de uso exclusivo.

Naquelas ordenanzas en que se permitan varios usos non residenciais simultaneamente en edificio exclusivo, entenderase posible a mestura de ditos usos permitidos nun único edificio.

Todo o anterior debe entenderse sen prexuízo de que poidan existir diversos titulares ou propietarios nos distintos locais do edificio, sen que este perda por elo o seu carácter de exclusividade.

Sección 3ª. Estrutura Xeral de Usos

Art. 5.1.23 Estrutura Xeral de Usos

1. As presentes Normas Urbanísticas prevén a seguinte estrutura desagregada de usos, cuxos contidos se desenvolven nos Capítulos posteriores do presente Título.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

ESTRUTURA DE USOS.

NºOR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	
1.	RESIDENCIAL	VIVENDA	1ª	VIVENDA UNIFAMILIAR	
		RESIDENCIA	2ª	VIVENDA MULTIFAMILIAR	
			3ª	RESIDENCIA COMUNITARIA (Non hoteleiro) - R. Maiores. - R. Relixiosos. - Colexios Maiores. - Casas de Hóspedes (ata 10 camas).	
2.	TERCIARIO-HOSTALEIRO		1ª	INSTALACIÓNS ATA 15 HABITACIÓNS e 600 m ² . (Incl. instalacións complementarias).	
			2ª	INSTALACIÓNS ATA 50 HABITACIÓNS e 2.500 m ² . (Incl. instalacións complementarias).	
			3ª	MÁIS DE 50 HABITACIÓNS E MÁIS DE 2.500 m ² . (Incl. instalacións complementarias).	
			4ª	CAMPAMENTOS DE TURISMO, Cápmping ou Acampada con instalacións.	
3.	TERCIARIO XERAL	COMERCIO	1ª	LOCAIS COMERCIAIS (Ata 200 m ² .) Única razón comercial.	
			2ª	LOCAIS COMERCIAIS (Ata 500 m ² .) Única razón comercial.	
			3ª	AGRUPACIÓN COMERCIAL Varias razóns comerciais ou unha soa ata 800 m ² de alimentario.	
			4ª	SUPERFICIES COMERCIAIS Única ou varias razóns comerciais.	
			5ª	GRANDES SUPERFICIES COMERCIAIS Única ou varias razóns comerciais.	
			6ª	DESPACHOS E CONSULTAS PROFESIONAIS.	
		OFICINAS	7ª	OFICINAS PRIVADAS SEN ATENCIÓN Ó PÚBLICO.	
			8ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN Ó PÚBLICO.	
			9ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SEN ATENCIÓN Ó PÚBLICO.	
			RECREATIVO E REUNIÓN	10ª	CENTROS DE ESTABLECEMENTOS DE BEBIDAS, REUNIÓN CAFÉS E RESTAURACIÓN, EN TÓDOLOS CASOS SEN ESPECTÁCULO, HOSPEDAXE NIN MÚSICA.
				11ª	ESTABLECEMENTOS DE REUNIÓN E ESPECTÁCULOS EN LOCAIS PECHADOS (Pubs, salas de festa, discotecas, etc.), así como Academias de música ou baile e Salas de Xogos Recreativos.
				12ª	ESPECTÁCULOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS (cines, teatros, circos, salas de concertos, etc.) Con asentos fixos.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

ESTRUTURA DE USOS.

NºOR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
			13ª	ESTABLECEMENTOS DE REUNIÓN E ESPECTÁCULOS Ó AR LIBRE. (Feiras, Estadios de fútbol etc.)
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	ENSINO INFANTIL (Titularidade pública ou privada)
			2ª	CENTROS DE ENSINO PRIMARIO (público ou privado)
			3ª	ENSINO SECUNDARIO OBRIGATORIO (Titularidade pública ou privada)
			4º	INSTITUTOS DE E. SECUNDARIO POSTOBRIGATORIO (IESP) (Titularidade pública ou privada)
			5ª	ENSINO UNIVERSITARIO/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidade pública ou privada).
			6ª	OUTROS ENSINOS OFICIAIS (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
			7ª	ENSINO DE ACTIVIDADES NON REGULADAS POLA ADMINISTRACIÓN (Servizos de ensino en xeral)
		SOCIOCULTURAL	8ª	CENTROS CULTURAI, MUSEOS E BIBLIOTECAS, AUDITORIOS.
			9ª	SALAS OU LOCAIS EN BAIXOS COMERCIAIS CON FINS CULTURAI (Exposicións, conferencias, etc.)
		ASISTENCIAL	10ª	CENTROS DE SERVIZOS SOCIAIS (Sen residencia colectiva). - Club de Anciáns. - Gardería.
			11ª	CENTROS DE SERVIZOS SOCIAIS (con residencia colectiva). - Residencia de maiores. - Centros de acollida infantil e adultos.
		SANITARIO	12ª	ESTABLECEMENTOS SEN INTERNAMENTO (Titularidade pública ou privada) - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas. - Laboratorios. - Enfermería. - Tratamentos.
			13ª	ESTABLECEMENTOS SANITARIOS CON INTERNAMENTO (Titularidade pública ou privada). - Hospitais. - Clínicas. - Sanatorios.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

ESTRUTURA DE USOS.

NºOR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
			14ª	ESTABLECEMENTOS VETERINARIOS (Titularidade pública ou privada)
		SERV. PÚBLICO	15ª	CENTROS DESTINADOS Á PRESTACIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS 1.- Abastecemento Alimentario. 2.- Mantemento e limpeza da cidade. 3.- Seguridade cidadá. 4.- Defensa e Xustiza 5.- Funerarios 6.- Outros
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	16ª	CENTROS E INSTALACIÓNS DA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA OU ESTATAL 1.- Servizos públicos con ou sen atención ó público. 2.- Sedes de Organismos públicos.
		RELIXIOSO	17ª	CENTROS DE CULTO E REUNIÓN SEN RESIDENCIA COLECTIVA ANEXA.
			18ª	CENTROS DE CULTO E REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEXA.
		DEPORTIVO	19ª	LOCAIS DESTINADOS Á PRÁCTICA, ENSINO DO DEPORTE E A CULTURA FÍSICA. (Ximnacios, etc.)
			20ª	ESPAZOS E LOCAIS PARA A PRÁCTICA DEPORTIVA SEN ESPECTADORES.
			21ª	ESPAZOS E LOCAIS PARA A PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5.	INDUSTRIAL	IND. ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES E TALLERES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIAIS.
			2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POLO USO RESIDENCIAL.
		IND. ORDINARIA	3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OUTROS USOS QUE NON SEXAN OS INDUSTRIAIS.
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIAIS.
		TRATAMENTO DE RESIDUOS	5ª	RECICLADO DE RESIDUOS NON TÓXICOS NIN PERIGOSOS.
		ALMACENAMENTO	6ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIAIS E/OU ASOCIADOS A OUTROS USOS.
			7ª	COMPATIBLES SÓ CON USOS INDUSTRIAIS OU USOS NON RESIDENCIAIS.
			8ª	ALMACENAMENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.
			9ª	ALMACENAMENTO ESPECIAL/SILOS. - Depósitos de auga. - Depósito de combustible
			10ª	ALMACENAMIENTO Ó AR LIBRE



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ORDES DE 16/05/2008 E 13/07/2009

ESTRUTURA DE USOS.

NºOR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
6.	GARAXE- APARCADOIRO		1ª	PRIVADO ASOCIADO A OUTROS USOS (Sen explotación comercial).
			2ª	PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL (Non asociado directamente a outros usos).
7.	ESPAZOS LIBRES	E. LIBRES Z. VERDES	1ª	ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS
			2ª	ÁREAS AXARDINADAS.
			3ª	ÁREAS DE XOGOS INFANTÍS.
			4ª	PARQUE URBANO.
		PROTECCIÓN	5ª	ESPAZOS LIBRES PRIVADOS
			6ª	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS E FERROVIARIAS.
8.	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS			
9.	TRANSPORTE E COMUNICACIÓN	REDE VIARIA	1ª	PEONIL
			2ª	RODADA DE COEXISTENCIA.
			3ª	RODADA DE SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS
		SERVIZOS PÚBLICOS	4ª	ESTACIONAMENTOS
			5ª	INTERCAMBIADORES
			6ª	SERVIZOS DE AUTOMÓBILES E GASOLINEIRAS
		CENTROS BÁSICOS	7ª	CENTROS BÁSICOS DO SISTEMA
		FERROVIARIOS	8ª	REDE FERROVIARIA
		PORTOS	9ª	PORTOS DO ESTADO (COMERCIAIS)
			10ª	PORTOS DEPORTIVOS E/ OU PESQUEIROS
		AEROPORTOS	11ª	AEROPORTO
10.	USO AGROPECUARIO		1ª	CULTIVOS E TRABALLO DA TERRA.
			2ª	INSTALACIÓN
			3ª	ALMACENAMENTO DE PRO- DUTOS E MAQUINARIA.
			4ª	INSTALACIÓN
			5ª	PECUARIAS EXTENSIVAS SEN ESTABU- LACIÓN.
			6ª	PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABU- LACIÓN.



Sección 4ª. Condicións Xerais para tódolos Usos.

Art. 5.1.24 Condicións de Accesibilidade.

Calquera que fose o seu uso, tódalas edificacións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e o Regulamento que a desenvolve.

Art. 5.1.25 Condicións de Protección.

1. Nos bens incluídos no Catálogo do presente PXOM tan só se permitirán obras tendentes a súa conservación e posta en valor. En consecuencia, o seu uso quedará subordinado a que non se poñan en perigo os valores que lle son propios. Calquera intervención que se pretenda realizar nos bens que se atopan incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultura de Galicia, requirirán a autorización da Consellería competente en materia de cultura.

2. As obras autorizables en función da clasificación do solo nos entornos ou áreas de protección dos bens que integran o Catálogo do presente PXOM, quedarán cauteladas pola autorización previa do organismo competente da Consellería de Cultura e Deporte no que aos usos se refire, sempre e cando ditos bens estean ademáis incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultura de Galicia. No seu caso, a Consellería de Cultura e Deporte determinará as condicións físicas (estéticas e volumétricas) que deben ser requeridas ás construcións e usos para garantir a súa harmonización coas características ou valores dos bens a protexer.

CAPÍTULO 5.2 USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1 Definición, clases e categorías.

1. Comprende os espazos e dependencias destinados ó aloxamento humano en forma permanente.
2. Dentro do uso residencial, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorias:

Clase Vivenda:

- Categoría 1ª. Vivenda unifamiliar, é a situada nunha única parcela con acceso independente desde a vía ou espazo público. En función da súa relación coas edificacións lindeiras pode ser illada, pareada ou acaroadada con outras edificacións.

a) Naquelas Zonas de Ordenanza nas que se autorice de maneira expresa, constitúese un réxime especial de vivenda unifamiliar polo que non se perde tal condición, cando, sen establecer parcelación, se diferencian dúas edificacións de vivenda unifamiliar, separadas ou enlazadas, sempre que se garanta a indivisibilidade da parcela orixinal e o cumprimento das condicións propias da Zona de Ordenanza.



b) Dentro da presente Categoría de vivendas unifamiliares recoñécense as seguintes condicións de condominios:

Nº1. As producidas como consecuencia de parcelación «*ob rem*» no que se configuran parcelas unifamiliares, con acceso independente desde o espazo público, en cada unha das cales se diferencian dúas superficies: unha onde se situará a vivenda unifamiliar e outra integrada nunha superficie configurada como elemento común da totalidade das parcelas unifamiliares resultantes da parcelación, cumprindo ademais as seguintes condicións:

- Deberá quedar garantida, mediante a constitución do réxime xurídico correspondente, a imposibilidade de disposición independente da parte de parcela onde se localiza a edificación e a parte restante que da mesma se integra na superficie configurada como elemento común da totalidade das parcelas unifamiliares do conxunto da actuación.

O cumprimento deste réxime esixirase no acto de concesión de licenza de parcelación e inscribírase no Rexistro da Propiedade.

- O número máximo de vivendas será o número enteiro resultante de dividi-la superficie da parcela edificable obxecto da parcelación, pola superficie mínima establecida na zona de ordenanza e grao correspondente.
- A superficie da parcela na que se asenta a vivenda non poderá ser inferior ó cincuenta por cento (50%) da superficie mínima establecida e, en ningún caso, menor de cen (100) metros cadrados.
- A superficie da parcela de vivenda unifamiliar resultante da suma das dúas partes producidas no proxecto de parcelación non poderá ser inferior á superficie mínima de parcela establecida pola zona de Ordenanza e Grao.
- As superficies das parcelas definidas nos apartados anteriores deberán ter continuidade física e quedarán garantidas as condicións de seguridade e accesibilidade dunhas e outras.
- A edificabilidade e ocupación correspondentes serán as aplicables ó conxunto da suma das superficies das dúas partes diferenciadas da parcela.

Nº2. As vivendas en réxime completo de condominio sen parcelación da finca de orixe, no que as vivendas están repartidas no conxunto e a elas se accede de forma peonil, ou con acceso ocasional de vehículos, e comparten os espazos libres como espazos comúns.

Poderán realizar garaxes comúns ou independentes, baixo rasante, ou ó borde da aliñación do viario público ó que dea fronte a parcela.

A realización destas vivendas esixirá a redacción dun proxecto unitario sometido á obtención dunha única licenza.

O número máximo de vivendas será o número enteiro resultante de dividi-la superficie da finca obxecto do Condominio, pola superficie mínima establecida na zona de ordenanza e grao correspondente, e non poderá superar o de 10 vivendas por condominio.



A edificabilidade será a que corresponda aplicar ó número de parcelas teóricas calculadas segundo o parágrafo anterior, segundo ordenanza e grao.

En tódolos supostos dos condominios anteriores, a separación a lindeiros será a da ordenanza e grao correspondente.

- Categoría 2ª. Vivenda multifamiliar, ou colectiva, cando sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha ou en varias edificacións, que dispoñen de acceso común e compartido desde o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

Poderán establecerse en réxime de condominio coas condicións e regulación análogos ós establecidos para a Categoría 1ª, Vivenda Unifamiliar.

A edificabilidade non poderá supera-la que corresponda de aplicar á parcela total segundo ordenanza e grao, e os recuados serán os da ordenanza e grao correspondente.

Clase Residencia:

- Categoría 3ª. Residencia Comunitaria, ou espazo edificado para residencia permanente, sobre única parcela onde os habitantes non teñen a condición de familia, entre os que se atopan as residencias de anciáns, as residencias de relixiosos, os colexios maiores, etc.

Dentro desta categoría tamén encádranse as casas de hóspedes cun límite de ata dez (10) camas, considerándose por riba deste límite como uso terciario na súa clase hostaleiro.

As condicións de edificación serán análogas ás da Categoría 2ª Vivenda multifamiliar ou colectiva agás que na Zona de Ordenanza correspondente ou nun planeamento de desenvolvemento se establecese o contrario.

Complementariamente serán de aplicación as condicións que correspondan ó Uso Terciario-Hostaleiro nas súas Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

Condicións comúns ás tres categorías:

1. É condición común a tódalas Clases e Categorías a localización da residencia na edificación principal, prohibíndose expresamente a súa localización en edificacións auxiliares agás cando estas se acaroen á principal e formen un continuo edificado.

2. Segundo o réxime ó que estea sometida a vivenda en función dos beneficios outorgados polas distintas Administracións (Central, Autonómica e Municipal), distínguense dous tipos:

a) *Vivendas Acollidas*: cando se atopan acollidas a algún tipo de protección pública, e están suxeitas ós condicionantes derivados dela.

b) *Vivendas Libres*: Cando carecen de calquera tipo de protección.



Art. 5.2.2 Aplicación.

1. As condicións que se sinalan para o uso residencial serán de aplicación en obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. As vivendas protexidas estarán suxeitas, no que concirne a condicións de programa e proxecto, ás disposicións que se regulen desde a Administración correspondente.

Art. 5.2.3 Condicións particulares de accesibilidade, habitabilidade e hixiene.

1. Serán de obrigado cumprimento as disposicións da Lei 8/1997 de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras e do Regulamento que a desenvolve; do Decreto 311/92 de 12 de novembro, sobre supresión da Cédula de Habitabilidade, ou normativa que as complemente ou substitúa, e o Código Técnico da Edificación.
2. As anteriores disposicións complementáanse e precísanse nas presentes Normas Urbanísticas.
3. Nas edificacións tradicionais dos núcleos rurais, e nas edificacións catalogadas por este Plan Xeral, os parámetros relativos ás súas dimensións establecidas neste Capítulo poderán, xustificadamente, ser adaptados para axustalos ás singularidades das mesmas a fin de manter ou preservar, se é o caso, as súas especiais características tipolóxicas. Non obstante, todo elo farase coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.
4. Considéranse condicións xerais, con independencia do esixible cumprimento do Decreto 311/92, de supresión da Célula de Habitabilidade ou disposicións que a complementen ou substitúan, para tódalas Categorias seguintes:

A.- Vivenda exterior e seguridade.

1. Toda nova vivenda deberá ser exterior a efectos de condicións ambientais e de seguridade. Entenderase que unha vivenda é exterior cando polo menos teña un fronte mínimo a rúa ou patio de couzada xa existente de cinco (5) metros de lonxitude, e unha estancia, con tres (3) metros de dimensión libre interior, que cumpra as condicións de iluminación natural e ventilación dos apartados seguintes. Dita peza terá unha superficie mínima de doce (12) metros cadrados, sen incluír as do miradoiro, se o tivese; nela poderá inscribirse un círculo de diámetro igual ou maior de tres (3) metros, tanxente ó paramento no que se sitúa o oco de luz e ventilación.
2. O oco debe recaer, agás nos casos dos cascos históricos ou áreas protexidas con regulación específica, a:



- a) Vía pública ou espazo libre de uso público.
- b) A espazo privado do ámbito da parcela, situado sobre o plano horizontal trazado na cota do nivel do solo da peza considerada, pode ser:
- Resultante das condicións de posición do edificio en edificacións illadas ou en bloques abertos, coas condicións das ordenanzas correspondentes.
 - Resultante das condicións de posición en vivendas unifamiliares pareadas ou acaroadas segundo regulación das ordenanzas.

3.- En tipoloxía de Couzada Pechada:

a) Directamente a vía pública ou espazo libre de uso público.

b) A espazo privado de patio de couzada, coas seguintes condicións:

- Os espazos de patio de couzada, privados ou públicos, deberán ter unha superficie igual ou superior a douscentos (200) metros cadrados e poderá inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro tanxente ó plano de fachada interior no que se atope o oco da peza considerada. Dito diámetro poderá reducirse, ata un mínimo de dez (10) metros, sempre que a superficie do espazo do patio de couzada se incremente proporcionalmente á diminución do diámetro, e sempre que o diámetro do círculo inscribible sexa superior a 0,7 veces a altura do edificio de que se trate ou do edificio enfrontado coa peza considerada, medida esta en relación con dita peza.

- A distancia desde o eixo do oco de dita peza á fachada interior do edificio oposto será igual ou superior á metade da altura de coroación do corpo de edificación no que se sitúa a mesma. En todo caso, a vivenda que dea fronte a un patio de couzada deberá estar situada nunha cota tal que o fronte libre do oco de dita peza e as edificacións que circunden o patio non garden entre si unha relación de menor capacidade de ventilación e iluminación que a que se establece na Zona de Ordenanza de Couzada Pechada ou en Ordenanzas análogas para altura da edificación en función do ancho da rúa.

- Para estes efectos, considérase que unha vivenda non poderá estar situada nunha cota tal que o número de plantas que teña, ou poida ter, enfrontada no conxunto do patio de couzada, ou o seu equivalente en metros no caso de patios de couzada non horizontais, resulte superior da que lle correspondería por aplicación da ordenanza correspondente por ancho da rúa.

- O espazo poderase configurar conxuntamente con ámbitos de parcelas lindeiras, establecéndose un réxime xurídico que garanta o mantemento das condicións anteriores. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade.

- En todo caso deberá cumprí-las condicións do apartado 1.3 do Decreto 311/1992, ou disposición que o substitúa.

4.- En edificacións en Aliñación de Rúa ou entre medianeiras:



- a) Directamente a vía pública ou espazo libre de uso público.
- b) A espazo privado de fondo de couzada, coas seguintes condicións:
- Estar separado do lindeiro da parcela unha distancia mínima de tres (3) metros.
 - Ter garantido que calquera edificación que poida realizarse, en aplicación da ordenanza que corresponda, quedará a unha distancia mínima de doce (12) metros.
 - No caso de que por condicións da couzada a construción poida configurarse como couzada pechada, serán de aplicación as condicións do punto 3 anterior.

É de aplicación o artigo 3º do Decreto 311/92, sobre o contido dos proxectos, nos termos que son de aplicación directa de dito Decreto, e para todo o contido deste apartado A, cando se trate de obras de nova planta ou reestruturación xeral. Deberán incluí-la xustificación literaria e gráfica das condicións anteriores, con análise das edificacións existentes ou posibles que poidan afectar á condición de vivenda exterior, de acordo co Artigo 2.1.4 destas Normas.

B.- Condicións de iluminación natural e visibilidade desde o aloxamento.

1. O aloxamento de vivendas e residencias deberá dispor dunha fachada con ocos en contacto co espazo exterior, ou a patio de couzada, cuxa superficie vidrada non sexa menor dunha sexta parte (1/6) da superficie útil en planta da estancia que se considere. Nas zonas de ordenanza en que non estea expresamente prohibido poderán dar a patio de parcela. As cociñas poderán en todo caso dar a patio de parcela.
2. A profundidade máxima das pezas, medida perpendicularmente ó paramento no que estea situada a fiestra, non poderá ser superior a setecentos cincuenta (750) centímetros. Maila o anterior, poderanse atinxir maiores profundidades sempre que esta dimensión sexa como máximo vez e media o ancho do paramento referido.

C.- Condicións de ventilación.

1. Toda peza habitable, como dormitorios, estar, comedor e similares, deberá dispor de aberturas practicables, sobre peches de fachada, dando ó espazo exterior, a patio de parcela ou a patio de couzada, cunha superficie non inferior ó dez (10) por cento da superficie da peza. Non poderá dar a patio de parcela nas zonas de ordenanza nas que estea expresamente prohibido. As cociñas poderán en todo caso dar a patio de parcela.
2. Cando as pezas ventilen ou iluminen a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a dous (2) metros, a superficie de ventilación e iluminación non poderá ser inferior á sexta (1/6) parte da superficie útil da peza.
3. Se a peza ou habitación ten unha profundidade maior de setecentos cincuenta (750) centímetros, a superficie de iluminación non poderá ser inferior a unha quinta parte (1/5) da superficie útil da peza, e a parte practicable para ventilación real non poderá ser inferior ó cincuenta (50) por cento da superficie de iluminación.



4. Unicamente os cuartos de baño e aseo, e en xeral de servizo, agás as cociñas, poderán abrir exclusivamente a patios de ventilación, con dimensión mínima de ditas aberturas de cincuenta (50) decímetros cadrados, ou non ter ventilación directa a fachada ou patio, substituíndoa por un conduto independente ou colectivo de ventilación forzada, estática ou dinámica.

En ámbolos dous casos deberá garantirse unha renovación do volume de ar do local por hora.

5. Toda columna de ventilación estática non poderá dar servizo máis que a locais destinados ó mesmo uso.

As cociñas, en todo caso, deberán contar con canalización para campá extractora e, ademais, columna de ventilación estática independente.

D.- Condicións de posición.

1. Non se permite o uso residencial en posición baixo rasante, sexa a planta soto ou semisoto.

Nestas plantas unicamente se permitirán dependencias de servizo da vivenda, en calquera das categorías, pero en ningún caso estancias nin dormitorios.

2. Para a Clase Vivenda, Categoría 1ª, naquelas ordenanzas que expresamente o autoricen, admitirase en plantas que son inferiores á baixa na aliñación de rúa, pero que por razón da pendente do terreo estean por riba da rasante do mesmo na parte posterior ou lateral do edificio.

Art. 5.2.4 Condicións de servizos e instalacións.

1. De auga. Toda vivenda ou residencia deberá ter no seu interior instalación de auga corrente potable, de conformidade coa regulamentación vixente nesta materia, que garante unha dotación mínima de 300 litros por habitante e día, e que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para auga fría e de 0,10 litros para auga quente.

2. De enerxía eléctrica. Será obrigatoria en toda vivenda a instalación necesaria para utilizar enerxía eléctrica para iluminación e forza, instalación que cumprirá a regulamentación vixente nesta materia garantindo un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.750 w.	9.000 w.

Os novos edificios multifamiliares deberán reservar un espazo ou local para un transformador eléctrico, agás informe en contra da empresa subministradora.

3. De rede de saneamento. As augas pluviais e residuais serán recollidas e eliminadas conforme sinala o regulamento de instalacións sanitarias vixentes, a través da súa conexión coa rede municipal existente no



Solo Urbano, de Núcleo Rural e Urbanizable, e a través de fosas sépticas no caso de instalacións no Solo Rústico.

4. De calefacción. A instalación de calefacción cumprirá as condicións establecidas nos regulamentos correspondentes.

5. De servizos. Os novos edificios multifamiliares deberán conta-los locais esixidos pola regulación sobre instalacións de Telecomunicación.

6. Condicións de evacuación de fumes e gases. Prohíbese evacuar fumes e gases ó exterior por fachadas ou patios. Os fumes deberán levarse por condutos apropiados convenientemente illados ata unha altura que como mínimo sexa de 0,80 metros por riba do cabaleta da cuberta.

En caso de diferenza de altura entre edificacións lindeiras, considerarase dita altura por riba do cabaleta da edificación máis alta, agás que o edificio lindeiro supere a altura máxima permitida.

En tódolos casos será necesario que as ventilacións e chemineas de garaxes e cuartos de caldeiras e instalacións sexan totalmente independentes das ventilacións forzadas.

7. As cociñas deberán estar dotadas de instalación de fontanería e desaugue que permitan a conexión de evacuación de lavadoiros ou lavadoras, os cales poderán estar no lavadoiro-tendal. Así mesmo, a instalación eléctrica permitirá a conexión de cociña, campá extractora, lavadora e frigorífico como mínimo.

Art. 5.2.5 Condicións de superficie e de dimensións mínimas.

Con independencia do esixible cumprimento do Decreto 311/92, de supresión da Célula de Habitabilidade ou disposicións que a complementen ou substitúan, establécense as seguintes condicións:

1. O programa mínimo de vivenda permitido na presente Normativa Urbanística, que determina a condición de vivenda mínima, é o formado por unha sala de estar-comedor, unha cociña, un dormitorio dobre e un baño. En conxunto disporá dunha superficie útil pechada non inferior a corenta e cinco (45) metros cadrados. Exceptúanse desta condición de superficie mínima a correspondente ás vivendas suxeitas a algún réxime de protección que establezan dimensións superficiais menores.

2. Establécense as seguintes dimensións e superficie útil mínima por pezas ou estancias de aloxamento de vivenda e residencia:

- Cociña: Se a cociña é independente da sala de estar-comedor terá como mínimo sete (7) metros cadrados de superficie útil, ou alternativamente cinco (5) metros cadrados de cociña e tres (3) metros cadrados de lavadoiro-tendal. A anchura mínima será de cento sesenta (160) centímetros con distribución de mobles nun solo lado e de douscentos dez (210) centímetros con bandas de mobles a ambos lados enfrontados.

- Estar-comedor: As superficies útiles mínimas do salón de estar e comedor, conxuntamente, en función do número de habitacións de vivenda serán as seguintes:



- Vivendas de 1 dormitorio: 14 m².
- Vivendas de 2 dormitorios: 16 m².
- Vivendas de 3 dormitorios: 18 m².
- Vivendas de 4 ou máis dormitorios: 20 m².

En toda estancia poderase inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro, e terá unha distancia mínima entre parámetros enfrontados de douscentos cincuenta (250) centímetros.

- Estancia – Comedor - Cociña: cando constitúa unha soa peza, terá unha superficie mínima equivalente á do apartado anterior incrementada en dous (2) metros cadrados, cumprirán neste caso as condicións de ventilación forzada que garanta a extracción de 20 m³/h por cada metro cadrado da superficie útil do conxunto das pezas. Ademais neste suposto disporán dun espazo, independente para tende-la roupa de superficie mínima de 1,5 metros cadrados, cumprindo as condicións de ventilación e ocultación de vistas.

- Dormitorios: Superficie útil mínima de seis (6) metros cadrados para dormitorios individuais e dez (10) metros cadrados para dormitorios dobres, de superficie útil, sen armarios. Para efectos do cálculo de superficie mínima non computarán os espazos de acceso con ancho igual ou menor de noventa (90) centímetros nin lonxitude maior dun (un) metro.

Na planta dos dormitorios individuais deberá poder inscribirse un círculo de dous (2) metros de diámetro, e nos dormitorios dobres deberá poder inscribirse un círculo de douscentos cincuenta (250) centímetros de diámetro.

- Baño: Tres (3) metros cadrados, cunha dimensión mínima de 1,50 m, que estará composto de inodoro, lavabo, bidé e bañeira de 1,20 metros, ou cabina de ducha pechada.

- Aseo: 1,10 m² que estará composto de inodoro e lavabo.

- Armario roupeiro: a vivenda constará de armarios roupeiros cunha lonxitude mínima conxunta, en función do número da capacidade teórica de habitantes segundo dimensión dos dormitorios, segundo se sinala no seguinte cadro:

Número máximo de persoas	Lonxitude (m)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 ou máis	3,5

- Vestíbulo de entrada á vivenda: Cento cincuenta (150) decímetros cadrados, cun lado libre mínimo de cento vinte (120) centímetros.

- Tendal: agás que existise tendal común, toda vivenda estará dotada dunha superficie cuberta e aberta ó exterior de, polo menos, tres (3) metros cadrados de superficie destinados a tender roupa, se dan a fachada ou patio de parcela, deberán pechase con elementos que permitan a ventilación e protexan das vistas



desde o exterior.

3. Os dormitorios, as cociñas, salvo que estean incorporadas á sala de estar-comedor, e os cuartos de baño e aseo serán en calquera caso recintos ou habitacións independentes. O acceso ós cartos de baño ou aseo non poderá realizarse directamente nin desde a cociña nin do cuarto de estar ou do comedor.

4. O ancho mínimo dos corredores interiores á vivenda será en todo o seu trazado superior a noventa (90) centímetros, podendo existir interrupcións desta continuidade por elementos estruturais ou de instalacións de ata un (1) metro como máximo de lonxitude cunha anchura mínima de oitenta e cinco (85) centímetros. No vestíbulo de entrada á vivenda deberá haber un espazo no que se poida inscribir un círculo de cento dez (110) centímetros de diámetro.

5. Será obrigada a existencia dun baño por vivenda, cuxo acceso non se produza a través dos dormitorios no caso de ter dous ou máis dormitorios. Nos casos de que haxa máis dun baño ou aseo, a un deles poderase acceder desde un dormitorio. No caso de residencias colectivas esixirase un mínimo dun cuarto de baño, coas condicións anteditas, por cada tres dormitorios ou seis camas.

6. Con carácter xeral, a altura libre mínima das estancias para o uso residencial será a que se regule pola normativa xeral ou particular, podendo, nos espazos destinados a cociña, contar cunha altura libre mínima de douscentos trinta (230) centímetros, e os espazos destinados a servizos da vivenda ou residencia, entre os que se poden encadra-los cuartos de baño e aseo, poderán ter unha altura libre igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros.

7. Nas restantes pezas poderase permitir unha parte de altura mínima de douscentos trinta (230) centímetros sempre que non abarque máis do vintecinco (25) por cento da superficie útil da habitación, debéndose mante-lo volume mínimo que resultaría do mantemento da altura mínima xeral.

8. Nas pezas abufardadas, ou baixo cuberta, a altura mínima a efectos de cómputo da superficie útil será de cento cincuenta (150) centímetros, sempre garantindo o volume equivalente esixible como se a altura fose a xeral desta normativa.

9. Maila a composición de vivenda mínima, admítese a figura do «estudio» cunha superficie útil pechada igual ou superior a vinteseis (26) metros cadrados, máis a superficie do baño ou aseo e o vestíbulo de acceso. Estará composto de Baño e Estar-dormitorio-comedor-cociña. A superficie mínima útil do baño será de tres (3) metros cadrados, composto de lavabo, inodoro, e bañeira, ou cabina de ducha pechada, e terá acceso independente a través de vestíbulo perfectamente diferenciado. En todo caso deberá cumprilas condicións de Vivenda Exterior.

Art. 5.2.6 Condicións de accesos ás vivendas.

1. En edificios de vivendas colectivas poderase acceder a cada unha das vivendas desde o espazo público exterior a través de espazos comúns. Cumprirán as condicións de Accesibilidade reguladas polas disposicións vixentes.

2. En todo o percorrido de acceso a cada vivenda no interior da edificación, o paso terá un ancho mínimo de cento vinte (120) centímetros. O seu trazado permitirá o paso horizontal dun rectángulo de setenta (70) centímetros por cento noventa (90) centímetros.



3. As escaleiras cumprirán as condicións seguintes:

a) A dimensión dos banzos axustarase á fórmula $2t + h = 64$. A altura de tabica (t) será igual ou inferior a cento oitenta dezaioito (18) centímetros, e a anchura de mesa (h) maior ou igual a vinteseite (27) centímetros sen contar o voo sobre a tabica.

b) O ancho mínimo entre paramentos enfrontados do conxunto da escaleira será en todo caso igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros.

c) A anchura útil dos tramos das escaleiras non poderá ser inferior a cen (100) centímetros.

d) Nas escaleiras curvas a lonxitude mínima do banzo será de cento vinte (120) centímetros, e o ancho da mesa deberá ter un mínimo de vintecinco (25) centímetros medidos a corenta (40) centímetros do pasamáns interior.

e) Os tramos de escaleiras non poderán ser de máis de once (11) banzos, debendo intercalar unha meseta ou relanzo para separar cada tramo.

f) As mesetas ou relanzos das escaleiras ás que dean portas de acceso a vivendas deberán ter un ancho igual ou superior a cento vinte (120) centímetros, con anchura uniforme, e a distancia mínima desde a aresta da meseta ata o borde da porta non será inferior á mesa do banzo.

g) A altura libre das escaleiras será en todo caso superior a douscentos vinte (220) centímetros, e contarán cun pasamáns de altura igual ou superior a noventa e cinco (95) centímetros medidos na vertical do borde dos banzos. Os balaústres non serán escalables e a separación máxima entre balaústres será de doce (12) centímetros.

h) En escaleiras de interior dunha vivenda unifamiliar ou dúplex, enténdese por dúplex unha vivenda que dentro dun edificio de vivenda multifamiliar se desenvolve ocupando total ou parcialmente máis dunha planta comunicadas entre si, poderán ter menores anchos, maiores pendentes e mesetas partidas ou compensadas. En tódolos demais casos prohibense expresamente as mesetas en ángulo partidas ou compensadas, cando sexan de tramos rectos.

i) Cumprirán en todo caso as condicións do Código Técnico da Edificación e as restantes condicións xerais das escaleiras recollidas no Artigo 6.9.7. que non contradigan as específicas deste uso.

4. A altura máxima permitida sen ascensor será de oito (8) metros con oitenta (80) centímetros, medidos desde o nivel da aceira no eixe do portal ó nivel do solo da última planta con acceso pola escaleira. En casos de plantas baixo rasante as condicións do ascensor cumprirán o establecido no Artigo 6.8.12. Nos edificios de vivendas nos que fose obrigado dispor de ascensores, instalarase polo menos un por cada vinte (20) vivendas ou fracción e nove plantas, ou vintecinco (25) metros, e un máis por cada quince plantas ou fracción. Polo menos un dos ascensores cumprirá as condicións de accesibilidade. Para os efectos deste artigo teñen carácter de vivenda os «estudos» definidos no punto 9 do Artigo 5.2.5.

5. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.



Art. 5.2.7 Condicións de Garaxe-Aparcadoiro.

1. Toda edificación de nova planta, destinada unicamente ó uso residencial, o use é o caso a parte destinada a este uso, deberá contar polo menos cunha praza de aparcadoiro por cada vivenda *ou estudio*, ou cada 100 m² de superficie destinada a vivenda, máis as correspondentes ó exceso resultante de computar unha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados construídos destinados a outros usos, agás que os mesmos esixiran unha dotación maior. Exceptúase a aplicación desta condición cando se estableza de maneira expresa na Zona de Ordenanza de aplicación para o Solo Urbano Consolidado, ou sexa imposible a súa execución en razón das dimensións reais das parcelas existentes.

A posición das prazas de aparcadoiro poderá efectuarse ben ó ar libre ou a cuberto en planta baixa, semisoto ou soto.

2. Nos supostos dos condominios, o garaxe-aparcadoiro poderá ser compartido debaixo das edificacións principais ou das zonas proindiviso.

3. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumpri-las condicións do Capítulo 5.7 destas Normas.

4. En todo caso, en ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable de uso residencial, reservaranse dúas (2) prazas de aparcadoiro por cada cen (100) metros edificables, das que, polo menos, a cuarta parte debe ser de dominio público.

5. Naqueles supostos nos que nunha parcela ou finca se atopasen restos arqueolóxicos que houbera que conservar, a disposición do Garaxe Aparcadoiro deberá adaptarse para garanti-la súa conservación.

En ordenanzas de Uso de Vivenda Multifamiliar, se o espazo ou superficie non afectada non reunise as dimensións e proporcións establecidas no anterior punto 1 deste Artigo, considerarase que non teñen capacidade de construción de Garaxe.

Nas Ordenanzas de Vivenda Unifamiliar, para a conservación dos restos arqueolóxicos, o garaxe poderá ter que situarse na zona libre de restos, se se pretende en soto ou semisoto, ou construírse en superficie.

Art. 5.2.8 Condicións da Clase Residencia

As condicións de aplicación ós edificios ou locais destinados a Residencia Comunitaria son as mesmas que para as vivendas familiares cando a súa superficie total non exceda os cincocentos (500) metros cadrados, en cuxo caso lles serán de aplicación complementaria as correspondentes ós edificios ou locais destinados a hospedaxe ou hostaleiro.



CAPÍTULO 5.3 USO TERCIARIO HOSTALEIRO

Art. 5.3.1 Definición e categorías.

1. Comprende os espazos e locais destinados a actividades terciarias hostaleiras para o aloxamento temporal e os seus usos complementarios.

2. Dentro do uso Terciario Hostaleiro, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Categorías:

- Categoría 1ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 15 habitacións e ata 600 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.
- Categoría 2ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 50 habitacións e ata 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.
- Categoría 3ª. Instalacións para o aloxamento temporal de máis de 50 habitacións e máis de 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.
- Categoría 4ª. Campamentos de Turismo, Cámping ou Acampada con instalacións.

Art. 5.3.2 Aplicación

As condicións que se sinalan para o uso Terciario Hostaleiro son de aplicación ós locais que resulten de levar a cabo obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

Art. 5.3.3 Condicións e Lexislación Aplicable

1. As Categorías 1ª, 2ª e 3ª, que se establecen en razón das dimensións (superficie) e capacidade de acollida (habitacións), comprenden establecementos que, segundo as disposicións específicas que regulan estes usos hoteleiros e turísticos, poden corresponder a:

- Hoteis, Hoteis Apartamentos e Aparthoteis, Hostais e Pensións, nas súas distintas clasificacións de categoría.

Regúlanse polas seguintes disposicións, ou aquelas que as substitúan ou modifiquen:



ESTATAL, con carácter Supletorio.

- Orde de 17 de Xaneiro de 1967 de apartamentos turísticos, «bungalows» e outros aloxamentos similares de carácter turístico.
- Orde de 19 de xuño de 1968, pola que se ditan normas sobre a clasificación dos establecementos hoteleiros.
- Decreto 3787/1970, de 19 de decembro, sobre requisitos mínimos de infraestrutura en aloxamentos turísticos.
- Orde de 15 de setembro de 1978, sobre réxime de prezos e reservas en aloxamentos turísticos.
- Orde de 4 de outubro de 1979, sobre réxime de prezos e reservas en aloxamentos turísticos.
- Real Decreto 1634/1983, de 15 de xuño, polo que se establecen as normas de clasificación dos establecementos hoteleiros.
- Orde de 31 de marzo de 1980 de modificación da anterior.
- Real Decreto 2059/1981 de 10 de abril, polo que se aproba a norma básica de edificación.
- Real Decreto 1587/1982, de 25 de xuño, polo que se modifica a norma anterior.
- Orde de 14 de febreiro de 1992, sobre libros-rexistro.

AUTONÓMICA

- Lei 9/1997, de 21 de agosto, de Ordenación e Promoción do Turismo en Galicia.
- Decreto 267/1999, do 30 de setembro de 1999, polo que se establece a ordenación dos establecementos hoteleiros.

2. A Categoría 4ª comprende os usos de Campamentos de Turismo, Cámping ou Acampada con instalacións, cuxa regulación é a seguinte:

ESTATAL, con carácter supletorio.

- Orde de 28 de xuño de 1966 pola que se aproba a regulación turística dos campamentos de turismo

AUTONÓMICA

- Decreto 236/1985, de 24 de outubro, sobre ordenación dos campamentos públicos de turismo.
- Decreto 390/1987, de 15 de outubro, polo que se modifica o anterior
- Lei 9/1997, de 21 de agosto, de Ordenación e Promoción do Turismo en Galicia.

Art. 5.3.4 Condicións de dimensión

As condicións de dimensión dos diferentes locais que corresponden ás instalacións deste uso, ademais de axustarse ás determinacións da lexislación sectorial aplicable, deberán cumprí-las seguintes:

- a) Ningún dormitorio terá dimensións menores que as establecidas para o uso de Vivenda e disporán todos eles dun armario roupeiro de lonxitude superior a cento trinta (130) centímetros.
- b) Se polas características do establecemento as habitacións dispuxesen de cociña, ou tivesen o carácter de Aparthotel ou de Apartamento Turístico, serán de aplicación, no que corresponda, as condicións do uso de Vivenda.



c) A regulación de accesos interiores axustarase, como mínimo, ó establecido para as vivendas no Artigo 5.2.6 destas Normas.

Art. 5.3.5 Escaleiras

1. O número de escaleiras entre pisos será dunha por cada cincocentos (500) metros cadrados de superficie, ou fracción maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, que se localizará nos lugares que provoquen menores percorridos.

2. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.

Art. 5.3.6 Ascensores

1. Cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros, disporase de aparatos elevadores polo menos para cada trinta (30) habitacións ou fracción superior a quince ou por cada cincocentos (500) metros cadrados de superficie ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) por riba de dita altura.

2. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.

Art. 5.3.7 Aseos

Tódolos locais de utilización pública disporán dun inodoro e un lavabo independente para cada sexo, por cada cen (100) metros cadrados de superficie útil. Por cada douscentos (200) metros cadrados adicionais ou fracción superior a cen (100) metros cadrados, incrementarase un inodoro por sexo e por cada cincocentos (500) metros cadrados adicionais ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) metros cadrados, un lavabo.

Art. 5.3.8 Condición de Garaxe-Aparcadoiro

1. En toda nova edificación con uso Terciario Hoteleiro, disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de local destinado a hospedaxe ou por cada tres (3) habitacións se resultase un número maior.

2. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumpri-las condicións do Capítulo 5.7 destas Normas.

3. En todo caso, en ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable de uso Hospedaxe reservaranse dúas (2) prazas de aparcadoiro por cada cen (100) metros edificables, das que, polo menos, a cuarta parte debe ser de dominio público.



CAPÍTULO 5.4 USO TERCIARIO XERAL: COMERCIO, OFICINAS, RECREATIVO E REUNIÓN

Art. 5.4.1 Definición, Clases e Categorías.

1. Comprende os espazos e locais destinados a actividades terciarias de carácter xeral, incluíndo os de índole comercial de venda de servizos de carácter privado, artesáns, así como os abertos ó uso público destinados a compravenda de mercadorías ó por menor (comercio minorista en xeral); a prestar servizos administrativos, técnicos, financeiros, de información ou outros, de carácter público ou privado, así como os despachos dos profesionais; ou a procurar servizos privados á poboación (perruquería, bares, etc.); e ó recreativo, espectáculos e ocio (centros de reunión, salas de xogo, discotecas, bares, restaurantes, cines, teatros, etc).

2. Dentro do uso Terciario Comercio, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase Comercio:

- Categoría 1ª. Locais comerciais de venda de todo tipo de produtos, alimentarios ou non, e pequenas actividades artesanais, cerámica, vimbio, etc. ou outros análogos, en establecemento independente de dimensión non superior a douscentos (200) metros cadrados de superficie de zona de venda no primeiro caso e total no segundo, constituíndo única razón comercial.

Non quedan incluídos nesta clase e categoría os talleres de superficie superior á fixada nin os destinados á reparación de vehículos automóbiles de todo tipo e superficie, regulándose todos estes dentro do uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locais comerciais de venda de todo tipo de produtos, alimentarios ou non, en establecemento independente de dimensión non superior a cincocentos (500) metros cadrados de superficie de venda en comercios alimentarios e dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados nos non alimentarios.

- Categoría 3ª. Agrupación Comercial: cando nun mesmo espazo se integran varias firmas comerciais con accesos e instalacións comúns, en forma de galerías, centros e complexos comerciais. Considéranse incluídos nesta Categoría os comercios alimentarios de dimensión non superior a setecentos cincuenta (750) metros cadrados de superficie nunha ou varias entidades comerciais. Superficie total igual ou inferior a dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados.

- Categoría 4ª. Superficies comerciais: cando a actividade comercial ten lugar en establecementos que operan baixo unha soa firma comercial e atinxen dimensións superiores a cincocentos (500) metros cadrados de superficie de venda alimentaria e dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados nos non alimentarios, e superficie total inferior a catro mil (4.000) metros cadrados.

- Categoría 5ª. Grandes superficies comerciais: cando por agrupación, ou non, de pequenos ou medianos comercios, no seu conxunto se atinxan superficies de venda igual ou superior a catro mil (4.000) metros cadrados.



Para os efectos das categorías anteriores enténdese por *locais independentes* aqueles establecementos ós que se accede directamente desde a vía pública ou espazos libres, e *locais agrupados*, aquel conxunto de locais ós que se accede por espazos edificadas comúns.

Clase Oficinas:

Establécense para este uso as seguintes categorías:

- Categoría 6ª. Despachos e consultas profesionais, asociados ó uso residencial ou a outros usos ou illados.
- Categoría 7ª. Oficinas privadas sen atención ó público, asociadas a outros usos ou illadas.
- Categoría 8ª. Oficinas privadas con atención ó público, asociadas a outros usos ou illadas.
- Categoría 9ª. Oficinas da Administración sen atención ó público.

Clase Recreativo e Centros de Reunión:

- Categoría 10ª. Establecementos de bebidas, cafés e restauración en tódolos casos sen espectáculo, hospedaxe nin música distinta da de carácter ambiental, hilo musical ou outra análoga.
- Categoría 11ª. Establecementos de reunión e espectáculos en locais pechados tales como Pubs, Salas de festa, discotecas, salóns recreativos, academias de música ou baile etc. Non se permitirán salas de festa, discotecas e en xeral as actividades que impliquen actuacións en directo con música ou canto en vivo, se o uso previsto na planta inmediatamente superior ó local é o de vivenda.
- Categoría 12ª. Establecementos de Espectáculos e Actividades Recreativas en locais pechados específicos, como cines, teatros, circos, ou salas de concertos, con asentos fixos etc.
- Categoría 13ª. Establecementos de reunión e espectáculo en instalacións ó ar libre.

Dentro destas Categorías considéranse incluídos tódolos locais e usos recollidos no Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas e Establecementos Públicos do Decreto 160/2005 de 2 de xuño, agás os que corresponden a usos que o Plan Xeral inclúe dentro do Uso Global Dotacional.

As categorías de uso Recreativo ou Centros de reunión, polo seu diferente impacto urbano, divídense nos *tipos* seguintes en función do seu aforo se son de asentos fixos ou de superficie total do local, en caso contrario:

- Tipo I	Aforo < 50 persoas	150 m ²
- Tipo II	50 ≥ Aforo < 100 persoas	250 m ²
- Tipo III	100 ≥ Aforo < 300 persoas	500 m ²
- Tipo IV	300 ≥ Aforo < 700 persoas	1.500 m ²
- Tipo V	700 ≥ Aforo < 1.500 persoas	3.000 m ²
- Tipo VI	Aforo ≥ 1.500 persoas	> 3.000 m ²



Art. 5.4.2 Aplicación e disposicións aplicables

1. As condicións que se sinalan para o uso Terciario Xeral, Comercial, Oficinas, Recreativo e Reunión son de aplicación ós locais que resulten de levar a cabo obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. As condicións de garaxe-aparcadoiro son así mesmo aplicables só cando correspondan a obras de nova edificación ou de reestruturación xeral, sen que sexa, por tanto, aplicable a actividades que se instalen en edificacións existentes non edificadas en conformidade con este Plan Xeral, e no suposto de que o uso terciario a instalar non ocupe máis das dúas terceiras partes da superficie da edificación existente.
3. Ademais das condicións que se establecen no presente Capítulo, serán de aplicación as disposicións das Administracións competentes na materia, en particular as referentes ás medidas de protección de incendios e as de supresión das barreiras arquitectónicas.

Sección 1ª. Condicións de Comercio

Art. 5.4.3 Dimensións.

1. Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de venda, esta dimensión entenderase como a suma da superficie de tódolos locais nos que se produce o intercambio comercial ou nos que o público accede ós produtos tales como mostradores, vitrinas, góndolas de exposición, probadores, caixas, etc., os espazos de permanencia e pasos dos traballadores e do público, incluídos bares e restaurantes se existisen no interior do establecemento ou agrupación de locais. Exclúense expresamente as superficies destinadas a oficinas, almacenaxe non visitable polo público, zonas de carga e descarga e os aparcadoiros de vehículos e outras dependencias de uso restrinxido.
2. En ningún caso a superficie de venda será menor de seis (6) metros cadrados e non poderá servir de paso ou ter comunicación con ningunha vivenda, agás que se tratase de vivenda unifamiliar.
3. Nas categorías 1ª, 2ª e 3ª o almacén non poderá supera-lo trinta (30) por cento da superficie total.

Art. 5.4.4 Condicións de posición.

1. O uso Comercial poderá estar situado en plantas baixo rasante, asociadas á planta baixa, en planta baixa ou en plantas superiores, sempre coas limitacións que se establezan nas zonas de ordenanza.
2. Poderán, así mesmo, implantarse usos comerciais en plantas Semisotos, se dispuxesen de accesibilidade adecuada.



Art. 5.4.5 Circulación interior.

1. Nos locais da Categoría 1ª, definida no Artigo 5.4.1 tódolos percorridos accesibles ó público terán unha anchura mínima dun (1) metro; os desniveis salvaranse, con anchura análoga, mediante ramplas ou escaleiras.
2. Nos locais das restantes categorías os percorridos terán unha anchura mínima de cento corenta (140) centímetros: os desniveis salvaranse mediante ramplas ou escaleiras de igual anchura.
3. O sistema de comunicación e circulación interior resolverá como mínimo a normativa municipal ou supramunicipal aplicable por razóns de seguridade e prevención de incendios e así mesmo, cumprirá as condicións específicas que en función da categoría de comercio establezan as normativas sectoriais.
4. En calquera caso, cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros, disporase de aparatos elevadores de uso público. O número e a capacidade dos mesmos adecuaranse ó nivel de ocupación e mobilidade previstos. Os aparatos elevadores poderán ser substituídos por escaleiras ou ramplas mecánicas, sempre que haxa, polo menos, un aparato elevador e no seu conxunto se resolva a mobilidade.

Art. 5.4.6 Escaleiras e accesibilidade.

1. O número de escaleiras entre cada dous pisos será dunha por cada cincocentos (500) metros cadrados de superficie no piso inmediatamente superior, ou fracción maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, que se localizará nos lugares que provoquen menores percorridos.
2. En comercios de Categorias 3ª, 4ª e 5ª, deberán dispor de ascensores que cumpran as condicións de accesibilidade.
3. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.

Art. 5.4.7 Altura libre de pisos.

A distancia mínima de chan a teito será, en edificios de uso exclusivo, de trescentos (300) centímetros como mínimo. Nos edificios con outros usos, serán as que sinalen as normas de aplicación da zona de ordenanza en que se atopen, sendo sempre de douscentos setenta (270) centímetros como mínimo nas plantas que se atopen debaixo da planta baixa.

Art. 5.4.8 Aseos.

1. Os locais destinados a comercio disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata cento cincuenta (150) metros cadrados, un inodoro e un lavabo, ata trescentos (300) metros cadrados igual pero para sexos separados, e por riba desa superficie un inodoro e un lavabo máis por cada cen (100) metros máis.



2. En ningún caso poderán comunicar directamente co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de illamento.
3. Os aseos correspondentes ás Categorías 3º, 4ª e 5º poderán agruparse, mantendo o número e condicións con referencia á superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.

Art. 5.4.9 Iluminación e ventilación.

1. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, faiados ou corredores. No segundo caso, esixírase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de ar, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias, ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.
2. Os caudais mínimos requiridos para a ventilación dos locais serán as que se establecen na táboa 2 da Norma UNE 100-011-91.
3. En edificios de nova edificación polo menos o cincuenta por cento dos locais comerciais que poidan separarse, segundo as condicións da planta baixa, deberán deixar previsto un conduto de ventilación e evacuación de fumes, independentes das de carácter estático para aseos, ata superar a cumieira de cuberta, cunha superficie mínima de cincocentos (500) centímetros cadrados.

Art. 5.4.10 Condición de Garaxe-aparcadoiro.

1. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de superficie comercial nas Categorías 2ª e 3º, definidas no Artigo 5.4.1, agás que a superficie destinada a comercio alimentario supere os catrocentos (400) metros cadrados, en cuxo caso se dotará dunha praza por cada cincuenta (50) metros cadrados. Estas reservas poderán estar resoltas nos edificios nos que se atopen as instalacións do uso comercial.
2. Para os establecementos da Categoría 1ª, cando a súa localización sexa un baixo comercial dunha edificación de uso característico diferente, a reserva de prazas de aparcadoiro deberá estar prevista no proxecto da edificación correspondente.
3. Para os comercios das restantes Categorías disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cadrados de superficie comercial non alimentaria e unha praza por cada vintecinco (25) metros cadrados que se destinen a comercio alimentario.
4. Tódolos proxectos de nova edificación o de reestruturación xeral deberán contemplar, de acordo coa distribución de usos prevista, as reservas de prazas de aparcadoiro que correspondan ós locais.
5. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumpri-las condicións do Capítulo 5.7 destas Normas.



6. En todo caso, en ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable de uso comercial reservaranse dúas (2) prazas de aparcadoiro por cada cen (100) metros edificables, das que, polo menos, a cuarta parte debe ser de dominio público.

Art. 5.4.11 Ordenación de carga e descarga.

En novas edificacións, para instalacións de Categorías 3ª, 4ª e 5ª, disporase dentro do local, ou na propia parcela, dunha dársena que permita as operacións de carga e descarga sen entorpece-la circulación de vehículos.

Art. 5.4.12 Pasaxes.

Las agrupacións comerciais poderán establecerse en planta baixa, de edificios residenciais, formando unha pasaxe que terá acceso para o público desde ambos extremos cunha anchura superior a catro (4) metros.

Art. 5.4.13 Grandes superficies comerciais.

1. Non se permitirá a implantación de grandes superficies de alimentación, Categoría 5ª, agás nas zonas e condicións de tamaño que o Plan Xeral estableza expresamente.

2. Noutro caso, a concesión de licenza de edificación quedará supeditada á demostración de aceptabilidade dos impactos que estes establecementos poidan producir sobre o tráfico e a estrutura comercial existente tanto no entorno inmediato como noutros puntos da cidade que poidan ser previsiblemente afectados, e a conveniencia da súa implantación en zonas de uso non Comercial. Ditas condicións contemplaranse nun Plan Especial que se redacte, tramite e aprobe para tal efecto.

Sección 2ª. Condicións de Oficina

Art. 5.4.14 Dimensión.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie, esta dimensión entenderase como a suma de tódolos locais nos que se produce a actividade de oficina.

Art. 5.4.15 Accesos.

1. Tódolos accesos de oficinas situados en planta primeira que non estean directamente vinculados á planta baixa, ou en plantas nas que non sexa posible a implantación de vivendas que cumpran a condición de exterior, poderán utiliza-la escaleira xeral do edificio, agás que pola intensidade, máis de catro (4) plantas, incluída a baixa, deba preverse unha escaleira propia nos termos expostos no Artigo 5.1.4 destas Normas.



2. En edificacións ou áreas de oficinas tódolos accesos xerais de utilización polo público terán unha anchura mínima de, polo menos, cento vinte (120) centímetros.

3. A dimensión mínima da anchura das follas das portas de paso para o público será de oitenta e dous con cincuenta (82'50) centímetros, de maneira tal que o paso libre dos ocos dos cercos sexa de oitenta (80) centímetros como mínimo.

Art. 5.4.16 Escaleiras.

1. O número de escaleiras entre cada dous pisos será dunha por cada cincoentos (500) metros cadrados de superficie no piso inmediatamente superior, ou fracción maior de douscentos cincuenta (250) metros cadrados, que se localizará nos lugares que provoquen menores percorridos.

2. Cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios pola CPI-96, ou disposición que a complementa ou substitúa.

Art. 5.4.17 Ascensores.

Cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oitocentos oitenta (880) centímetros, disporase de aparatos elevadores por cada cincoentos (500) metros cadrados de superficie ou fracción superior a douscentos cincuenta (250) por riba de dita altura.

Art. 5.4.18 Altura libre de pisos.

A distancia mínima de chan a teito será, en edificios de uso exclusivo, de trescentos (300) centímetros como mínimo. Nos edificios con outros usos, serán as que sinalen as normas de aplicación da zona de ordenanza en que se atopen, sendo sempre de douscentos setenta (270) centímetros como mínimo nas plantas que se atopen baixo o nivel da planta baixa.

Art. 5.4.19 Aseos.

1. Os locais de oficinas disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata cento cincuenta (150) metros cadrados, un inodoro e un lavabo, ata trescentos (300) metros cadrados igual pero para sexos separados, e por riba desa superficie un inodoro e un lavabo máis por cada cen (100) metros máis.

2. En ningún caso poderán comunicar directamente co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de illamento.

3. Nos edificios onde se instalen varias firmas os aseos poderán agruparse, mantendo o número e condicións con referencia á superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público desde os que terán acceso.



Art. 5.4.20 Condición de Garaxe-aparcadoiro.

1. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de local destinado a oficina, que estará prevista na edificación na que se atope localizado o uso de oficina ou no propio no caso de edificación de uso completo para oficinas.
2. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumprir-las condicións do Capítulo 5.7 destas Normas.
3. En todo caso, en ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable de uso Terciario Oficina, reservaranse dúas (2) prazas de aparcadoiro por cada cen (100) metros edificables, das que, polo menos, a cuarta parte debe ser de dominio público.

Sección 3ª. Condicións de Recreativo e Centros de Reunión.

Art. 5.4.21 Condicións de aplicación.

1. Cumprirán as condicións do Uso Comercio e as establecidas polo Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos e Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, ou pola normativa que o complementa ou substitúa.
2. Na Categoría 10ª non se admitirá a instalación de amplificadores de música, agás os de música ambiental. Neste senso, cando a implantación deste uso se realice en edificacións de uso xeral residencial, non se poderán emitir sons que superen os 30 decibelios entre as horas 22 a 8.

Art. 5.4.22 Condicións de aseos.

Calquera local deste uso deberá dispor dun aseo público, como mínimo, ata os cincuenta (50) metros cadrados de superficie de uso público, debendo duplicar, con diferenciación de sexos, por riba desta superficie. Incrementándose proporcionalmente cos criterios que estableza a regulación sectorial do uso.

Art. 5.4.23 Condicións de illamento acústico.

Tódalas actividades estarán suxeitas á regulación vixente en materia de illamento acústico e, especialmente, naquelas que se desenvolvan en edificacións nas que exista o uso de vivenda.

Art. 5.4.24 Condicións de acondicionamento acústico.

1. Tódalas paredes e elementos de separación horizontais de locais deste uso, por si mesmos ou con axuda de revestimentos, deberán ter a absorción acústica necesaria para que non se exceda o tempo de reverberación adecuado.

Para estes efectos o tempo de reverberación, independentemente do volume do recinto, non poderá ser maior de 0,8 segundos en condicións de ocupación menores ou iguais que o sesenta (60) por cento.



2. Para os efectos da licenza de posta en funcionamento, os técnicos municipais deberán comprobalo cumprimento das condicións de acondicionamento acústico, seguindo as regulacións existentes para iso.

Art. 5.4.25 Condición de Garaxe-aparcadoiro.

1. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de local destinado a uso Recreativo ou Centro de Reunión, que estará previsto na edificación na que se atope localizado o uso ou no propio no caso de edificación de uso completo para ditos usos.

2. Os garaxes-aparcadoiros deberán cumprir as condicións do Capítulo 5.7 destas Normas.

3. En todo caso, en ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable de uso Recreativo ou Reunión reservaranse dúas (2) prazas de aparcadoiro por cada cen (100) metros edificables, das que, polo menos, a cuarta parte debe ser de dominio público.

CAPÍTULO 5.5 USO DOTACIONAL

Art. 5.5.1 Definición, Clases e Categorías.

1. Corresponde ós espazos e locais destinados a actividades Dotacionais ou de Equipamentos, de uso público ou colectivo e dominio tanto público como privado, tales como centros destinados á educación e á cultura, garderías, clubs sociais, centros culturais, centros sanitarios, servizos públicos, relixiosos, etc., situados como uso compatible en diferentes zonas de ordenanza, ou en zona de ordenanza específica.

2. Dentro do uso Dotacional, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase Educación:

Que comprende a formación intelectual das persoas mediante o ensino dentro de calquera nivel regulado e os ensinos non regulados.

- Categoría 1ª. Centros de ensino infantil, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 2ª. Centros de Ensino Primario, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 3ª. Centros de Ensino Secundario Obrigatorio, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 4ª. Institutos de Ensino Secundario Postobrigatorio (IESP), de titularidade pública ou privada.
- Categoría 5ª. Centros de ensino universitario ou destinados á investigación, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 6ª. Outros ensinos oficiais (Conservatorio de música, Educación física e deporte, etc.).



- Categoría 7ª. Ensino de actividades non reguladas pola Administración (servizos de ensino en xeral, agás academias de música e baile).

Clase Sociocultural:

Que comprende os espazos ou locais destinados á conservación, transmisión e xénese dos coñecementos (bibliotecas, arquivos, museos, centros de investigación, etc.) e as actividades socioculturais e de relación (centros de asociacións, agrupacións, cívico-sociais, círculos, confrarías, centros parroquiais, etc.).

- Categoría 8ª. Centros culturais, museos, bibliotecas, auditorios, etc.
- Categoría 9ª. Salas ou locais en baixos comerciais, ou en plantas baixas de edificacións doutro uso característico ou en edificio exclusivo, nos que se desenvolvan actividades con fins socioculturais (Exposicións, conferencias, etc.).

Clase Asistencial:

Que comprende a prestación de asistencia non especificamente sanitaria ás persoas, mediante os servizos sociais.

- Categoría 10ª. Centros de servizos sociais sen residencia colectiva anexa, tales como club de anciáns, garderías, etc., de titularidade pública ou privada.
- Categoría 11ª. Centros de servizos sociais con residencia colectiva, de titularidade pública ou privada, tales como residencias de maiores, centros de acollida infantil ou adultos, etc.

Clase Sanitario:

Que comprende a prestación de asistencia médica e servizos cirúrxicos, en réxime ambulatorio ou con hospitalización, e exclúe os que se presten en despachos profesionais.

- Categoría 12ª. Establecementos sanitarios para a medicina humana sen internamento, de titularidade pública ou privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontolóxicas, matronas, enfermeiras, laboratorios análises, etc.).
- Categoría 13ª. Establecementos sanitarios para a medicina humana con internamento, de titularidade pública ou privada (hospitais, clínicas e sanatorios, etc.).
- Categoría 14ª. Establecementos veterinarios.

Clase Servizos Públicos:

Cando a dotación se destina á Prestación de Servizos Públicos, pola administración ou por particulares.

- Categoría 15ª. Centros destinados á prestación de servizos públicos, entre os que poden distinguirse as seguintes subcategorías:



1.- Abastecemento Alimentario: Instalacións para a provisión de produtos de alimentación para o abastecemento da poboación como mercados centrais, mercados de distrito, matadoiros ou outros similares. Inclúense nesta categoría os mercados de abastos e centros de comercio básico xestionados directamente pola Administración ou suxeitos ó réxime de concesión administrativa. Cumprirán, en todo caso, as condicións aplicables do Uso Terciario de Comercio.

2.- Mantemento e limpeza da cidade Instalacións destinadas ó mantemento e limpeza dos espazos públicos, parques e xardíns, así como outros servizos xerais para a cidade, tales como cantóns de limpeza, centros de protección animal, centros de hixiene e outros servizos esenciais

3.- Seguridade Cidadá: Instalacións destinadas á salvagarda das persoas e os bens en tódolos seus aspectos: comisaría, parques de bombeiros, centros de formación e academias de policía, etc.

4.- Defensa e Xustiza: Instalacións para o acuartelamento dos corpos armados e aqueles outros destinados á administración da xustiza ou ás actividades penitenciarias.

5.- Funerarios: Instalacións relacionadas co velorio, tratamento e depósito ou enterramento de cadáveres ou restos humanos.

6.- Outros servizos públicos: Instalacións públicas ou privadas que presten algún tipo de servizo non incluído nalgún dos anteriores e que non poidan ser incluídos dentro de usos comerciais. Poden incluírse nesta Subsección xenérica os Recintos Feirais, espazos relacionados con actividades esporádicas ou continuadas das persoas, sen carácter sanitario ou residencial, ou co coidado ou a garda de animais, ou outros análogos.

Clase Administración Pública:

Comprende as actividades que prestan as distintas administracións, e os seus organismos autónomos e entidades de dereito público, así como as sedes de organismos públicos.

- Categoría 16ª. Centros e Instalacións da Administración Local, Autonómica ou Estatal. Centros, locais ou recintos nos que as administracións realizan as súas actividades e servizos con acceso directo do público ou en réxime de oficinas administrativas. Inclúense dentro desta Categoría, os Edificios que serven de Sede ou representación de ditos Organismos de calquera Administración Nacional ou Internacional.

Clase Relixioso:

Que comprende a celebración dos diferentes cultos.

- Categoría 17ª. Centros de culto e reunión sen residencia colectiva anexa.

- Categoría 18ª. Centros de culto e reunión con residencia colectiva anexa.

Clase Deportivo:

Cando se destinan á dotación de instalacións para a práctica do deporte polos cidadáns e ó desenvolvemento da súa cultura física.



- Categoría 19ª. Que comprende locais destinados á práctica e ensino do deporte e a cultura física, así como as instalacións complementarias (saunas, hidromasaxe, vestiarios, aulas de ensino deportivas, ou outras que teñan este carácter complementario). Considérase como uso compartido e compatible con outros usos.
- Categoría 20ª. Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta con espectadores.
- Categoría 21ª. Espazos e locais para a práctica deportiva ó ar libre ou baixo cuberta sen espectadores ou sen que estes teñan maior significación ou número que os que practiquen o deporte. Considéranse en edificio ou espazo independente.

En edificios destinados total ou parcialmente a vivendas, só poderán exercerse actividades deste grupo en plantas soto e baixa. Permítense en planta primeira, sempre que a actividade non supere en dita planta os douscentos cincuenta (250) metros cadrados de superficie construída e estea unida á planta baixa ou dispoña de acceso independente.

Art. 5.5.2 Aplicación

1. As condicións que se establecen para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.
2. Serán tamén de aplicación nos lugares que, sen estar expresamente representados, se destinen a tal fin como uso compatible en edificacións doutros usos característicos.
3. As condicións de referencia ás características físicas só serán de aplicación en obras ou instalacións de nova edificación e nas de reestruturación xeral, nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

Art. 5.5.3 Compatibilidade de usos.

1. Nas parcelas cualificadas de usos dotacionais, ademais do uso característico principal poderase dispor de calquera outro que coadruve ós fins dotacionais previstos, con limitación do residencial, clase vivenda, que só poderá disporse para a vivenda familiar de quen custodie a instalación ou clase residencia comunitaria para alberga-los axentes de servizo, ou alumnos e profesores das escolas ou centros docentes se procedese.
2. Nos supostos anteriores os usos complementarios deberán estar suxeitos ás condicións específicas do uso determinado.



Art. 5.5.4 Substitución de usos dotacionais.

1. Calquera uso dotacional existente, recoñecido como tal polo Plan Xeral, sexa público ou privado, poderá ser substituído mediante a correspondente licenza de modificación de uso, sempre que estea adecuadamente xustificado que a dotación non responde a necesidades reais ou que estas quedan satisfeitas por outro medio ou localización.

2. Os usos dotacionais existentes poderán substituírse cumprindo as seguintes condicións:

a) Se está situado en edificio que non teña uso exclusivo dotacional poderá substituírse por calquera uso dotacional autorizado na zona.

b) Se está situado en edificio, ou parcela, exclusivo, coas mesmas condicións, agás que o seu uso primitivo sexa:

- Educativo, que só poderá ser substituído por calquera equipamento menos o relixioso.
- Socio Cultural, que só poderá ser substituído por calquera outro cultural.
- Asistencial, que só poderá ser substituído por calquera outro asistencial, cultural ou sanitario.
- Sanitario, que só poderá ser substituído por calquera outro equipamento agás o relixioso ou deportivo.
- Servizo Público, que poderá ser substituído por calquera outro equipamento.
- Relixioso, que poderá ser substituído por calquera outro equipamento.
- Deportivo, que, nos supostos de actividades ó ar libre, só poderá ser substituído por un parque ou xardín público, e os cubertos por calquera outro equipamento. Nos supostos de substitución dun uso deportivo, de propiedade privada e uso colectivo, os espazos libres de edificación existentes non poderán ser ocupados, e as instalacións cubertas poderán modifica-lo seu uso pero mantendo a edificabilidade existente.
- Calquera poderá substituírse para incrementa-las zonas verdes e espazos libres públicos.

3. A substitución de usos dotacionais, de acordo co Artigo 47.4 da Lei 9/2002 deberá facerse polo Pleno do Concello por maioría absoluta legal, sen que dita substitución sexa considerada modificación do Plan Xeral de Ordenación.

4. Unicamente os usos de dominio e uso público poderán incrementa-la edificabilidade de que dispoñan para adaptala ás necesidades da nova actividade dotacional, ata atinxi-la máxima establecida polo uso na zona de ordenanza Dotacional.



Art. 5.5.5 Simultaneidade de Usos.

Ademais dos usos compatibles e tolerados que de maneira expresa se autoricen no réxime xeral de usos, ou nas zonas de ordenanzas, tódolos usos dotacionais poderán conter tódolos usos complementarios asociados á actividade e finalidade principal, como talleres, rehabilitación, ou outros análogos.

Art. 5.5.6 Condicións Particulares de habitabilidade e hixiene.

1. Cando acollan actividades de reunión e espectáculos cumprirán as condicións que determina o Regulamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquelas outras disposicións vixentes na materia propia da actividade que desenvolve e as que lle sexan aplicables por analogía con estes ou outros usos e entre eles os previstos na presente Normativa.
2. Cando acollan actividades de educación cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determine o Ministerio de Educación e Ciencia, ou se é o caso, os órganos competentes da Comunidade Autónoma.
3. Cando acollan actividades sanitarias cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que sinala o Ministerio de Sanidade, ou se é o caso, os órganos competentes da Comunidade Autónoma.
4. Cando acollan actividades de usos públicos cumprirán as condicións de localización, e se é o caso, construtivas, hixiénicas e sanitarias que lles sexan de aplicación en razón das disposicións e regulacións propias do uso específico que desenvolvan.
5. Cando acollan actividades deportivas cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determinen especificamente as disposicións vixentes sobre materia deportiva, así como as disposicións vixentes, que se é o caso lles sexan aplicables, sobre espectáculos que lles sexan de aplicación (Regulamento de Policía de Espectáculos Públicos).
6. Cando acollan actividades de servizos urbanos e infraestruturas, regularanse pola normativa de ámbito estatal ou autonómico ou municipal que as afecte, polas necesidades propias do uso requirido, polas establecidas nesta normativa, e, se é o caso, pola regulamentación das Compañías que as tutelen.
7. Cando acollan actividades residenciais colectiva, estarase ás determinacións que establece esta normativa para este uso e a súa relación co hostaleiro.
8. En tódolos casos, e especialmente naqueles usos non especialmente regulados pola administración, deberanse cumpri-las condicións que se correspondan por similitude duns usos con outros que si teñan regulación propia, dotacional ou outra análoga. Este criterio aplicarase tanto para condicións hixiénicas, dimensionado de locais e altura das mesmas, como para as previsións de instalacións ou dotacións de servizos que deberán adecuarse ás previsións de intensidade de persoas ás que deban dar servizos. O Concello poderá regular por Ordenanzas específicas as anteriores condicións.



Art. 5.5.7 Condicións Xerais dos usos dotacionais.

1. Tódolos usos dotacionais desenvolveranse de acordo coa lexislación específica aplicable, a que deberá completarse, se é o caso, coas condicións complementarias dos usos terciarios que procedan por asimilación.
2. Os locais de ensino e comedores deberán cumprir-las condicións de illamento e acondicionamento establecidas para os usos Recreativo e Reunión.

Art. 5.5.8 Condicións particulares dos espazos dotacionais.

1. Tódolos centros terán dentro da súa parcela un espazo destinado a aparcadoiro a razón dunha praza por cada cincuenta (50) espectadores nos centros de reunión e espectáculos, unha cada dez (10) persoas no relixioso con residencia, e unha (1) cada cinco (5) camas no hospitalario con internamento. Os centros escolares de máis de mil (1.000) metros cadrados de superficie construída deberán contar cunha (1) praza de estacionamento de autobús para transporte escolar, para subida e baixada, por cada duascenas (200) prazas escolares.
2. En ningunha das Clases e Categorías permitirase o uso das plantas en soto para estancias vivideiras ou de reunión, agás cumprimento de condicións análogas ós usos Terciario Xeral. Será admisible nas mesmas o uso de almacén e instalacións do centro.
3. Serán de obrigado cumprimento as disposicións da Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras e do Regulamento que a desenvolve ou normativa que a complementa ou substitúa.
4. En tódalas instalacións dotacionais cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.

Art. 5.5.9 Condicións particulares da Clase Servizos Públicos Alimentarios.

1. Os mercados de abastos e centros de comercio básico disporán por cada dez (10) postos de venda, e dentro do local, parcela ou área comercial, dunha zona de carga e descarga de mercancías, cunha altura libre adecuada ós vehículos de transporte que correspondan cun mínimo de trescentos (300) centímetros e unha dimensión mínima de sete (7) metros de lonxitude e catro (4) de latitude, que se disporá de tal forma que permita as operacións de carga e descarga simultaneamente en cada unha delas sen entorpece-lo acceso de vehículos.
2. En tódalas instalacións con permanencia de persoas deberán establecerse servizos de aseos en proporción adecuada ó número e con diferenciación de sexos, segundo as disposicións laborais e as de acceso ó público establecidas para o uso comercio.
3. Os novos edificios incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo deberán contar coas dotacións de aparcadoiro dunha praza por cada cen (100) metros de superficie útil do uso correspondente.



Art. 5.5.10 Condicións particulares doutros usos da Clase Servizos Públicos.

1. Deberán regularse por analogía cos usos dotacionais ou terciarios asimilables, ademais de polos que lles sexan de aplicación por razón da actividade das disposicións sectoriais que lles afecten.
2. Os usos de servizo ó mantemento e limpeza da cidade deberán desenvolverse en recintos propios, incluíndo os de depósitos retirados pola grúa municipal, agás os de pequena dimensión que poidan ser compatibles en edificacións doutros usos.

Art. 5.5.11 Condicións particulares dos Servizos Públicos Funerarios.

1. Establécense os seguintes tipos e condicións:

- 1ª. Velorios: Son os locais destinados á exposición e vela de cadáveres con carácter previo ó seu traslado definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, só en Asistencial Categoría 11ª ou Sanitario Categoría 13º.

- 2ª. Tanatorios: Son locais ou edificios destinados á preparación (tanatoestética ou tanatopraxia), exposición e vela de cadáveres con carácter previo ó seu traslado definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, só en Asistencial Categoría 11ª ou Sanitario Categoría 13º.

- 3ª. Cemiterios: Son os recintos pechados, adecuados para a inhumación de restos humanos. Dentro dos cemiterios poderanse distinguir tres tipos de enterramentos ou depósitos: Foxas (Escavacións practicadas directamente na terra), Nichos (Cavidades construídas artificialmente, subterráneas ou aéreas, simples ou múltiples) e Columbarios (Construcións para o depósito de urnas de cinzas resultantes das cremacións). Deberán situarse en recintos de uso exclusivo funerario e nos que poderán integra-lo resto das subcategorías previstas neste uso.

- 4ª. Crematorios: Son os locais destinados á redución a cinzas inertes dos cadáveres e desposos humanos. Deberanse situar en conxuntos cos locais ou edificios sanitarios Categoría 11ª, nos docentes, Facultades de Medicina, ou asociados a Tanatorios e Cemiterios.

- 5ª. Depósitos de cadáveres: Son os locais destinados ó mantemento e conservación de cadáveres ou desposos humanos, para o seu posterior estudo, análise ou destrución. Deberán situarse en conxuntos nas mesmas condicións que os Crematorios.

- 6ª. Cemiterios e/ou crematorios para uso exclusivo de restos animais de compañía: Son os recintos pechados, adecuados para a inhumación de restos animais. Deberán situarse en recintos exclusivos, agás os crematorios animais, que poden situarse en edificios de uso educativo, Facultades de Veterinaria.

2. Tódolos tipos incluídos nos usos funerarios serán considerados actividades reguladas polo Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, e as destinadas a restos humanos deberán axustarse ó Decreto 134/1998 de 23 de abril sobre Policía Mortuoria, ou disposición que a complementa ou substitúa.



3. Os edificios incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo, deberán contar coas seguintes dotacións de aparcadoiro:

- Velorios e Tanatorios: Seis (6) prazas de aparcadoiro por cada sala de velorio ou exposición de cadáveres.

- Cemiterios: Deberán contar con dez (10) prazas de aparcadoiro por cada dous mil (2.000) metros cadrados de superficie permanente de cadáveres ou restos humanos, cun mínimo de cincuenta (50) prazas de aparcadoiro.

Art. 5.5.12 Condicións particulares da Clase Administración Pública.

Rexeranse, en razón da analoxía de uso, polas condicións do Uso de Oficinas, coa condición complementaria de que naqueles usos nos que haxa espazo destinado ó público por riba encima de cen (100) metros cadrados deberán preverse servizos sanitarios para ambos sexos.

Salvo indicación expresa nalgunha zona de Ordenanzas, considéranse compatibles co uso xeral de oficinas sen máis restricións que as derivadas de asistencia ó público, que por razóns de intensidade poida ser incompatible con usos residenciais.

Art. 5.5.13 Condicións particulares da Clase Relixioso.

Cando estean localizados en edificacións doutros usos deberán cumpri-las condicións de illamento e acondicionamento establecidos para os usos Recreativo e Reunión.

Art. 5.5.14 Condicións particulares da Clase Deportiva.

Cando se proxecten instalacións deportivas sobre solo público utilizarase como normativa de deseño a establecida polos organismos sectoriais competentes.

Cando se localicen instalacións deportivas en edificios con outro uso cumpriranse as condicións que lles fosen de aplicación da zona na que se localicen.

En instalacións cubertas e en obras de nova planta a altura mínima entre plantas da edificación será de 3,60 metros, non admitíndose sotos con estancias habitables ou que non estean destinadas a almacén de material ou instalacións mecánicas do centro.

Art. 5.5.15 Condición de Garaxe-aparcadoiro.

1. A reserva de prazas de aparcadoiro deberá establecerse mediante a aplicación xustificada das necesidades que correspondan por razón do uso, o persoal ó servizo da dotación e as previsións de afluencia de público .



Utilizaranse os criterios comparativos que procedan con usos asimilables a xuízo dos técnicos municipais.

2. Deberán cumprir tódalas condicións do uso Garaxe-Aparcadoiro cando deben establecerse en edificios de obras de nova edificación.

CAPÍTULO 5.6 USO INDUSTRIAL

Art. 5.6.1 Definición, Clases e Categorías.

1. Defínese como Uso Industrial o correspondente ós establecementos dedicados ó conxunto de operacións que se executan para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluídos o envasado, o transporte e a distribución.

2. Inclúense tamén neste uso de Industria os «almacéns», comprendendo como tales os espazos destinados á garda, conservación e distribución de produtos naturais, materias primas ou artigos manufacturados con exclusiva subministración a maioristas, minoristas, instaladores, fabricantes e distribuidores e, en xeral, os almacéns sen servizo directo ó público. Nestes locais poderanse efectuar operacións secundarias que transformen, en parte, os produtos almacenados. Exceptúanse os almacéns anexos a comercios e oficinas.

3. Dentro do uso Industrial, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase Industria Ordinaria e Talleres.

- Categoría 1ª. Actividades industriais que son totalmente compatibles cos usos residenciais. Abrangue os pequenos talleres e industrias que pola súa pequena potencia instalada non desprenden gases, po nin olores, nin orixinan ruídos nin vibracións que puidesen causar molestias á veciñanza.

- Categoría 2ª. Actividades industriais tolerables polo uso residencial unicamente previa adopción das adecuadas medidas correctoras e protectoras que as fagan compatibles co uso residencial.

- Categoría 3ª. Actividades industriais incompatibles con outros usos que non sexan industriais. Abrangue a pequena, mediana e gran industria que aínda que eventualmente poida ser nociva ou insalubre pode compatibilizarse coas industrias anexas.

- Categoría 4ª. Actividades especiais industriais soamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo e único, que pola súa singularidade, perigosidade ou relación co medio no que se deben implantar, requiren da súa instalación illada, afastada ou non das zonas urbanas ou habitadas, e en lugares específicos que faciliten o seu desenvolvemento e servizo.

- Categoría 5ª. Tratamento de residuos e reciclado dos mesmos, ben sexan inertes, escombros ou áridos, por exemplo, ou domésticos, envases, aceites, chatarra ou outros análogos non clasificables na categoría de tóxicos ou perigosos. Considéranse incompatibles con outros Usos e Categorías.



Clase Almacenamento.

- Categoría 6ª. Almacéns compatibles con usos residenciais e/ou asociados a outros usos. Superficie máxima cincocentos (500) metros cadrados.
- Categoría 7ª. Almacéns compatibles exclusivamente con usos industriais ou outros usos non residenciais. Superficie libre.
- Categoría 8ª. Almacenamento de produtos agrícolas.
- Categoría 9ª. Almacenamentos especiais (depósitos de auga, silos, depósitos de combustibles, etc.).
- Categoría 10ª. Almacenamento ó ar libre.

Art. 5.6.2 Aplicación

1. As condicións que se establecen para o uso Industrial serán de aplicación nos edificios ou construcións de nova edificación ou cando resulten de levar a cabo obras de reestruturación; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. As presentes Normas así como as Ordenanzas e demais regulacións que se promulguen no sucesivo sobre usos industriais, sobre protección do medio ambiente e contra a emisión de axentes contaminantes, consideraranse de obrigatorio cumprimento sen necesidade de acto previo ou requirimento individual, tanto para as instalacións de nova edificación ou reforma, como para as xa instaladas cuxos rúidos, vibracións, emisións de fumes ou radiomagnéticas, ou calquera outra posible contaminación que exceda os límites que nelas se fixen. Establécese un período de catro anos para a adaptación das instalacións existentes.

Sección 1ª. Industria Ordinaria e Talleres

Art. 5.6.3 Condicións Xerais da Industria Ordinaria.

- 1. Illamento.** Cando se sitúen en edificio independente, en zonas de uso non predominante industrial, calquera edificio industrial disporá de muros de separación cos edificios lindeiros non industriais, a partir dos cimentos, deixando un espazo libre intermedio de quince (15) centímetros, non podendo ter contacto cos edificios medianeiros agás nas fachadas, onde se disporá o illamento conveniente.
- 2. Dimensión dos locais.** Para os efectos das determinacións que fagan referencia á superficie entenderase como a suma da superficie útil de tódolos locais que integran a actividade. Os locais onde se dispoñan postos de traballo terán, polo menos, unha superficie mínima de seis (6) metros cadrados e un volume mínimo de vinte e catro (24) metros cúbicos.



3. Iluminación, ventilación e climatización. Poderá ser natural ou artificial. Se fose natural os ocós non terán unha dimensión menor dun octavo (1/8) da superficie en planta do local. Se fose artificial, será obrigatoria e preceptiva a presentación do correspondente proxecto técnico das instalacións de iluminación e acondicionamento de ar, que deberá ser autorizado polo Concello, conxuntamente coa licenza. O incumprimento das determinacións de dito proxecto permitirá ó Concello promover-lo peche da actividade.

Os caudais mínimos de ventilación axustaranse á norma UNE 100-011-91 ou norma que a substitúa.

Na evacuación ó exterior do ar quente ou enrarecido producido polas instalacións de climatización dos locais deberase respecta-lo disposto no Regulamento das Instalacións Térmicas (RITE), Real Decreto 1751/1998.

Para volumes de ar evacuado ó exterior, procedente da climatización dos locais, de ata tres (3) metros cúbicos por segundo, o punto de saída distará como mínimo un oitenta (1,80) metros de calquera fiestra situada nun plano ou cota superior. A altura mínima sobre a aceira será de dous (2) metros, e as características e orientación das reixas serán tales que garantan a expulsión do ar ó centro da calzada.

No suposto que entre o punto de evacuación do ar procedente da climatización e a fiestra se interpoña un obstáculo de polo menos dous (2) metros de lonxitude, e de cero cincuenta (0,50) metros de voo, a distancia medirase mediante a suma dos segmentos que formen o percorrido máis corto entre o punto de evacuación e a fiestra afectada.

Para o caso de descargas verticais do ar procedente da climatización, a distancia mínima en proxección horizontal a calquera fachada na que exista unha fiestra a nivel superior, será de tres (3) metros. En caso contrario a descarga ha de ser perpendicular. En calquera caso, se o conduto de evacuación superase o nivel do borde inferior da fiestra, a proxección do mesmo sobre a fachada non ha de coincidir con ningún oco de fiestra.

No caso de descargas perpendiculares, a distancia mínima entre a saída do ar da climatización e o borde máis próximo da fiestra da fachada oposta será de seis (6) metros.

Para volumes de ar procedentes da climatización superiores a tres (3) metros cúbicos por segundo, a evacuación deberá realizarse a través de conduto á cuberta da edificación.

As descargas de ar correspondentes a equipos de transferencia de masas de auga en corrente de ar, tales como torres de refrixeración e condensadores evaporativos con circuíto aberto de líquido de refrixeración, deberán axustarse ás determinacións do Decreto 9/2001 da Xunta de Galicia sobre criterios para a prevención da lexiónela, e estarán como mínimo a unha cota de dous (2) metros por riba da parte superior de calquera elemento ou lugar que se precise protexer, cando a distancia horizontal a eles sexa inferior a dez (10) metros.

Todo aparato ou elemento das instalacións de ventilación e de climatización dos locais, agás as reixas, hanse de instalar no seu interior, non permitíndose a súa localización en fachadas nin en patios, e en ningún caso poderán sobresaír dos paramentos das fachadas, nin constituír un elemento discordante na composición das mistas. Só en casos excepcionais, cando se trate de instalacións xerais do edificio, permítense a súa instalación en cuberta, sen sobresaír da liña da cuberta máxima permitida, e extremando



as condicións de insonorización para evita-la transmisión de molestias no seu entorno, que pode incluí-lo seu encapsulado e o tratamento dos ocos de transferencia de ar mediante silenciadores acústicos.

As condicións de instalación dos distintos elementos que compoñen as citadas instalacións, han de cumprir co indicado n Ordenanza Municipal de Ruidos e Vibracións (BOP do 16/10/2000), e non supera-los límites máximos de transmisión de ruidos e vibracións naquela contemplados.

4. Condicións contra incendio e ambientais. As instalacións deberán respecta-las condicións de protección contra incendios do Código Técnico da Edificación; respectarán as condicións de seguridade, salubridade e hixiene establecidas polas normativas aplicables, tanto das actividades como dos traballadores; e as emisións e evacuacións de fumes, vapores etc. realizaranse nas condicións establecidas polos Organismos competentes. As verteduras de augas residuais axustaranse ó disposto no Título VIII. Normas Xerais de Protección de maneira expresa para as verteduras industriais.

5. Aseos: Terán aseos independentes para os dous sexos, que contarán cun inodoro, un lavabo e unha ducha por cada vinte (20) traballadores ou fracción superior a dez (10) e por cada mil (1.000) metros cadrados de superficie de produción ou almacenaxe ou fracción superior a cincocentos (500) metros cadrados.

6. Dotación de aparcadoiro. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de superficie, a excepción dos talleres de reparación de automóbiles que disporán dunha praza de aparcadoiro por cada vintecinco (25) metros cadrados de superficie útil de taller.

7. Ordenación de carga e descarga. Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os cincocentos (500) metros cadrados a instalación disporá dunha zona exclusiva para a carga e descarga dos produtos no interior da parcela, dentro ou fóra da edificación, con tamaño suficiente para un camión con bandas perimetrais dun (1) metro. Para superficies maiores a mil (1.000) metros cadrados deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade máis por cada mil (1.000) metros cadrados máis de superficie.

8. Chemineas. A evacuación de gases, vapores e fumes realizarase a través de chemineas adecuadas de acordo co disposto no RITE e na norma UNE 123-001-94 sobre chemineas.

Os condutos utilizaranse exclusivamente para a evacuación dos produtos da combustión. Os equipos de potencia calorífica superior a cincocentos (500) Kilovatios terán un conduto de fumes independente.

A boca de saída ó exterior dos fumes excederá un (1) metro sobre a altura do edificio máis alto, propio ou lindeiro nun radio de dez (10) metros.

As cociñas de tipo industrial deberán contar cunha cheminea totalmente independente das do resto do edificio.

Art. 5.6.4 Condicións particulares da Categoría 1ª.

1. Comprende as actividades de carácter artesanal, pequena industria e oficios profesionais que poden desenvolverse en edificios residenciais. Abrangue, así mesmo, as actividades de oficios compatibles con usos residenciais no mesmo edificio, con carácter de pequena industria familiar ou artesanal (pouco



persoal, baixa potencia, e ausencia de ruídos, vibracións, fumes, etc.) sen emisión de olores e pouca afluencia de público.

2. Con carácter xeral só se poderán situar nas plantas baixas ou en semisotos, ou se é o caso en baixa e primeira, debendo nestes casos ter acceso independente.

3. As actividades de xastrerías, estudos de pinturas, clínicas dentais sen taller de protésico dental ou calquera outras asimilables a despachos profesionais, poderán disporse noutras plantas superiores dos edificios, podendo servirse de accesos e escaleiras do edificio no que se localicen.

4. Estarán, en todo caso, suxeitas ás restricións de intensidade e potencia que se recollen na táboa do Artigo 5.6.6.

5. Nos edificios de uso residencial exclúense de maneira expresa os talleres de carpintería metálica, ou de aluminio, e de madeira, así como as de caldeirería, cerralleiría e os talleres de reparación de automóbiles en chapa e pintura, ou asimilables, que se consideran actividades especialmente molestas por ruídos e vibracións.

Permitiranse, como excepción, en vivendas unifamiliares, cando estea autorizada esta Categoría, os talleres artesanais de carpintería metálica ou de madeira sempre que estea garantido que o uso dos mesmos está ligado ó de vivenda e esta sexa de edificación illada.

Art. 5.6.5 Condicións particulares da Categoría 2ª.

1. Comprende actividades compatibles co uso residencial pero en localización en edificio independente ou en plantas Baixas ou semisoto de edificacións residenciais.

2. Deberán adopta-las medidas correctoras necesarias para evita-la transmisión ou emisión de elementos contaminantes para garanti-la compatibilidade co uso residencial. Estarán suxeitas, en todo caso, ás restricións de intensidade e potencia que se recollen na táboa do Artigo 5.6.6.

Art. 5.6.6 Límites máximos admisibles.

1. Para a determinación da potencia máxima a instalar teranse en conta os seguintes criterios:

a) Computarase exclusivamente a potencia electromecánica en CV dos motores necesarios para o funcionamento das máquinas e instalacións necesarias para o desenvolvemento da actividade, non computando o resto de consumos eléctricos, resistencias etc. Así mesmo non computará a potencia instalada nas instalacións frigoríficas correspondentes ó uso alimentario.

b) Non está suxeita a limitación a potencia en iluminación, nin as do resto das instalacións que garantan a seguridade, salubridade e hixiene dos locais, así como a mobilidade das persoas: as instalacións de ventilación, climatización e acondicionamento de ar dos locais; as instalacións de auga quente sanitaria ou de calefacción; os ascensores; os grupos electróxicos de emerxencia, grupos de presión e bombas de instalacións de protección contra incendios; e, en xeral, as instalacións para o servizo dos locais.



c) Non se admite a aplicación de coeficientes redutores por simultaneidade para determina-la potencia da maquinaria suxeita a limitacións.

2. Os límites máximos admisibles para cada unha das Categorias industriais definidas no Artigo 5.6.1. anterior son as que se expoñen na táboa seguinte:

TÁBOA 5.6.6 LÍMITES DAS INSTALACIÓNS INDUSTRIAIS.

CATEGORÍA	FÓRA DE POLÍGONO INDUSTRIAL			EN POLÍGONO INDUSTRIAL
	Edificio Calquera planta	Non Exclusivo Planta baixa *	Edificio Exclusivo	Unidades
1ª	100 10 CV	200 20 CV	libre 50 CV	m ² útiles Potencia mecánica máxima
2ª	---	300 30 CV	libre 100 CV	m ² útiles Potencia mecánica máxima
3ª		Compatible con outros usos industriais ilimit.	libre	m ² útiles Potencia mecánica máxima
4ª		En edificio exento de uso exclusivo e único ilimit.	libre	m ² útiles Potencia mecánica máxima

* Planta Baixa e primeira unida á baixa.

Las intensidades de ruído e vibración axustaranse á Orde Ministerial sobre Ruídos e Vibracións e a Ordenanza Municipal vixente.

Art. 5.6.7 Condicións particulares da Categoría 5ª.

1. A implantación desta Categoría só poderá localizarse en polígonos de uso exclusivo para esta finalidade.

2. As edificacións necesarias para o desenvolvemento das actividades desta Categoría adecuaranse ás condicións específicas do uso, en aplicación das disposicións aplicables. En todo o que sexa asimilable ás restantes categorías do uso industrial, deberán cumpri-lo disposto para o mesmo.



Sección 2ª. Almacéns

Art. 5.6.8 Condicións xerais.

Aplicaranse as mesmas condicións xerais que para o uso de Industria Ordinaria, coas seguintes excepcións:

- Categoría 6ª: A compatibilidade con usos residenciais esixe a independencia de accesos tanto de persoal como de mercadorías que deberá resolverse no interior do local. Poderá autorizarse, nas zonas de ordenanza que así o regulen, a utilización de edificio completo en zonas de uso característico residencial. En caso contrario a superficie máxima será de cincocentos (500) metros.

- Categoría 9ª: As particularidades do almacenamento de líquidos que poidan ser perigosos obrigará ó cumprimento das disposicións de seguridade que establezan as disposicións vixentes na materia.

Categoría 10ª. O almacenamento en superficie deberá garanti-lo cumprimento das condicións medioambientais aplicables, sobre po, contaminación, etc. ou outras análogas.

A altura dos materiais ou elementos almacenados non poderá supera-la altura de doce (12) metros sobre a rasante do terreo.

Calquera almacenamento desta Categoría deberá garanti-la non contaminación do solo e o compromiso da súa descontaminación tanto se fose un uso permanente como provisional.

CAPÍTULO 5.7 USO GARAXE-APARCADOIRO

Art. 5.7.1 Definición e Categorías.

1. Enténdese como Aparcadoiro o espazo destinado á estancia de vehículos, que non constitúe estacionamento na vía pública. Cando se localiza en espazo edificado adquire a condición de garaxe. Enténdese por estacionamento o espazo destinado, na vía pública, á permanencia temporal dun vehículo.

2. Considéranse incluídos, dentro deste uso, os locais para o servizo de lavado do automóbil e lugares anexos de paso e espera. En cada garaxe-aparcadoiro garantirase o acceso directo a cada praza de aparcadoiro sen manobra especial, agás os de carácter mecánico.

3. Dentro do uso Garaxe-Aparcadoiro, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Categorías:

- Categoría 1ª. Aparcadoiro Privado ó servizo das vivendas ou doutros usos dos locais do edificio en que estean situados, excluíndose aqueles dedicados á súa explotación económica independente. Localizaranse nas plantas baixas, sotos ou semisotos, ou cubertas, de edificios destinados a outros usos, ou baixo espazos libres de parcela de uso privado ou público e propiedade privada cando a ordenanza particular de cada zona así o autorice.



- Categoría 2ª. Aparcadoiro Público destinado a réxime rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para o servizo público, onde a estancia do vehículo se realiza a cambio do pago dunha tarifa dispoñendo dalgún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana. Poderanse situar en edificio exclusivo, nos baixos, sotos ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos públicos.

Dentro desta categoría inclúense os Aparcadoiros de titularidade Privada e uso e destino público, co carácter de Uso Colectivo regulado no Artigo 5.1.17.

4. Poden coexistir ambas Categorías, producindo un réxime mixto, no que se considera desexable a separación funcional entre ambos, entendéndose por separación funcional cando os vehículos que acceden ás prazas de aparcadoiro público non circulan polo espazo que, nas distintas plantas, serve de acceso directo ás prazas de aparcadoiro privado.

O aparcadoiro público estará dotado de acceso peonil independente desde a vía ou espazo libre público, podéndose esixir esta condición ós de réxime mixto nos que non exista ningunha praza vinculada ó uso residencial.

En obras de nova edificación, os aparcadoiros mixtos deberán reunir no seu conxunto as condicións propias dos aparcadoiros públicos. Non obstante, cando dispoñan de separación funcional, poderán aplicarse parámetros de dimensións en conformidade coa diferenciación establecida.

Art. 5.7.2 Aplicación.

As condicións que se establecen para o uso Garaxe-Aparcadoiro serán de aplicación nas obras de nova edificación e nos edificios e locais resultantes de obras de reestruturación; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

Art. 5.7.3 Mobilidade interna nos garaxes-aparcadoiros.

Os garaxes-aparcadoiros poderán resolve-la súa mobilidade interna segundo os seguintes sistemas:

1. Convencional: Cando os vehículos acceden ás súas prazas autonomamente, as súas condicións particulares regúlanse nas seccións 2ª e 3ª segundo sexan privados ou públicos.
2. Mecánicos: Onde os vehículos para acceder á praza requiren, en todo o percorrido ou en parte del, a axuda de medios mecánicos alleos ós mesmos. Estes están regulados por unha Ordenanza específica aprobada polo Concello en 1997.



Sección 1ª. Condicións de dotación de prazas de aparcadoiro.

Art. 5.7.4 Definición.

1. Son condicións sobre dotación de prazas de aparcadoiro as que se establecen para regula-lo número de prazas de aparcadoiro ó servizo dos diferentes usos.
2. O Concello poderá, non obstante, esixi-lo cumprimento dunha maior dotación de servizo de aparcadoiro naquelas implantacións ou cambios de usos ou actividades que sexan susceptibles de xerar gran afluencia de vehículos.
3. Non poderá cambiarse o uso dos espazos destinados a alberga-la dotación de prazas de aparcadoiro.
4. Os garaxes destinaranse exclusivamente, agás outras condicións particulares definidas nas seccións seguintes, á estancia de vehículos, coas seguintes excepcións:
 - a) Admítese, con carácter xeral, o lavado de vehículos. Outro tipo de usos ó servizo do automóbil, soamente cando o Plan Xeral o contemple ou o planeamento que conteña a ordenación detallada o autorice expresamente.
 - b) Poderán efectuarse operacións de carga e descarga en garaxes-aparcadoiros, sempre que nos proxectos aprobados estea diferenciada a zona de aparcadoiro da de carga e descarga, entendéndose diferenciadas ambas zonas, a estes efectos, cando exista unha distancia mínima de tres (3) metros entre a área de uso de descarga e calquera praza de aparcadoiro.

Art. 5.7.5 Estándares de dotación de prazas de aparcadoiro.

1. Enténdese por dotación o número de prazas de aparcadoiro que, necesariamente, e en aplicación dos estándares destas Normas, debe realizarse.
2. Os estándares de dotación de aparcadoiro son os establecidos para os diferentes usos nos distintos capítulos do presente Título.
3. Non obstante, o seu cumprimento poderá eximirse naqueles edificios catalogados que, polas súas características de protección, non poidan asumir estas reservas.

Art. 5.7.6 Criterios de cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro.

1. A dotación de servizo de aparcadoiro dun edificio, local ou actividade determinarase, conforme ó disposto nestas Normas, en función do uso ó que se destinen, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsto de usuarios.
2. Con carácter xeral, e agás que as condicións particulares dos usos fixen outros criterios, a base para o cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro, cando esta se exprese en unidades por metro cadrado, será



a superficie destinada a tódolos usos do edificio, non considerándose a estes efectos aqueles espazos que non computen edificabilidade.

3. A dotación de aparcadoiro resultante entenderase referida a prazas para vehículos automóbiles, agás naqueles casos nos que polas características dos vehículos dos usuarios do edificio ou actividade se estableza xustificadamente outro tipo de vehículo.

Art. 5.7.7 Computo da dotación global.

1. A dotación total de prazas de aparcadoiro correspondentes a un edificio ou actividade, será a resultante da suma das dotacións establecidas para cada un dos usos ou actividades que se desenvolvan ou poidan desenvolverse no mesmo.

2. O número de prazas cubrirá en primeiro lugar a dotación mínima correspondente ós usos que a esixen. Se o número de prazas supera a dotación mínima esixida para os distintos usos, o exceso terá a consideración de prazas de libre disposición.

Sección 2ª. Condicións particulares dos aparcadoiros privados.

Art. 5.7.8 Solucións de implantación.

Agás determinación en contra, as condicións particulares dos usos ou das zonas de ordenanza ou as reguladas polos planeamentos correspondentes, os aparcadoiros privados poderán implantarse:

1. En espazos non edificadas:

- Poderá destinarse a aparcadoiro ata o corenta (40) por cento da superficie non ocupada da parcela agás indicación expresa en zonas de ordenanza ou Ordenacións Detalladas. Non se admitirán neste caso máis que obras de pavimentación e marquesiñas de estrutura lixeira, debendo respectarse, no maior grao que sexa posible, o arborizado existente.

En casos que a organización do aparcadoiro esixa a eliminación de árbores deberase preve-la compensación co dobre do número de árbores que se eliminan, sempre con exemplares da mesma ou máis nobre especie vexetal.

As Ordenacións Detalladas, ou o planeamento de desenvolvemento, poderán definir espazos nos que se autorice a implantación de aparcadoiros privados baixo rasante, con Cesión de Uso de Superficie, para Uso Público. Nestes supostos, a cubrición de ditos aparcadoiros deberá cumpri-las mesmas condicións establecidas para os aparcadoiros públicos baixo espazos de dominio público.

- Nos espazos libres das parcelas non se permiten sobre rasante aparcadoiros que impliquen amoreamento de vehículos.



2. En espazos edificados:

- a) En edificios exclusivos, sobre o baixo rasante.
- b) En plantas baixas ou inferiores dos edificios.
- c) En plantas de pisos das edificacións destinados a usos exclusivos non residenciais.
- d) Nas azoteas das edificacións destinadas a usos exclusivos non residenciais.

Nas situacións c) e d) o aparcadoiro disporase de maneira que os vehículos non sexan visibles desde ningún punto da vía ou espazo libre público.

3. Con carácter provisional e suxeita ás condicións do artigo 102 da Lei 9/2002, poderá autorizarse a utilización de soares vacantes como aparcadoiro en superficie, debendo efectuarse unha pavimentación e un peche adecuado. O carácter provisional da instalación non elimina a esixencia de edificación nos prazos definidos polo Plan Xeral ou no planeamento que conteña a ordenación detallada.

Art. 5.7.9 Prazas de aparcadoiro.

1. Defínese praza de aparcadoiro como o espazo debidamente sinalizado destinado á estancia de vehículos.

Con independencia das dimensións dos aparcadoiros en rúas, as súas dimensións mínimas serán as seguintes:

- a) Para vehículos de dúas rodas: Douscentos cincuenta (250) centímetros de lonxitude por cento cincuenta (150) centímetros de latitude (anchura).
- b) Para vehículos automóbiles pequenos ou medianos: Catrocentos (400) e catrocentos cincuenta (450) centímetros, respectivamente, de lonxitude por douscentos vintecinco (225) centímetros de latitude.
- c) Para vehículos automóbiles grandes: Cinco (5) metros de lonxitude por douscentos corenta (240) centímetros de latitude.
- d) Para vehículos de persoas discapacitadas ou con mobilidade reducida: A disposición e dimensións destas prazas de aparcadoiro deberán ter un sobre ancho dun (1) metro e cumprí-las disposicións vixentes en materia de supresión de barreiras arquitectónicas vixentes.
- e) Para vehículos industriais lixeiros: Cincocentos setenta (570) centímetros de lonxitude por douscentos cincuenta (250) centímetros de latitude.
- f) Para vehículos industriais pesados e autobuses; Nove (9) metros de lonxitude por tres (3) metros de latitude.



2. As anchuras citadas entenderanse de dimensións libres entre eixes de marcas delimitadoras das prazas.
3. As prazas que queden acaroadas polo seu lado maior a un muro ou obstáculo que poida impedi-la apertura da porta deberán ter un sobre ancho de vintecinco (25) centímetros.
4. A delimitación da praza efectuarase mediante marcas no pavimento sen que poidan independizarse do resto do aparcadoiro mediante algún tipo de peche.
5. No caso de actuacións conxuntas destinadas exclusivamente a vivendas unifamiliares en réxime de condominio, caberá independiza-las prazas de aparcadoiro conxunto nas condicións que estableza a Ordenación ou o Proxecto esixido para dito réxime, coas seguintes condicións:
 - a) As prazas de aparcadoiro, na súa totalidade, estarán vinculadas ás vivendas.
 - b) No caso de que o aparcadoiro pertenza á edificación principal, desde as prazas vinculadas ás vivendas, accederase directamente á mesma, sen utilización de espazos comúns, con interposición dun vestíbulo de independencia.
 - c) No caso de que o aparcadoiro constituía unha edificación independente, de carácter auxiliar, a conexión coas vivendas, que estarán repartidas sobre a parcela en réxime de mancomunidade, poderá ser polos terreos comúns.
 - d) A iluminación, ventilación, condicións ambientais e de seguridade das prazas vinculadas resolveranse con independencia do resto do aparcadoiro e as divisións das prazas cumprirán as condicións de resistencia ó lume das disposicións vixentes.
 - e) En ningún caso estes espazos poderán perde-la condición de garaxe-aparcadoiro.

6. Os aparcadoiros disporán:

- a) Para vehículos automóbiles grandes un mínimo do quince (15) por cento das prazas, admitíndose para automóbiles pequenos ata un dez (10) por cento do total das prazas.
- b) As dotacións de prazas para persoas discapacitadas estará en función da regulación de porcentaxes establecidas polas regulacións específicas, polo menos unha praza por cada cincuenta (50) prazas ou fracción superior a dez (10).

Art. 5.7.10 Condicións de accesibilidade.

Accesos, ramplas e rúas: Tódolos garaxes-aparcadoiro deberán dispor dun acceso de ancho mínimo de tres (3) debendo, ademais, reuni-las condicións seguintes.

1. En edificacións en couzada pechada ou que estean situadas na aliñación de rúa.
 - a) No caso de que o vestíbulo de acceso ó garaxe e o acceso ó portal se sitúen nun único elemento, sen separación física, a zona de acceso ó portal deberá ter un ancho libre mínimo das mesmas dimensións que o ancho mínimo esixible ó portal, e deberase separar da zona do vehículo mediante unha varanda de



material sólido e resistente, que terá unha altura mínima dun (1) metro. Así mesmo os pavimentos da zona destinada a vehículos e da zona destinada a peóns deberán estar claramente diferenciados, incluso para persoas con minusvalías visuais.

b) Tódolos garaxes-aparcadoiros disporán dun vestíbulo de piso horizontal cun fondo mínimo, a partir da liña de fachada, de cinco (5) metros, e un ancho mínimo de tres (3) metros que deberá ensancharse a catro (4) metros en rúas de ancho igual ou inferior a oito (8) metros. Se a fachada estivese recuada con respecto á aliñación oficial da rúa, con rasante horizontal desde a fachada non inferior a catro (4) metros, pode prescindirse do vestíbulo.

2. En tódalas tipoloxías edificatorias.

As ramplas de directriz recta non excederán a pendente do dezoito (18) por cento e as ramplas de directriz curva do catorce (14) por cento, medida esta pendente na liña sinalada como radio de xiro mínimo das ramplas curvas. O radio de xiro mínimo das ramplas de acceso será de seis (6) metros medidos desde o eixo da mesma ou desde o eixo do seu carril interior. O ancho mínimo da rampla será o adecuado para a circulación que se prevea. Os proxectos técnicos garantirán a manobrabilidade dos vehículos establecendo, se é o caso, os sobreanchos das ramplas que fosen necesarios.

3. En edificacións de pouco fondo edificable, as ramplas, que deberán cumprir-las condicións anteriores, poderán ocupa-los fondos necesarios en planta baixa, semienterrada ou baixo rasante para garanti-la accesibilidade, ou realizarse en zonas de recuado.

4. Os acordos das ramplas cos pavimentos das planas efectuaranse adoptando unha das solucións seguintes:

- Mediante unha superficie de acordo curva de radio de curvatura de doce (12) metros.
- Reducindo a pendente da rampla ata o máximo de nove (9) por cento en, polo menos, os dous (2) metros anteriores á liña do acordo.
- Estas condicións de acordo non serán de aplicación no caso do garaxe-aparcadoiro de vivenda unifamiliar.

5. Os tramos das rúas de circulación interior de vehículos desde as que se acceda ás prazas de aparcadoiro disporán dun ancho mínimo adecuado ás necesidades da circulación. Os proxectos técnicos garantirán a manobrabilidade dos vehículos:

No caso de dispor de prazas no fondo das rúas de circulación, en xeral en situación ortogonal ás filas de prazas paralelas ás rúas, deberanse dispor sobreanchos que garantan que se poidan realizar as manobras de acceso e saída. Para estes efectos a circulación de vehículos polas rúas interiores de acceso a esas prazas de aparcadoiro deberá poder realizarse en todo caso no senso da marcha, non permitíndose contabilizar movementos en sentido oposto ó da marcha superiores ós cinco (5) metros de percorrido.

6. Nos garaxes-aparcadoiro de máis de dous mil (2.000) metros cadrados de superficie construída, a entrada e a saída deberán ser independentes ou en rampla dobre, de ancho mínimo seis (6) metros con portas distintas para entrada e saída.



7. En edificación residencial, autorizarase con carácter preferente a mancomunidade de garaxes-aparcadoiro entre distintos propietarios, co fin de reducir ó mínimo o número de accesos, dentro dos límites sinalados nesta normativa.

8. En garaxes-aparcadoiros con capacidade total inferior a corenta (40) prazas, permítese a utilización de aparatos mecánicos e montacoches, como sistema único para resolve-lo acceso e saída do mesmo, debendo disporse un destes aparatos por cada 20 vehículos ou fracción. No caso de que nun garaxe-aparcadoiro se instale un sistema mecánico e montacoches, deberase dispor unha zona de espera na embocadura de cada un destes aparatos, en todas e cada unha das plantas ás que serve, das mesmas características definidas na meseta de espera dos accesos, pero cunha dimensión mínima de seis (6) metros por seis (6) metros, co fin de que sexa independente o espazo de espera de entrada do espazo de saída.

9. En edificacións de vivenda unifamiliar os accesos resolveranse coa única condición da súa accesibilidade.

Art. 5.7.11 Accesos de peóns.

1. O número de accesos e saídas de peóns dos garaxes-aparcadoiros privados deberán axustarse ás condicións de seguridade de incendios do Código Técnico da Edificación.

2. En todo caso disporase de vestíbulo de independencia entre o garaxe-aparcadoiro e outros recintos.

Art. 5.7.12 Altura libre nos garaxes privados.

1. A altura libre de piso non será inferior a douscentos trinta (230) centímetros, que poderá reducirse puntualmente a dous (2) metros por descolgues de elementos construtivos ou equipos de ventilación, instalacións, canalización, etc.

2. En zonas de circulación de vehículos, o gálbo mínimo non será en ningún caso inferior a douscentos dez (210) centímetros.

3. En garaxes de vivendas unifamiliares a altura mínima poderá ser de dous (2) metros, admitíndose a redución puntual en zonas que non dificulten a manobrabilidade das prazas e circulación de persoas.

Art. 5.7.13 Ventilación.

A fin de evita-la acumulación de gases tódolos garaxes-aparcadoiros privados disporán de ventilación adecuada que poderá ser natural ou forzada.

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos en proporción non superior ó 0,1 % en volume de óxido de carbono. Farase por patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, as cales excederán como mínimo un metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas Municipais. Estes patios e chemineas



quedarán libres en toda a súa altura sen resaltes nin retallos.

Enténdese por ventilación natural, para os efectos deste Artigo, aquela na que existe un (1) metro cadrado de sección nos ocos ou condutos de aireación por cada douscentos (200) metros cadrados de superficie útil do local.

Nos garaxes-aparcadoiros localizados en patios de couzada permitiranse ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo dez (10) metros, de calquera fiestra ou oco de toma de ar exterior. Deseñaranse preferentemente con saída vertical.

En edificios exclusivos para este uso, de superficie inferior a dous mil (2.000) metros cadrados, permitiranse ocos de ventilación en fachada a rúa, separados como mínimo 3 metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de couzada, ou por chemineas ata cuberta.

2. En casos de ventilación forzada cumpriranse as seguintes condicións:

- a) O sistema garantirá un caudal de extracción de seis (6) renovacións por hora.
- b) Cada unha das plantas estará servida, polo menos, por dous equipos de ventilación independentes, cando haxa un número igual ou superior a vinte (20) prazas.
- c) A instalación de ventilación estará directamente conectada cun sistema de detección de monóxido de carbono. Disporase como mínimo dun detector por cada cincocentos (500) metros cadrados, ou fracción, de superficie útil do local.
- d) A totalidade estará deseñada baixo o criterio de que en ningún punto do local de garaxe se atinxa unha concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. Para tal efecto ningún punto do local poderá distar máis de doce (12) metros dunha reixa de aspiración.
- e) A evacuación dos gases realizarase por chemineas de ventilación independentes coas características recollidas nos puntos 2 e 3 deste Artigo.

Se desemboca en zonas accesibles para persoas deberán ter unha altura mínima de douscentos cincuenta (250) centímetros, ou estar protexidas por elementos de fábrica e xardinería de polo menos un (1) metro de altura que estableza un (1) metro de separación como mínimo.

Art. 5.7.14 Saneamento.

1. Para os efectos de evacuación de augas, os pavimentos dos garaxes poderán ter unha pendente máxima do cinco (5) por cento e do un (1) por cento de pendente mínima.
2. Tódolos garaxes disporán dun sistema de evacuación separativo de augas por gravidade ou bombeo, que recollerá tamén o sistema de drenaxe de muros e soleira, formado por unha rede de saneamento dotada de sumidoiros sifónicos, disporá de arqueta separadora de graxas e sólidos, e de bombeo cara a arqueta exterior ó edificio para a acometida á rede de sumidoiros municipal.



Art. 5.7.15 Iluminación.

Os locais disporán dun sistema de iluminación artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux. Realizárase só mediante lámpadas eléctricas e as instalacións de enerxía e iluminación eléctricas responderán ás características esixidas polo Regulamento de Instalacións Eléctricas Receptoras e Disposicións complementarias vixentes.

Art. 5.7.16 Seguridade contra incendios.

1. Tódolos garaxes públicos, privados de uso colectivo ou privativo, cumprirán a normativa municipal ou supramunicipal vixente en materia de prevención de incendios.
2. En todo caso, cando os garaxes que se sitúen en plantas baixo rasante, e teñan previsto unha situación que exceda o segundo soto para a súa aprobación, no procedemento de obtención de licenza, deberá ir acompañado do Estudo Xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación.

Art. 5.7.17 Condicións especiais.

1. Os garaxes-aparcadoiros de máis de seis mil (6.000) metros cadrados de superficie, con carácter previo á licenza, serán sometidos a informe dos servizos técnicos municipais competentes, podendo o Concello, á vista das xustificacións dos mesmos, impor condicións específicas ou limita-lo número total de prazas de aparcadoiro.
2. Os garaxes-aparcadoiros das Grandes Superficies Comerciais regularanse coas condicións dos aparcadoiros Públicos.

Sección 3ª. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos.

Art. 5.7.18 Solucións de implantación.

1. Os aparcadoiros públicos poderán implantarse:
 - a) Nas localizacións expresamente sinaladas nos planos do Plan Xeral, ou nos determinados polo planeamento que conteña a ordenación detallada.
 - b) Nas parcelas cualificadas como servizos do transporte.
 - c) En localizacións subterráneas baixo Espazos Libres e Zonas Verdes ou Viarios Públicos nos termos que regulen as correspondentes Ordenanzas de Solo Urbano. Non obstante, nos Espazos Libres e Zonas Verdes pertencentes e/ou vencellados a BICs ou elementos de Catálogo Etnográfico, Arquitectónico e Arqueolóxico, así como xardíns protexidos, por regra xeral non serán autorizables pola súa incidencia sobre os bens culturais. Ademais calquera actuación nestes entornos requirirá a correspondente autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no



Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, e o seu desenvolvemento por medio dun estudio de detalle no que se analizará con profusión a incidencia paisaxística e visual da ordenación.

2. Os aparcadoiros subterráneos públicos poderanse implantar baixo espazos libres públicos de carácter local, ou Xerais nos termos regulados, cando concorran as seguintes circunstancias:

a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe suscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.

b) Que non existan no espazo público árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

c) Que non coincidan con áreas de protección integral de xacementos arqueolóxicos. No que respecta aos contornos de protección definidos para cada un dos xacementos catalogados, será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, nos casos no que estean nincluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

d) Que se asegure o cumprimento das prescricións da Ordenanza Municipal de Zonas Naturais e Espazos Verdes, integrante das Ordenanzas Xerais de Medio Ambiente de Vigo, aprobadas polo Pleno municipal de 26 de maio de 1994, ou normas que as complementen ou substitúan.

e) Que se garanta o cumprimento das condicións construtivas mínimas para a localización de aparcadoiros subterráneos baixo espazos libres e zonas verdes establecidas en dita Ordenanza.

f) Que o espazo público non conte con Protección Integral de carácter arqueolóxico. No caso das Zonas de Respeto deste tipo de bens, os aparcadoiros só poderán levarse a cabo se son compatibles coa conservación das estruturas do xacemento, sendo preceptiva a autorización da Consellería de Cultura nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, que, se é o caso, poderá autorizar o traslado das estruturas existentes.

3. As condicións precisas do tratamento, deseño e plantacións será a establecida no Capítulo 7.3 do Título VII destas Normas Urbanísticas.

4. Poderán realizarse aparcadoiros públicos que non sexan de iniciativa municipal, baixo Espazos Libres ou Zonas Verdes ou outros espazos dotacionais cando a súa implantación teña sido prevista polo plan que conteña a ordenación detallada, nos termos do artigo 47.8 da Lei 9/2002. Cumprirán as mesmas condicións que as expresadas no anterior punto 2.

5. Admítense aparcadoiros públicos provisionais nas condicións establecidas no punto 3 do Artigo 5.7.9

Art. 5.7.19 Praza de aparcadoiro público.

As prazas de aparcadoiro público terán as mesmas dimensións que as privadas agás o ancho das correspondentes a vehículos pequenos ou medios que serán de douscentos corenta (240) centímetros.



Art. 5.7.20 Accesos a aparcadoiros públicos.

A anchura dos accesos e ramplas dos aparcadoiros públicos terán un sobreancho de cincuenta (50) centímetros por carril, rampla ou vía de circulación, en relación coas determinadas para os aparcadoiros privados no Artigo 5.7.11.

Art. 5.7.21 Altura dos aparcadoiros públicos.

A altura nos aparcadoiros públicos superará en cinco (5) centímetros as establecidas para os privados no Artigo 5.7.13.

Art. 5.7.22 Outras regulacións.

En todo o non regulado de maneira expresa para os aparcadoiros públicos, será de aplicación o que corresponde ós aparcadoiros privados.

CAPÍTULO 5.8 USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 5.8.1 Definición, Clases e Categorías

1. Corresponde a todos aqueles espazos non edificados destinados fundamentalmente a plantación de arborizado e xardinería, admitíndose diversos tratamentos do solo, e cuxo obxecto é garanti-la salubridade, repouso e espaxemento da poboación, a protección e illamento entre zonas que o requiran e a obtención de mellores condicións ambientais.

2. Dentro do uso Industrial, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase de Espazos Libres:

- Categoría 1º. Espazos Libres Públicos. Espazos urbanos destinados ó uso público nos que a vexetación non é o elemento característico, tales como prazas ou outros espazos análogos.

Clase Zonas Verdes:

- Categoría 2ª. Área axardinada que corresponde ás áreas con acondicionamento vexetal destinadas a defensa ambiental, o repouso e recreo dos habitantes, e o amoblamento urbano. Inclúense nesta Categoría as Alamedas Históricas.

- Categoría 3ª. Área destinada en orixe ó xogo e espaxemento infantil, incorporando aparatos de recreo (randeiras, tobogáns, balancíns, etc.), areeiros, e plantacións e deseño adecuado ó fin previsto, ou acondicionada para a estancia e convivencia de maiores e nenos.



- Categoría 4ª. Parques urbanos formados polos espazos libres en que existe predominio da zona forestada sobre as zonas verdes urbanizadas, paseos e itinerarios para sendeirismo, ciclismo, etc., e pequenas actividades deportivas sen edificación (petanca, cross, etc.). Poderán dispor de pequenas edificacións de servizo. Inclúense nesta Categoría os parques forestais distribuídos por diversas parroquias.

- Categoría 5ª. Espazos Libres Privados correspondentes ás zonas non edificadas de zonas residenciais ou dotacionais privadas ós que o Plan atribúa tal cualificación para asegura-lo mantemento dos mesmos.

Clase Protección:

- Categoría 6ª. Franxas de protección de vías de comunicación, redes viarias e ferroviarias, constituídas polas bandas lonxitudinais, normalmente de ancho constante, situadas nas marxes daquelas.

Art. 5.8.2 Aplicación.

As condicións que se establecen para os Espazos Libres e Zonas Verdes serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.

Art. 5.8.3 Condicións Xerais.

1. Os espazos libres e zonas verdes de carácter público poden incluír elementos de mobiliario e pequenas construcións con carácter provisional (quioscos de bebidas ou prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) con superficie máxima de dez (10) metros cadrados e altura de coroación de tres (3) metros. Será posible a implantación de pequenos espazos para deportes que non esixan espazos valados, como petanca, tenis de mesa, e outros análogos.

2. Nas zonas de Categoría 4ª poderanse implantar usos deportivos valados de dimensións medias, como pistas de Baloncesto ou similares.

3. Os espazos libres de edificación de carácter privado non admiten ningún tipo de edificación dentro da superficie delimitada como tal, se ben poderán admitir tanto instalacións deportivas en superficie e ó descuberto sen espectadores, como así mesmo instalacións diáfanas abertas por tódolos seus lados (ceadores, pérgolas, etc.) ata un máximo do 10% da superficie da zona libre privada neste último caso. Poderán implantarse construcións efémeras para a implantación de usos esporádicos.

Art. 5.8.4 Condicións particulares.

Considéranse determinacións propias do uso de Espazos Libres e Zonas Verdes as condicións que o Título VII Normas Xerais de Ordenación e Urbanización regula para o deseño e tratamento destes espazos.



CAPÍTULO 5.9 USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

Art. 5.9.1 Definición e condicións

1. O uso de infraestruturas e servizos básicos está composto polo conxunto de elementos que fan posible a prestación á cidade e ós seus moradores dos servizos básicos vinculados ás infraestruturas tales como abastecemento de auga, eliminación e tratamento de augas residuais, eliminación de residuos sólidos, subministración eléctrica, telefonía e comunicación, así como os solos de reserva previstos para a ampliación ou novo establecemento destes elementos.

2. Inclúense así mesmo aqueles elementos que son precisos para o funcionamento de instalacións da cidade, tales como as instalacións de transporte e transformación de enerxía, así como os de almacenamento e distribución de combustible.

3. Os elementos deste sistema poderán ser:

a) Lineais. Constituídos polas redes e servizos de empresas de carácter público ou privado, tales como a rede de gas, rede de enerxía eléctrica, rede de telefonía ou comunicacións, rede de abastecemento de auga, rede de almacenamento e distribución de combustibles.

b) Non lineais. Que inclúe, así mesmo, os embalses, depósitos, depuradoras, vertedoiros de lixo, reservas para instalación de servizos públicos municipais, e as reservas especiais para a almacenaxe de produtos enerxéticos e a súa distribución, entre outros. Ademais, terán consideración de elementos non lineais as instalacións necesarias para a distribución de enerxía, as redes de cobertura de telefonía móbil e demais servizos básicos.

Art. 5.9.2 Localización

1. O Plan cualifica con estes usos as instalacións existentes co carácter de Sistemas Xerais.

2. Coa finalidade de preve-la localización de determinadas instalacións especiais, o Plan Xeral cualifica áreas concretas ben como previsións dentro de ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable, asignándoas a este uso, e definíndoas como Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos, de acordo cos motivos e regulación que se conteñen nos Artigos destas normas.

Art. 5.9.3 Centrais e elementos de telefonía.

Aqueles elementos técnicos ou instalacións, tales como as antenas de emisión ou recepción de ondas, equipos de sinalización ou balizamento, etc., propios ou vinculados, se é o caso, a determinados sistemas xerais, dadas as súas especiais características e utilidade poderán localizarse dentro de calquera clase de solo, sempre que cumpran a súa regulamentación específica e o disposto na lexislación vixente e se axusten á Ordenanza Municipal Reguladora das condicións urbanísticas de localización, instalación e funcionamento dos elementos e equipos de telecomunicación no termo municipal de Vigo



Art. 5.9.4 Liñas aéreas de Alta e Media Tensión.

1.- Considéranse liñas de alta e media tensión as que se establecen no Artigo 7.5.11 das Normas Urbanísticas.

2.- Queda prohibida a implantación de novas liñas aéreas de alta tensión en solos urbanos e urbanizables, agás que estean previstas nun Plan Especial de Infraestruturas Eléctricas que teña sido aprobado polo Concello.

3.- As liñas aéreas existentes de ata 20 KV inclusive haberán de soterrarse cando se acometa a urbanización dos terreos cando discorran por solos urbanos non consolidados incluídos nun ámbito ou en sectores de solos urbanizables, correspondendo a execución, como calquera outra de urbanización, ós propietarios que desenvolvan a execución do planeamento.

4.- Para o resto das liñas de alta ou media tensión, superior a 20 KV, que discorran por solos urbanos ou urbanizables, en función da súa situación, da súa afección medioambiental, das dificultades ou imposibilidade técnica de acometer parcialmente o seu paso a subterránea, de ser máis adecuados novos trazados que esixen unha actuación global en tramos grandes ou no total da liña, do alto custo que poden supor as actuacións a levar a cabo, ou de calquera outra similar, o Concello poderá obrigar á Empresa Subministradora a que, con fondos propios e/ou externos, acometa un programa de actuacións a medio prazo, que incluírá soterramentos e/ou tendidos aéreos alternativos, de forma que, nun prazo máximo de 10 anos, estea solucionada a problemática que crean as liñas aéreas de alta e media tensión citadas neste parágrafo, quedando eliminada a existencia aérea das mesmas.

Maila o anterior, naqueles casos de ámbitos de desenvolvemento en solo urbano e sectores de solo urbanizable, os propietarios contribuirán á carga que supoña a solución que se programe de acordo co que se fixe nos instrumentos de planeamento ou figuras complementarias para a súa execución.

5.- No resto do solo urbano o Concello poderá valora-la posibilidade de repercutir nas zonas de que se trate parte das cargas que orixinen a actuación que se acometa.

Art. 5.9.5 Servidumes.

1. As servidumes de cada instalación axustaranse ós regulamentos e disposicións que promulguen os organismos e institucións competentes.

2. Para estes efectos, agás que a normativa estableza outras condicións, adoptaranse como valores mínimos:

a) En grandes canalizacións de servizos e conducións especiais, dez (10) metros a cada lado da franxa que determina o trazado.

Para estes efectos, considéranse conducións especiais ou canalizacións de servizo aqueles sistemas que ou ben recollen un grande número de trazados no seu interior, ou supoñen unha instalación de tipo singular, tales como as grandes liñas de transporte de enerxía, os oleodutos, canais, etc.



b) Noutro tipo de conducións e infraestruturas xerais de servizo urbano, cinco (5) metros a cada lado da franxa que determina o trazado.

CAPÍTULO 5.10 USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS

Art. 5.10.1 Definición Clases e Categorías

1. É o propio de comunicación entre os diversos ámbitos do espazo urbano e sobre os que se desenvolvan os movementos das persoas e os vehículos de transporte, así como os que permiten a permanencia e estacionamento destes.

Correspóndese co espazo destinado ó viario existente ou ó de nova creación destinado á circulación rodada ou peonil.

Tódalas vías de nova creación deberán estar definidas no Plan Xeral ou nos planeamentos que segundo Lei poidan definir aliñacións, e serán de uso e dominio público, aínda que o mantemento dalgunhas delas puidese correr a cargo de organismos públicos ou de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre outros fins a tales efectos.

2. A definición de aliñacións polo Plan Xeral ou por planeamentos correspondentes non impide a apertura de túneles ou pasos elevados, que sexan aprobados polos procedementos legais que lles sexan de aplicación.

3. Inclúense así mesmo aqueles elementos de infraestruturas de comunicación, como as instalacións ferroviarias e de servizo do porto e aeroporto

4. Dentro do uso Transporte e Comunicacóns, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase Rede Viaria:

- Categoría 1ª. Peonil ou viario que pode admitir ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.

- Categoría 2ª. De coexistencia ou viario de servizo de acceso a vivendas en urbanizacións de baixa densidade, con prioridade do paso peonil.

- Categoría 3ª. Rodadas con separación de tránsitos, viario propio tanto do solo urbano como do urbanizable, destinado á circulación.

- Categoría 4ª. Estacionamentos na vía pública. Zonas destinadas nas rúas ó estacionamento de vehículos.



Clase Servizos públicos:

- Categoría 5ª. Intercambiadores de modos de transporte.
- Categoría 6ª. Servizos do automóbil. Locais ou espazos para o servizo de lavado de vehículos ou subministración de combustible.

Clase Centros Básicos:

- Categoría 7ª. Centros básicos no sistema de Transporte.

Clase Ferroviaria:

- Categoría 8ª. Rede Ferroviaria. O conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou subterráneos, reservados ó funcionamento do ferrocarril como medio de transporte de persoas e mercadorías.

Clase Portos:

- Categoría 9ª. Portos do Estado. O espazo intermodal de transportes marítimo-terrestres, o cal posibilita a realización das operacións relacionadas co tráfico portuario.
- Categoría 10ª. Outros Portos. Calquera outro porto non incluído na Categoría anterior, cuxo uso e destino é fundamentalmente de carácter pesqueiro e/ou deportivo relacionado co mar.

Clase Aeroporto:

- Categoría 11ª. As instalacións e terreos que fan posible o movemento das aeronaves, tanto no seu voo como en terra.

Art. 5.10.2 Aplicación

1. As condicións que se sinalan para o transporte e as comunicacións serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e os que en desenvolvemento do mesmo definan os planeamentos correspondentes.
2. O Plan Xeral establece estas condicións co carácter de mínimas para o deseño das vías de nova apertura. A caracterización dunhas vías ou outras, ou as reformas de aceiras, estacionamentos etc. que poida determinar o Concello, en viario que estea integrado na rede consolidada do municipio, co fin de establecer novas regulacións do réxime do tráfico rodado ou peonil non se considera variación das determinacións do Plan Xeral.



Sección 1ª. Rede Viaria.

Art. 5.10.3 Condicións da Rede Peonil.

1. Corresponde coas sendas públicas para peóns ou viario que pode admitir, ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.
2. A anchura mínima pavimentada para a circulación de peóns será de cento oitenta (180) centímetros. Nas rúas nas que sexan previsibles concentracións de peóns, sexa polo seu carácter comercial ou outra calquera causa, a anchura mínima será de trescentos (300) centímetros.
3. As vías de circulación terán unha pendente lonxitudinal mínima do cinco (5) por mil para a evacuación de augas pluviais e unha máxima do oito (8) por cento. Cando deba excederse a pendente disporase como ampliación das aceiras unha escaleira pública, rampla italiana, con relanzos de cento vinte (120) centímetros de lonxitude, máxima pendente do oito (8) por cento e tabica de dez (10) centímetros, ou escaleiras nas condicións do Artigo 7.1.3 destas Normas.

Estes límites poderán excederse, previa xustificación técnica da súa necesidade, creando itinerarios alternativos que garantan a Supresión de Barreiras Arquitectónicas en Vías e Espazos Públicos.

Art. 5.10.4 Condicións das Vías de Tráfico Atenuado.

1. Teñen esta consideración as vías nas que se adoptan medidas para «calma-lo tráfico», establecendo resaltes ou ben outros condicionantes. Serán preferentemente de «coexistencia» nas que coexisten o tránsito peonil e o viario no que a pavimentación ou tratamento das superficies é practicamente uniforme, se é o caso con proteccións para os peóns, destinado á circulación de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, tendo prioridade en calquera caso o peonil sobre o resto dos modos citados. As de novo deseño terán unha anchura mínima de oito (8) metros.
2. O seu uso básico é o de acceso a vivendas, en lonxitudes e condicións definidas no Artigo 7.1.7 do Título VII, e poderán establecerse plantacións de árbores para calmar e disuadi-lo tránsito de vehículos de paso e para a mellora do espazo urbano.

Art. 5.10.5 Condicións de Vías con Separación de Tráficos.

1. Constitúe o viario propio tanto do solo urbano como do urbanizable, destinado á circulación, e estacionamento nalgúns casos, de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, con aceiras resaltadas.

As aceiras, mantendo unha anchura mínima libre de cento oitenta (180) centímetros, acompañaranse de aliñacións de árbores, que poderán situarse nas bandas de estacionamento lonxitudinal. Plantaranse, conservando a guía principal e co seu tronco recto, con titores e proteccións que aseguren o seu enraizamento e crecemento nos primeiros anos.



2. O novo viario que se proxecte presentará as dimensións e características que se deriven das intensidades de circulación previstas e do medio que atravesen. A anchura mínima variará entre as dimensións expresadas no Artigo 7.1.3 destas Normas.

As marxes das vías, cando discorran por solo Rústico estarán sometidas ás limitacións e servidumes que determina a Lei 25/1988 de 29 de xullo, de Estradas, e as Leis Autonómicas na materia, segundo sexa a titularidade das mesmas.

Cando discorran por solos urbanizables e urbanos, estarán sometidos ás condicións que o Plan de Ordenación Municipal establece.

3. Poderán disporse novas rúas en fondo de saco de trazado sinxelo, evitando curvas pronunciadas, que, en caso de ter unha lonxitude superior a cincuenta (50), deberán estar rematadas por un fondo de saco que permita o xiro de vehículos de dez (10) metros de lonxitude sen necesidade de facer manobras. Uniranse por sendeiros de peóns que permitan enlaces cómodos e preverase a instalación dos servizos complementarios ou de infraestrutura.

4. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito destas, debendo contar cunha banda de aparcadoiro, independente da calzada de circulación, que quede remetida en relación co bordo nos cruces de rúas.

5. As dimensións mínimas serán as que se sinalan a continuación:

- Estacionamento en liña, douscentos vintecinco (225) centímetros.
- Estacionamento en batería, cinco (5) metros.
- Estacionamento en espina, catro (4) metros.

Cada tres (3) prazas de estacionamento plantarase unha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.

En ningún caso en solo urbano ou urbanizable admitiranse áreas de estacionamento en superficie superiores ás cincuenta (50) prazas, agás nas áreas lindeiras ás estacións de transporte público ou grandes equipamentos, en cuxo caso poderá excederse dito límite, se ben deberá arborarse interiormente diferenciándose ademais as sendas de peóns de acceso á zona de estacionamento.

Art. 5.10.6 Xerarquización da Rede Viaria.

A efectos de aplicación das condicións que fan referencia á xerarquía do viario, considéranse os seguintes rangos:

a) Autopistas e autovías, que serven a altos volumes de tránsito, fundamentalmente para desprazamentos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.

b) Arterias primarias e avenidas metropolitanas, que completan a rede de primeira orde e serven para a estruturación dos tránsitos internos de medio recorrido.



c) Rede secundaria cuxa función principal é xerar unha malla de estrutura de conexión das distintas áreas do municipio, conectar coas vías máis importantes e dar acceso ó sistema de menor rango.

d) Resto de vías de carácter local ou restrinxido cuxa principal función é canaliza-lo tránsito ata as actividades ou completa-las conexións interiores da malla de maior rango.

Art. 5.10.7 Condicións comúns a tódalas categorías.

1. O viario axustarase no solo urbano e urbanizable ás condicións técnicas e de dimensións establecidas no Título VII, Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, das presentes Normas Urbanísticas.

2. Calquera construción ou instalación deberá respecta-los gálibos mínimos establecidos na lexislación vixente.

Sección 2ª. Clase Servizos Públicos.

Art. 5.10.8 Condicións xerais dos Intercambiadores.

1. Defínense como intercambiadores as áreas destinadas de forma permanente a facilita-lo intercambio de pasaxeiros entre diversos modos e medios de transporte. Inclúense dentro deste uso as Estacións de Autobuses.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. Tódolos terreos definidos ou cualificados como intercambiadores terán a consideración de Sistema Xeral de Transporte.

4. O desenvolvemento dos intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

5. A execución dos Intercambiadores, no que lles sexa de aplicación, deberá cumprir tódalas condicións do Uso Garaxe-Aparcadoiro, coa condición complementaria de que ó poderen ter cabida para vehículos de gran dimensión, Autocares, as ramplas, espazos de manobras, alturas libres, etc. deberán axustarse ás condicións propias destes vehículos e, se é o caso, ás disposicións que lles sexan de aplicación por razóns do uso ou polo carácter de usos públicos con posible gran afluencia de pasaxeiros.

Art. 5.10.9 Condicións dos Servizos do automóbil.

Nos Servizos do Automóbil diferéncianse dúas subcategorías:



A. Estacións de Servizo.

1. Nas bandas laterais do viario, nas localizacións previstas no Plan Xeral ou nos planeamentos que conteñan a ordenación detallada, onde se poidan localizar, en función das condicións estéticas, de tráfico, de seguridade do lugar, e de non afeccións ambientais a zonas residenciais próximas, Estacións de Servizo para a subministración de combustible a vehículos automóbiles.

2. O Uso de Estación de Servizo contempla a subministración de carburantes e combustibles líquidos a vehículos automóbiles como actividade principal. Esta actividade principal das instalacións admite como complementarias as seguintes actividades: Lavado de vehículos, engraxe e pequenos talleres de reparación de vehículos, pequeno comercio, oficinas e servizos asociados, restauración e aparcadoiro de vehículos lixeiros ou pesados e calquera outros usos complementarios que pola normal evolución do sector de Estacións de Servizo sexa recollido polas disposicións que as regulan.

En ningún caso os usos complementarios desvirtuarán o carácter da actividade principal da instalación de subministración de combustible.

3. Pola particularidade do Uso, con independencia da regulación que establece a Normativa nas Ordenanzas do Solo Urbano, recóllense a continuación determinacións propias de parcelación e edificación, para a súa aplicación fóra do Solo Urbano Consolidado.

a) A parcela mínima para as Estacións de Servizo será de setecentos cincuenta (750) metros cadrados.

b) As condicións de edificación non superarán un aproveitamento edificable de 0,30 m²/m², e unha altura máxima de setecentos vinte (720) centímetros e dúas plantas (PB + 1).

c) A separación mínima das construcións ós lindeiros será de catro (4) metros.

d) A superficie total cuberta por edificación e marquesiñas non superará o cincuenta (50) por cento da parcela.

e) A distancia mínima dos depósitos de combustible enterrados ós límites da parcela será de dous metros.

B. Instalacións de Lavado de Automóbiles.

1. O lavado de automóbiles, en túneles de lavado automático, que poderá implantarse en espazos independentes, en baixos comerciais de edificacións de uso non residencial o en edificacións de uso exclusivo de garaxe-aparcadoiro.

2. Non poderán instalarse en plantas baixas de edificacións nas que a planta inmediata superior sexa de uso residencial.

O lavado manual poderá implantarse en calquera garaxe-aparcadoiro.

Sección 3ª. Centros Básicos.

Art. 5.10.10 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.



1. Considérase uso de Centros Básicos do Sistema do Transporte o destinado a concentrar e facilita-las labores de fraccionamento e consolidación de cargas, ou ó estacionamento e mantemento de vehículos pesados, así como ás labores auxiliares para a preparación das mercancías en relación co transporte, así como tódolos usos complementarios que sexan necesarios para a realización de tales operacións.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina para tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. O desenvolvemento dos Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

Sección 4ª. Clase Ferroviaria

Art. 5.10.11 Definición.

1. A rede ferroviaria abrangue o conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou subterráneos, reservados ó funcionamento do ferrocarril como medio de transporte de persoas e mercadorías.

2. A rede ferroviaria comprende:

a) A zona de vías, constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.

b) A zona ferroviaria, constituída polos talleres, peiraos, almacéns e, en xeral, calquera instalación directamente relacionada co movemento do ferrocarril.

c) A zona de servizo ferroviario, constituída polas plataformas e estacións que permiten a utilización do servizo polos cidadáns.

3. Forman parte do dominio público ferroviario os terreos, obras e instalacións fixas afectos a dito uso. Os cales son cualificados polo presente Plan Xeral como Sistema Xeral ferroviario, quedando afectos ó uso e servizo público.

Art. 5.10.12 Condicións de desenvolvemento.

1. Sen prexuízo da competencia estatal en materia de ferrocarrís, este Plan Xeral ordena os espazos incluídos dentro da rede ferroviaria e impón determinadas limitacións ós solos lindeiros situados fóra da mesma.

2. Co obxecto de orientar máis coidadosamente os Proxectos de Urbanización, previamente ós mesmos, e agás actuacións puntuais necesarias e urxentes, que non afecten ás determinacións deste Plan Xeral, será precisa a aprobación dun Plan Especial de Infraestruturas que ordene os correspondentes terreos.



Art. 5.10.13 Condicións xerais de deseño.

1. Os elementos da rede ferroviaria estarán suxeitos ó cumprimento que, en canto ó seu deseño, se establece na Lei de Ordenación dos Transportes Terrestres, o seu Regulamento e o disposto nestas Normas.
2. Para garanti-la seguridade das persoas ou cosas, o Plan Xeral esixe o valado das liñas ou o establecemento dos adecuados elementos alternativos de protección a toda nova urbanización que se instale nas súas marxes
3. En solo urbano, a liña de edificación dos terreos que sexan cruzados pola vía férrea ou dos lindeiros a ela será a fixada no plano de aliñacións deste Plan Xeral.

Art. 5.10.14 Servidumes.

1. As ordenacións que sexan cruzadas polas vías férreas, ou inmediatas a elas, regularán a edificación e o uso do solo respectando as limitacións e servidumes impostas pola lexislación ferroviaria e, en particular, o establecido no Regulamento da Lei de Ordenación dos Transportes Terrestres.
2. En solo urbano, a liña de edificación nas inmediacións das vías férreas será a fixada nos planos de aliñacións.

Sección 5º. Clase Portos

Art. 5.10.15 Definición e Categorías.

1. A rede de transporte portuaria está constituída polo espazo intermodal de transportes marítimo-terrestres, o cal posibilita a realización das operacións relacionadas co tráfico portuario.
2. Para os efectos da súa pormenorización distínguense dúas Categorías:
 - Categoría 9ª. Portos do Estado.
 - Categoría 10ª. Outros Portos.

Art. 5.10.16 Actividades.

1. Para efectos da súa regulación pormenorizada distínguense, dentro do porto, os seguintes usos:
 - a) Actividades propiamente portuarias.

Comprenden as obras e instalacións fixas dos portos, os usos de industria, almacén e oficinas, e os de transporte, almacenaxe e distribución directamente relacionados coas funcións propias do porto.



b) Actividades complementarias.

Que comprenderán as actividades comerciais portuarias, así como as que correspondan a empresas industriais e comerciais cuxa localización no porto estea xustificada pola súa relación co tráfico portuario, polo volume dos tráxicos marítimos que xeren ou polos servizos que prestan ós usuarios do porto.

c) Espazos de reserva

Que garantan o desenvolvemento futuro da actividade portuaria.

Ditos espazos quedarán incluídos, se é o caso, na zona de servizos do porto que, para tal efecto, delimite a Administración Portuaria no correspondente Plan de Utilización do Espazo Portuario.

2. Forman parte do dominio público portuario estatal os terreos, obras e instalacións fixas dos portos, así como os terreos do dominio público marítimo-terrestre afectos ós portos e instalacións portuarias. Os mesmos, de conformidade co previsto na lexislación vixente, son cualificados polo presente Plan Xeral como sistema xeral portuario, quedando en consecuencia afectos ó uso e dominio públicos.

Art. 5.10.17 Condicións de aplicación

O réxime dos espazos portuarios axustarase ó disposto na Lei de Portos 27/1992, de 24 de novembro, de Portos do Estado e da Mariña Mercante, e a Lei 48/2003, de 26 de novembro, de réxime económico e de prestación de servizos dos portos de interese xeral, que modifica a anterior e o correspondente Plan de Utilización do Espazo Portuario, se é o caso, e na restante lexislación específica na materia.

Respectaranse, ademais, aquelas determinacións que por razóns urbanísticas e en exercicio das competencias atribuídas pola lexislación urbanística, se establecen nestas Normas e no planeamento especial que as desenvolva.

Art. 5.10.18 Condicións de desenvolvemento.

1. Para a ordenación do recinto portuario formularase, por parte da Autoridade Portuaria, un Plan Especial de Ordenación que terá por obxecto a súa ordenación, así como a regulación das actividades que poidan establecerse no seu interior, e cuxa tramitación e aprobación, que se axustará ó disposto na lexislación urbanística e sectorial aplicable, corresponderá ó Concello de Vigo.

2. O Plan Especial respectará os seguintes criterios:

a) Non incluírá determinacións que supoñan interferencia ou perturbación no exercicio das competencias da explotación portuaria, para cuxo fin se aterá ó disposto, se é o caso, no Plan de Utilización do Espazo Portuario, Regulamento de Servizo e Policía do porto e Ordenanzas da Autoridade Portuaria.

b) Deberá resolver adecuadamente as conexións da cidade co porto, para os efectos da súa mellor integración e funcionalidade.

En particular procurárase a adecuada conexión cos restantes sistemas xerais do transporte terrestre viario e ferroviario.



c) Igualmente deberá precisar e detalla-la ordenación e regulación dos usos no seu fronte á cidade, avaliando as diversas alternativas e as vantaxes que cada unha delas supoña para a cidade e o porto.

3. A inclusión do recinto portuario no ámbito dun Plan Especial implica a suspensión do procedemento de concesión de licenzas en tanto non se produza a súa entrada en vigor. Maila o anterior, durante este período poderán autorizarse obras de ampliación ou reforma de edificios existentes sempre que o volume das ampliacións non exceda o vinte por cento (20 por 100) do existente e estean contempladas no Plan de Utilización do Espazo Portuario.

Art. 5.10.19 Condicións doutros Portos.

1. Considérase a estes efectos calquera outro porto non incluído na Categoría anterior, cuxo uso e destino é fundamentalmente de carácter pesqueiro e/ou deportivo relacionado co mar, así como ás labores auxiliares para complemento dos usos.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina para tal fin e que se representan nos planos correspondentes.

3. O desenvolvemento destes Portos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

4. A edificabilidade non superará os dous (2) metros cadrados de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada.

5. Poderán construírse edificios, naves e servizos complementarios característicos deste uso. A altura máxima da edificación será de doce (12) metros. O máximo número de plantas será de baixo máis 2 plantas (B+II).

Sección 6ª. Clase Aeroporto

Art. 5.10.20 Definición

1. Os terreos destinados a transporte aéreo son os que se destinan a albergar-las instalacións que fan posible o movemento das aeronaves, tanto nos eu voo como en terra.

Comprende os solos ocupados polo Aeroporto de Peinador así como a súa zona de servizo.

2. Para efectos da regulación dos usos pormenorizados distínguense:

a) Aeroporto: É a zona que se destina a facilita-la utilización do servizo polos cidadáns. Admite uso de naves de estación e os servizos terciarios complementarios.



b) Outras instalacións de terra: Admítense os edificios con uso industrial ou de servizo terciario directamente vinculados ó funcionamento das aeronaves, vivenda para a custodia das instalacións, residencia comunitaria para os axentes do servizo e equipamentos para o persoal do servizo.

c) Espazos de reserva: Que garantan o futuro desenvolvemento do aeroporto, e que son delimitados expresamente por este Plan Xeral, sen prexuízo dos que complementariamente puidese establecer o Plan Especial do Aeroporto, conforme ó disposto nestas Normas.

3. Forman parte do dominio público aeroportuario estatal os terreos, obras e instalacións fixas do aeroporto, os cales son cualificados polo presente Plan Xeral como Sistema Xeral Aeroportuario, quedando en consecuencia afectos ó uso e dominio públicos.

Art. 5.10.21 Condicións de aplicación.

1. O réxime dos espazos destinados ó transporte aéreo axustarase ó disposto na Lei de Aeroportos de 1940 e á Lei 48/1960 de Navegación Aérea, así como á restante lexislación vixente na materia.

Respectaranse, ademais, aquelas determinacións que, por razóns urbanísticas e en exercicio das competencias atribuídas pola Lei do Solo, se establezan nestas Normas e no planeamento especial que, se é o caso, as desenvolva.

2. Estas Normas serán igualmente de aplicación, no que proceda, ós restantes aeroportos existentes ou que puidesen instalarse no termo municipal.

Art. 5.10.22 Condicións de desenvolvemento.

1. A ordenación do aeroporto deberá efectuarse mediante un Plan Especial, que complete as determinacións deste Plan Xeral, de conformidade cos seguintes criterios:

a) Non incluírá determinacións que supoñan interferencia ou perturbación no exercicio das competencias da explotación aeroportuaria, para cuxo fin se aterá ó disposto, se é o caso, na lexislación vixente.

Deberá resolver adecuadamente as conexións da cidade e o seu entorno metropolitano co aeroporto, para os efectos da súa mellor integración e funcionalidade.

En particular procurarase a adecuada conexión cos restantes sistemas xerais do transporte terrestre.

b) O Plan Especial delimitará dentro da zona de reserva prevista inicialmente por este Plan Xeral os terreos necesarios para a ampliación das instalacións vinculadas estritamente ó uso aeroportuario e os seus complementarios, que se cualificarán como sistema xeral aeroportuario, mediante a oportuna modificación de elementos que se deberá tramitar de maneira previa o simultánea a dito Plan Especial.

2. A inclusión do recinto aeroportuario no ámbito dun Plan Especial implica a suspensión do procedemento de concesión de licenzas en tanto non se produza a súa entrada en vigor. Maila o anterior, durante este período poderán autorizarse obras de ampliación ou reforma de edificios existentes sempre que o volume das ampliacións non exceda o vinte (20) por cento do existente.



En particular a suspensión de licenzas afectará sen excepcións de ningún tipo ós terreos destinados a zona de reserva, cuxos usos e edificacións existentes quedarán sometidos ó réxime do fôra de ordenación.

Art. 5.10.23 Servidumes.

Os terreos lindeiros ó aeroporto quedan sometidos ás limitacións derivadas do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, que regula as servidumes aeronáuticas e demais lexislación específica por mor da seguridade do tráfico aéreo.

CAPÍTULO 5.11 USO AGROPECUARIO

Art. 5.11.1 Definición e categorías.

1. Abrangue os espazos, dependencias e instalacións destinados ó cultivo, almacenamento de produtos ou maquinaria agrícolas, ou ó aloxamento e estabulación de animais de granxa, correspondentes a actividades comprendidas dentro do sector produtivo primario.

2. Dentro do uso Agropecuario, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Categorias:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sen ningún tipo de edificación complementaria anexa (invernadoiros, almacéns, etc.).
- Categoría 2ª. Instalacións para almacenamento de produtos ou maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalacións pecuarias extensivas sen estabulación, que non requiran edificacións especiais.
- Categoría 4ª. Instalacións pecuarias intensivas de gandería estabulada con edificacións especiais.

Art. 5.11.2 Condicións de habitabilidade e hixiene.

1. Seralles de aplicación a lexislación agraria ou industrial, así como as condicións establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas ó uso de almacén comercial, industrial, infraestruturas e moi especialmente ó Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

2. Cada instalación disporá da iluminación e ventilación naturais adecuadas para garanti-las condicións esixidas pola lexislación aplicable ou a que proceda, por asimilación a usos industriais, no caso de permanencia de persoas.

3. Prohíbese a evacuación de verteduras sólidas de animais á rede xeral de saneamento.

4. Non se permite este uso en plantas soto ou semisoto.

5. En función da situación en solo urbano, urbanizable ou rústico, cumprirán tódalas condicións



establecidas nas presentes Normas Urbanísticas para cada clase de solo.

CAPÍTULO 5.12 USOS CLASIFICADOS.

Art. 5.12.1 Condicións particulares dos Usos clasificados

1. No caso de que estivese admitida por este Plan de Ordenación Municipal a posibilidade de que nun edificio con uso residencial puidese instalarse algunha actividade clasificada como molesta, nociva, insalubre ou perigosa, seralle de aplicación o disposto neste Artigo e concordantes sen prexuízo do cumprimento da súa normativa sectorial.
2. Especificamente están incluídos nesta clasificación os usos regulados polo Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas e Perigosas (RAMINP).
3. Para poder autorizar a instalación de calquera actividade das referidas neste Artigo, efectuarase a exposición pública do proxecto e comunicarse ós veciños do entorno máis próximo para que poidan presenta-las alegacións que estimen oportunas, tal como se establece no procedemento de actuación do RAMINP. Ditas alegacións deberanse incorporar ó expediente para que poidan ser coñecidas e tidas en consideración para a emisión dos correspondentes informes técnicos.
4. De acordo co disposto no Regulamento de Servizo das Corporacións Locais, efectuarase a tramitación conxunta da licenza de obra e de actividade.
5. Con carácter previo á posta en marcha da actividade, o titular da mesma deberá solicita-la licenza de Posta en Funcionamento, nos termos recollidos no Anexo Normativo de Tramitación. O Concello deberá autorizala, con posterioridade ás comprobacións pertinentes, por parte dos funcionarios municipais, de que as obras e instalacións se axustan ó proxecto autorizado e de que se teñen adoptado as medidas correctoras contidas no proxecto, así como as impostas polos organismos competentes.



TÍTULO VI NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1 DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 6.1.1 Definición e Obxecto.

1. Estas Normas Xerais son as condicións a que ha de suxeitarse a edificación polas súas propias características e pola súa relación co entorno.
2. Son de aplicación con independencia da clase de solo na que se asente a edificación, agás que se especifique o contrario en normativa de carácter particular.
3. O seu contido describe e reflicte as esixencias físicas, que se establecen e cuantifican posteriormente nas condicións particulares para cada clase de solo, que afecten á parcela para poder considerala edificable, e as esixencias mínimas que en calquera caso deberá reunir calquera construción en si mesma e en relación co entorno.

Art. 6.1.2 Clases de condicións.

1. A edificación debe cumprir-las condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes ós seguintes aspectos:
 - a) Condicións das parcelas
 - b) Condicións de posición na parcela
 - c) Condicións de ocupación da parcela
 - d) Condicións de edificabilidade
 - e) Condicións de volume e forma
 - f) Condicións de calidade e hixiene
 - g) Condicións das dotacións de servizos dos edificios
 - h) Condicións de acceso e seguridade
 - i) Condicións estéticas
2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co entorno serán de aplicación nas condicións que se regulan no presente Título, agás indicación en contra no réxime dos usos, na regulación particular de cada zona de Ordenanzas, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.
3. A edificación deberá satisfacer, ademais, as condicións contidas no Título V, segundo o uso a que se destine o edificio ou os locais, agás indicación en contra da zona de Ordenanza de aplicación ou na ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.



CAPÍTULO 6.2 CONDICIÓN DAS PARCELAS

Art. 6.2.1 Definición.

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para que poida ser edificable. Enténdese por parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade predial e independente.

Art. 6.2.2 Aplicación.

Son de aplicación nas obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, agás nas de reconstrución, e regúlanse na Ordenanza de zona de aplicación ou nas figuras de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

Art. 6.2.3 Delimitación e identificación das parcelas.

As parcelas delimitaranse e identificaranse mediante os seus lindeiros e a súa superficie. Os soares, ademais, mediante o nome da rúa ou vías a que dean fronte e o seu número de policía dentro delas, que estarán reflectidos no plano parcelario municipal, ou nos planos dos proxectos de reparcelación, parcelación ou compensación que se aproben e, no seu defecto, nos planos catastrais.

Art. 6.2.4 Lindeiros.

1. Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela e a distinguen das súas lindeiras. A súa dimensión medirase na súa proxección horizontal.
2. É lindeiro frontal o que delimita a parcela coa vía ou espazo libre público ó que dea fronte, podendo ser a dúas rúas se se trata dunha parcela de esquina. Este lindeiro correspóndese co «Fronte de parcela» que se establece como condición en diversas zonas de Ordenanza.
3. En parcelas cun solo lindeiro frontal, entenderase como testeiro, ou lindeiro de fondo, o oposto ó mesmo, e o resto serán lindeiros laterais.

En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán lindeiros laterais os restantes.

Art. 6.2.5 Aliñación oficial, exterior ou pública.

1. É a liña sinalada polo planeamento para establece-lo límite que separa os solos destinados a vía pública, ou espazos libres públicos, das parcelas edificables ou do espazo interposto definido no Art. 6.2.13.



Nas parcelas xa edificadas e en ausencia doutra definición de aliñación exterior, considerarase como tal a liña marcada pola intersección do peche da parcela ou da fachada do edificio, se é o caso, co terreo, con independencia da regulación dos chafráns que se recollo no seguinte Artigo 6.2.6.

Así mesmo, no Plano de Ordenación do Solo Urbano Consolidado sinálanse como aliñacións oficiais as liñas que distinguen espazos públicos de distinta cualificación. Tanto os espazos Dotacionais como as Zonas Libres quedan delimitados polo borde exterior da trama que define o ámbito da súa regulación, aínda que se atopen incluídos dentro de zonas de calquera Ordenanza.

2. Os espazos, residuais ou non, que queden entre a aliñación definida e límites de propiedades privadas non perderán o carácter público. Debe interpretarse que o Plan Xeral non suprime espazos de titularidade municipal aínda que grafe aliñacións para os efectos do sinalamento de aliñacións como ancho de rúa.

3. Na zona de Ordenanza 5, Mantemento da Edificación, cando as edificacións se atopen rodeadas de espazos públicos, como consecuencia de cesións realizadas en desenvolvemento de planeamentos anteriores, ademais dos perímetros de ditas edificacións, que teñen o carácter de aliñación oficial, o Plano de Solo Urbano Consolidado debuxa, para mellor comprensión da cidade, as aliñacións das vías públicas máis significativas, como separación doutros espazos de uso público.

Art. 6.2.6 Chafráns.

É o truncado da intersección (ou esquina) de dúas aliñacións oficiais de fachada. Terá carácter de aliñación oficial de fachada e medirase perpendicularmente á bisectriz do ángulo das aliñacións de fachada. Será en todo caso obrigatorio un chafrán de fronte de catro (4) metros, en edificacións situadas na aliñación dunha rúa, sempre que se produza unha intersección de rúas ou aliñacións que formen un ángulo igual ou inferior a noventa (90) graos, aínda cando non estea expresamente grafado nos Planos do Solo Urbano Consolidado, agás que afecte a edificacións con algún grao de protección..

Deberá establecerse nos planeamentos de desenvolvemento ou nas Ordenacións Detalladas cando conteñan edificacións en aliñación de rúa con dúas fachadas e o ancho da aceira sexa inferior a seis (6) metros.

Art. 6.2.7 Ancho de rúa. Distancia entre aliñacións.

1. Enténdese por ancho de rúa ou distancia entre aliñacións a dimensión mínima existente entre as aliñacións exteriores que definen dita rúa, considerado no punto máis desfavorable por couzadas.

2. Esta dimensión mínima é a que se terá en conta para a aplicación de alturas naquelas Ordenanzas nas que o número de plantas, altura en metros e outras determinacións estean reguladas polo ancho de rúa, ou referidas ó eixo de rúa.

3. En rúas non completamente consolidadas nas que unha das aliñacións veña definida polo planeamento, considerarase como ancho de rúa o marcado polo Plan Xeral no plano de Solo Urbano Consolidado, ancho que será o que determine o número de plantas ou as condicións de separación ó eixo da rúa, así como todas aquelas regulacións condicionadas por esta determinación de ancho de rúa.



Art. 6.2.8 Superficie da parcela.

É a dimensión, en proxección horizontal, da área comprendida dentro dos lindeiros dunha parcela.

Art. 6.2.9 Parcela mínima.

É a superficie que desde o Plan Xeral, na Ordenanza de zona ou na particular do planeamento correspondente, se defina como mínima para que unha parcela poida ser edificable.

Art. 6.2.10 Parcela edificable.

1. Enténdese como parcela edificable a delimitada polas aliñacións oficiais co espazo público ou con outras zonas de ordenación, que queda incluída dentro da delimitación de algunha das zonas de ordenanza e que cumpre coas condicións urbanísticas fixadas para a súa zona polo Plan Xeral, ou por planeamento de desenvolvemento, unha vez efectuadas as cesións correspondentes e non se dea ningunha das condicións do Artigo seguinte para a súa consideración de inedificable.

2. Reunirá as seguintes condicións:

a) Deberá cumprir-las condicións mínimas de superficie e dimensións establecidas para cada zona de Ordenanza.

b) A unidade de parcela resultante do planeamento non haberá de ser necesariamente coincidente coa unidade de propiedade orixinaria.

3. Para os efectos do previsto no punto b) anterior, conceptúase así mesmo como parcela edificable, en actuacións de conxuntos de vivendas e exclusivamente para usos residenciais unifamiliares, aquela que cumpra coa superficie mínima asignada pola zona de ordenación que se considere, segundo se recolle no Artigo 5.2.1.

Poderá estar dividida a mesma en dúas partes, unha privativa, onde se concentrará a edificación permitida para a mesma nas condicións de posición e volume que se expresen na Zona correspondente de aplicación, e outra parte mancomunada co resto da actuación que estará destinada a usos de acceso, recreo e expansión ó servizo das vivendas en que se orixina, na cal non se permite a execución de edificación sobre rasante.

A suma das superficies da parte privativa máis a mancomunada en ningún caso será inferior á superficie mínima de parcela edificable da Zona de Ordenación que se considere, segundo o número de vivendas resultantes no condominio.

No suposto do condominio Nº 1 do antes citado Artigo 5.2.1, a superficie da parte privativa non será inferior ó cincuenta (50) por cento da superficie de parcela mínima da Zona en cuestión, agás que expresamente se fixe un límite inferior con carácter específico para algunha zona nestas Normas Urbanísticas.



Art. 6.2.11 Parcelas inedificables.

1. Considerarase non edificable a parcela que non reúna as condicións establecidas en cada zona de Ordenanza, ou que no seu interior non se poidan realizar edificacións que poidan cumprir-los mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza.

2. Ademais das indicadas no parágrafo anterior, consideraranse inedificables por condicións obxectivas:

- As porcións excedentes da aliñación oficial, tanto da fachada principal, como, se a houbese, do patio de couzada ou outra aliñación posterior obrigatoria.

- As parcelas que se atopen dentro dun perímetro definido pola aliñación de fachada e unha paralela á mesma a unha distancia igual a ou menor de seis (6) metros.

- Aquelas que teñan unha anchura e/ou superficie inferior á mínima admitida pola Ordenanza correspondente.

3. Consideranse parcelas inedificables, pero que poderían cambiar de condición se se producise unha readaptación entre propiedades, as seguintes:

- As parcelas ou partes de parcelas interiores que non teñan acceso desde o exterior. En ordenanzas de couzada pechada, ou aliñación de rúa, se estivesen situadas total ou parcialmente dentro da aliñación interior do fondo máximo edificable, ou na franxa de tres metros paralela á aliñación do fondo máximo definido polo Plan Xeral.

- As que, estando situadas en fronte de rúa, en zonas de couzada pechada ou de aliñación de rúa, no caso de edificarse, consolidasen a condición de inedificabilidade das parcelas lindeiras interiores descritas no apartado anterior.

Nuns ou outros casos os propietarios dunhas ou outras parcelas, deberán readapta-los seus límites, ou establecer un reparto de aproveitamento, coas parcelas lindeiras, ben por acordo entre propietarios ou ben instando ó Concello a que aplique as condicións de adaptación e regularización das parcelas ou a delimitar unha zona de normalización de fincas nos termos recollidos no Artigo 122 da Lei 9/2002.

4. O Concello denegará as licenzas de construción que se presenten en parcelas nas que se dean as condicións do punto anterior, e ademais:

a) Cando entre os lindes laterais dun soar e unha aliñación se formen ángulos $<35^\circ$, se, previamente, os propietarios limítrofes non procederon á regularización dos seus soares, ou delimitando unha zona de normalización de fincas ó abeiro do Artigo 122 da Lei 9/2002.

b) Cando se orixine na parcela contigua unha parte con fondo inferior a seis (6) metros e/ou un fronte inferior ó mínimo admitido pola Ordenanza correspondente. Agás cando as contiguas estivesen edificadas e non fose probable a súa derriba a curto prazo.



Art. 6.2.12 Regularización de dereitos.

1. Para os efectos de poder resolve-los problemas de inedificabilidade de parcelas nos supostos do punto 3 do Artigo anterior, poderá proceder á normalización de fincas ou a establecer un reparto de dereitos dun posible proindiviso, no caso de resultados non divisibles, polo procedemento que se establece a continuación, en tanto non sexa regulado por Ordenanza municipal ou regulamentación do Artigo 122 da Lei 9/2002.

2. Agás mellor acordo dos propietarios das parcelas afectadas, poderase proceder á atribución das porcentaxes de aproveitamentos, ou á súa regularización, segundo o seguinte procedemento:

Delimitarase un paralelogramo con base no fronte de rúa da parcela que se atope situada nesta posición, cun fondo igual ó fixado como fondo edificable máis tres metros.

Dito paralelogramo dividirá en tres franxas, ou sectores, de igual anchura, paralelas á aliñación oficial.

Á primeira franxa, ou sector, desde a aliñación oficial, asignaráselle o factor 3, á segunda o factor 2 e á última o factor 1.

O produto da superficie de cada parcela en cada franxa polo factor da mesma dará lugar ó dereito ó aproveitamento relativo entre cada parcela, que será reconvertido a tanto por cento que corresponde atribuír a cada parcela de orixe. Dita porcentaxe será a que permita repartir-lo dereito de aproveitamento real que se poida obter en aplicación da Ordenanza correspondente.

3. Se as condicións das porcentaxes relativas de aproveitamentos proporcionais, en cada zona de Ordenanza concreta, puidesen materializarse mediante unha reparcelación entre as parcelas afectadas de maneira que xurdisen parcelas resultantes, que cumprisen as condicións de parcelación de dita ordenanza, poderase aprobar un proxecto de reparcelación, de xeito tal que as parcelas resultantes teñan o fronte mínimo esixido, un fondo igual ó máximo edificable fixado pola ordenanza máis tres metros, e poidan obte-lo dereito edificatorio correspondente obtido no reparto antes descrito.

4. No suposto de que, realizado o axuste definido no punto 2 deste Artigo, non se puidese realizar unha reparcelación por imposibilidade de aplica-las condicións do anterior punto 3, as porcentaxes definidas deberán considerarse como proporcións dun proindiviso de dereitos.

5. As condicións establecidas nos puntos anteriores deste Artigo non se consideran obrigatorias pero definen a base dos criterios de normalización de fincas e a base para o establecemento das condicións de xustiprezo, cando, ó non existir acordo e a instancia de parte, o Concello estableza as condicións para a posible reparcelación económica entre os propietarios. Mentres non existan acordos, as parcelas manterán a condición de inedificables.

Art. 6.2.13 Soar.

1. De acordo co Artigo 16 da Lei 9/2002, teñen a consideración de soar aquelas parcelas de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación, que reúnan os seguintes requisitos:

a) Que estean dotadas de acceso por vía rodada pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, subministración de enerxía eléctrica, e iluminación pública, en



condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

b) Se existise planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por aquel.

2. Nos supostos nos que o presente Plan Xeral requira, para a súa execución, a aprobación dun instrumento de planeamento intermedio que afecte á parcela, estarase en todo caso con carácter xeral ós requisitos de urbanización sinalados no apartado 1, así como ós que adicionalmente se establezan en dito instrumento de desenvolvemento.

3. Poderán adquiri-la condición de soar aquelas fincas de Solo Urbano Consolidado que dean fronte a un viario que non estea plenamente urbanizado, se de acordo co establecido nos Artigos 17 e 19 da Lei 9/2002, o propietario completa pola súa conta a urbanización necesaria mediante a correspondente licenza de obras ordinarias.

Para estes efectos, considéranse obras mínimas para atinxi-la condición de soar as seguintes:

- a. De pavimentación, sen acabado asfáltico, ata o eixo da rúa no fronte da parcela.
- b. Encintado e formigonado da aceira.
- c. As conexións ás redes básicas, e as canalizacións, ou tubos, necesarios para as redes complementarias que estean reguladas polo Concello e deban quedar debaixo do viario ou aceira formigonado.

O alcance das obras de urbanización referirase:

- a) Só ó fronte das parcelas, se as edificacións lindeiras están edificadas e cos seus frontes urbanizados.
- b) Ata o cruce de rúa máis próximo, a esquerda ou dereita, ata conectar con viario existente urbanizado.

Como eixo da rúa entenderase a metade do ancho entre aliñacións definidas polo Plan Xeral, aínda que a aliñación ó outro lado da rúa corresponda a un Solo Urbano non Consolidado ou Urbanizable, sempre que estea garantido o dominio público da semirrúa.

4. Terán tamén a consideración de soar as parcelas que, segundo a aliñación marcada polo planeamento, dean fronte a un espazo público que conte con acceso rodado, desde o que se poida dotar de accesibilidade ás fincas.

CAPÍTULO 6.3 CONDICIÓN DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.

Art. 6.3.1 Definición.

Son as que determinan a localización das construcións dentro da parcela edificable, e defínense nas normas zonais ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada. Poderán ser de carácter imperativo ou dispositivo, segundo respondan a posicións obrigadas desde o Plan Xeral ou os instrumentos de planeamento mencionados, ou a parámetros que limitan a posición da edificación na parcela.



Art. 6.3.2 Aplicación.

As condicións que determinan a posición do edificio dentro das parcelas edificables serán esixibles tanto en obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, agás nas de reconstrución, como naquelas outras que impliquen modificación dos parámetros de posición. Queda a súa aplicación limitada ás actuacións específicas que nalgunha Ordenanza de Solo Urbano Consolidado poida establecerse para fincas ou edificacións en situación da parcela ou edificación en fóra de ordenanzas.

Art. 6.3.3 Elementos de referencia.

Son o conxunto de parámetros segundo os cales se determina a posición do edificio na parcela. Poden ser referencias planimétricas, altimétricas ou propias do edificio.

Art. 6.3.4 Referencias planimétricas da parcela.

Serven para determina-la posición da proxección horizontal do edificio. Empréganse nas presentes Normas as seguintes:

- a) Lindeiros: Definidos no Art. 6.2.4.
- b) Aliñación oficial, exterior ou pública: Definida no Art. 6.2.5.
- c) Aliñación interior ou privada: É a liña que sinala o planeamento para establece-la separación entre a parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación e o espazo libre da parcela.
- d) Aliñación virtual en plantas superiores: É a liña que sinala o planeamento para establece-la posición da fachada do edificio en plantas por riba da baixa.
- e) Aliñación remitida para substitución ou reconstrución: Aquela aliñación definida nos planeamentos incorporados, específicos ou de desenvolvemento, á que deberá someterse a nova edificación.

Art. 6.3.5 Referencias altimétricas do terreo.

1. Serven para determina-la cota ou nivel da implantación da edificación:

- a) Rasante: É a liña que sinala o planeamento, como perfil lonxitudinal das vías públicas, tomado, para estes efectos, na aliñación. Nos viais xa executados e en ausencia doutra determinación nova da rasante considerarase como tal o perfil existente.
- b) Cota natural do terreo: É a altitude relativa de cada punto do terreo, dunha ou varias parcelas, antes de executa-la obra de edificación.
- c) Cota de orixe e referencia:



A que se define no planeamento como orixe para a medición da altura do edificio.

En edificación en couzada pechada, ou ordenanza que obrigue á posición da edificación na aliñación, a cota será a rasante da aceira no punto da liña de fachada de medición da altura, segundo se establece neste mesmo Artigo.

Nas edificacións no interior da parcela a cota de orixe e referencia determinarase segundo se establece neste Artigo.

Maila o anterior, as Ordenanzas de zona, ou as particulares das áreas do planeamento correspondente do Plan Xeral, poden determina-la situación ou o elemento que se institúe como cota de orixe ou referencia.

Nos edificios existentes á entrada en vigor do Plan Xeral consideraranse como cota de orixe e referencia a de nivelación de planta baixa, as definidas polo Plan Xeral de 1993, ou anteriores, segundo as cales se outorgou a correspondente licenza.

2. Cando a cota de orixe e referencia deba calcularse en rúas ou terreos con pendente, deberá graduarse a edificación, e a medición das alturas realizarase de forma independente en cada unha das plataformas que a compoñan, sen que dito graduado poida traducirse nun exceso de altura, nos puntos de medición da altura e, en ningún caso poderá aparecer incrementado o número de plantas.

a) En edificacións aliñadas, Artigo 6.3.7, a altura e o número de plantas medírase segundo as seguintes condicións:

En edificios de fronte igual ou inferior a quince (15) metros, no punto medio da fachada.

En edificios de maior lonxitude, medírase, segundo a pendente da rúa, polo seguinte procedemento:

Se a rúa en que se mide a altura ten unha pendente comprendida entre 0° e 5° sesaxesimais, será preciso comproba-lo cumprimento da altura cada trinta (30) metros de aliñación da edificación comezando desde os cinco (5) metros a partir do punto máis alto da rúa. En ningún caso poderase supera-lo número de plantas.

Se a pendente da rúa ou terreo na aliñación considerada tivese unha pendente comprendida entre os 5° e os 10° sesaxesimais, a comprobación anteriormente exposta efectuarase nas mesmas condicións cada quince (15) metros.

E se superasen os 10° sesaxesimais, esta comprobación efectuarase cada doce (12) metros.

Nos casos de parcelas de esquina, estes criterios aplicaranse nos termos particulares do Artigo 6.6.8.

b) En edificacións recuadas, Artigo 6.3.7, por determinación da ordenanza, medírase cos mesmos conceptos que no suposto anterior, coa condición de que a cota de referencia non poderá estar a unha cota diferente, máis alta ou máis baixa, á da aceira que cento cincuenta (150) centímetros.

c) En edificacións illadas, agás o que establezan as ordenanzas para vivendas unifamiliares, a cota de referencia poderase establecer desde unha superficie de planimetría teórica, plana ou cambada, que estará definida:



Polo fronte da parcela e os lindeiros de fondo e laterais.

Cando os lindeiros de fondo ou laterais non permitan unha definición precisa, a planimetría teórica poderase postular tomando como bases a rasante do fronte da parcela e os viarios perimetrais da couzada, ou os definidos polas rúas e o terreo natural.

En casos especialmente complexos serán os técnicos municipais os que determinen dita planimetría teórica.

A determinación da planimetría teórica sobre a que determinar a cota de referencia poderá, ou deberá en casos complexos, someterse a unha consulta urbanística, nos termos regulados polo Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.

Desde a superficie de planimetría teórica, obtida polos procedementos antes determinados, considérase como cota de referencia a da intersección de dita planimetría teórica cos planos das fachadas da edificación, tomada esta no punto medio de dita intersección e desde a cal se medirán as alturas da edificación e o número de plantas. Ningún punto da planta de dita intersección poderá estar a unha cota diferente, máis alta ou máis baixa de cento cincuenta (150) centímetros, da cota de referencia así determinada.

Segundo sexa a pendente da liña de intersección exposta no parágrafo anterior, a medición de alturas e o graduado que proceda seguirá os mesmos parámetros que os determinados para edificacións aliñadas.

Con independencia do mantemento de dita planimetría teórica, para os efectos de base de referencia das alturas, o terreo poderá ser graduado ou abancalado en calquera sentido para mellora-las condicións das plantas baixas. O movemento de terras que se realice deberá conterse con muros de contención, únicos ou sucesivos, de altura máxima de tres (3) metros que disten das fincas lindeiras un recuado igual ou superior á súa altura.

Para a relación entre alturas e separacións a eixes de rúa, a lindeiros ou entre edificacións dunha mesma parcela, as alturas consideraranse sempre desde a planimetría teórica definida.

3. Os proxectos técnicos sometidos a licenza deberán xustificar, mediante as seccións lonxitudinais ou transversais que fosen necesarias, a condición ou determinación das cotas de referencia e o cumprimento das condicións de altura e número de plantas.

Art. 6.3.6 Referencias da edificación.

Na regulación do Plan Xeral empréganse as referencias da edificación que a continuación se enumeran:

a) **Peche**: Cerca situada sobre os lindeiros que delimita unha parcela.

b) **Fachadas**: Considéranse fachadas os planos, en principio verticais, situados por riba do terreo, que separan o espazo edificado do non edificado, e que conteñen no seu interior tódolos elementos construtivos do edificio, agás os voos ou saíntes autorizados.



Aínda cando as terrazas, os corpos voados, miradoiros e galerías son partes das fachadas, e constitúen os peches reais das edificacións para efectos de edificabilidade ou de separación ou recuados, non se considerarán constitutivos do «**muro de fachada**», a que fai referencia o Artigo 6.6.5. para efectos da súa prolongación para defini-lo Nivel de Coroación.

As fachadas segundo a súa posición no edificio clasifícanse en:

- Exteriores: Cando son visibles desde as vías ou espazos libres en xeral, agás as que delimitan os patios de parcela pechados.

- Interiores: As que delimitan os patios de parcela pechados.

- Medianeiras: Aquelas superficies verticais que se sitúan sobre lindeiros da parcela que non reúnen a condición de aliñación oficial e son cegas.

c) **Liña de edificación:** É o perímetro exterior da proxección horizontal de tódalas fachadas, excluídos voos, da edificación sobre rasante. Coincidirá coa intersección dos planos de fachada co terreo.

Art. 6.3.7 Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública.

1. Con respecto á aliñación oficial, a edificación e/ou o peche poderá estar nalgunha destas situacións:

a) Aliñada: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche son coincidentes coa aliñación oficial.

b) Fóra de aliñación: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche é exterior á aliñación oficial invadindo espazo definido como viario ou espazo público.

c) Remetida ou recuada: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche son paralelos e interiores á aliñación oficial.

d) Cando a edificación se sitúe dentro da parcela en calquera posición, só regulada por recuados mínimos, considérase illada. Coincide coa tipoloxía definida no Artigo 6.6.17.

2. Agás os voos ou saíntes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre ou baixo rasante poderá quedar fóra de aliñación.

Art. 6.3.8 Separación a lindeiros.

1. É a distancia entre cada punto da fachada do edificio e o lindeiro de referencia máis próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoiado en dito lindeiro.

2. Agás determinación en contra na normativa particular do uso ó que se destine, da zona ou ordenanza particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral, o espazo de separación a lindeiros poderá ocuparse por plantas baixo rasante; e na zona correspondente á establecida como separación



mínima ó lindeiro, ditas plantas serán enteiramente subterráneas.

3. nas zonas de separación a lindeiros, serán obrigatorias as plantacións reguladas no Artigo 6.10.20, apartado 3.

Art. 6.3.9 Recuado.

1. É a anchura da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial, ou outro elemento de referencia das vías ou espazos libres de uso público que fixe a norma zonal de aplicación, a ordenanza particular do planeamento correspondente, ou instrumento de desenvolvemento do Plan Xeral. Pode darse como valor fixo obrigado ou como valor mínimo. O recuado medirase na forma determinada para a separación a lindeiros no Art. 6.3.8.

2. Agás determinación en contra na normativa particular do uso ó que se destine, da Ordenanza de zona ou na particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral, o recuado poderá ocuparse por plantas baixo rasante; a zona correspondente á establecida como recuado mínimo en ditas plantas será enteiramente subterránea.

3. Nas zonas de recuado serán obrigatorias as plantacións reguladas no Artigo 6.10.20, apartado 3.

Art. 6.3.10 Separación entre edificios.

1. É a dimensión que separa as fachadas de dous edificios incluídos dentro dunha mesma parcela. Para os efectos de separación considéranse os elementos pechados segundo determina o Artigo 6.3.6.

2. Enténdese que un edificio cumpre unha distancia determinada a outro, cando a distancia entre calquera par de puntos situados nunha ou noutra edificación é igual ou superior a dita dimensión.

Cando o edificio teña corpos de edificación de distintas alturas, a anterior condición deberá cumprirse para cada un deles; neste caso as liñas de edificación entenderanse referidas ás fachadas dos correspondentes corpos de edificación enfrontados.

Art. 6.3.11 Fondo edificable.

1. É a distancia entre unha superficie vertical situada na aliñación oficial e outra paralela á mesma situada ó interior da parcela.

2. Nalgunhas Ordenanzas de zona regúlase como Fondo Edificable o correspondente ás plantas por riba da Baixa, autorizándose, se é o caso, unha maior ocupación na planta Baixa.



Art. 6.3.12 Área de movemento da edificación.

1. Considérase área de movemento a que se derive de aplica-las condicións de posición do edificio dentro da parcela edificable e determina-la zona desta que é susceptible de ser ocupada pola edificación.
2. Os documentos que conteñan a ordenación detallada de ámbitos ou sectores do Plan Xeral poderán definir, delimitar, áreas de movemento da edificación como máximos dentro das cales deberá estar contida, necesariamente, a edificación. En todo caso será a edificación a que en fase de Proxecto e Licenza deberá respecta-las condicións particulares de recuados que estean definidas para a parcela ou zona en concreto.

Art. 6.3.13 Acaroamento a lindeiros laterais.

1. En Ordenanzas de zona, ordenanzas particulares das áreas de planeamento de desenvolvemento, correspondentes á tipoloxía edificatoria de couzada pechada entre medianeiras ou en aliñación de rúa, a edificación acaroarase ós lindeiros laterais nas condicións establecidas nas mesmas.
2. Naqueles que correspondan a outras tipoloxías edificatorias poderase acaroar ós lindeiros laterais nas condicións seguintes:
 - a) Cumprindo as condicións específicas que para o efecto determine a Ordenanza de zona ou a particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral.
 - b) Acaroándose ós lenzos medianeiros das edificacións acaroadas existentes nas parcelas lindeiras agás que estivesen en situación de fóra de ordenación.
 - c) Acaroándose ós lindeiros na forma que se estableza nun proxecto de edificación conxunto de execución simultánea subscrito polos propietarios respectivos das parcelas lindeiras nas que se produce o acaroamento.
 - d) Acaroándose ós lindeiros nas condicións que acorden os propietarios das parcelas limítrofes mediante descrición expresa da forma de acaroamento que deberá inscribirse no rexistro da propiedade.
3. En todo caso, tanto en fase de proxecto como de ordenación das áreas de planeamento, deberase contribuír á ocultación das medianeiras vistas mediante o acaroamento das novas edificacións previstas.



CAPÍTULO 6.4 CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN

Art. 6.4.1 Definición.

Son as que definen a superficie de parcela que pode ser ocupada por edificación sobre ou baixo rasante, e a que debe permanecer libre de construcións.

Art. 6.4.2 Aplicación.

1. As condicións que se sinalan para determina-la ocupación da parcela pola edificación son de aplicación en obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, que supoñan novas ocupacións de solo. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

Art. 6.4.3 Superficie ocupable.

1. Enténdese por superficie ocupable a superficie da parcela edificable susceptible de ser ocupada pola edificación sobre ou baixo rasante.

2. A súa contía pode sinalarse:

Indirectamente: Como conxunción de referencias de posición, sendo entón coincidente coa área de movemento.

Directamente: Mediante a asignación dun coeficiente de ocupación.

3. Para os efectos do establecemento das condicións de ocupación distínguese a ocupación das plantas sobre rasante e a das plantas baixo rasante.

4. Agás maiores limitacións fixadas noutras clases de condicións, na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento correspondente do Plan Xeral, as construcións baixo rasante, poderán ocupar os espazos correspondentes a separación a lindeiros e recuados, nos termos establecidos nos Artigos 6.3.8 e 6.3.9. Nos espazos correspondentes de separación mínima a lindeiros as construcións baixo rasante serán enteiramente subterráneas.

Art. 6.4.4 Superficie ocupada.

1. Sobre rasante: É a superficie comprendida dentro da liña de edificación.

A ocupación será necesariamente inferior ou igual ó valor da superficie ocupable fixado na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento correspondente do Plan Xeral.



2. Baixo rasante: É a superficie en proxección horizontal das plantas baixo rasante admitidas pola Ordenanza de zona, ou a particular dos planeamentos de desenvolvemento do Plan Xeral. Estes planeamentos poderán regula-la cesión de uso de superficie sobre aparcadoiros baixo rasante.

Art. 6.4.5 Coeficiente de ocupación.

1. Enténdese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

2. O coeficiente de ocupación establécese como ocupación máxima. Se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, e se é o caso, da situación das edificacións lindeiras, se conclúese unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

Art. 6.4.6 Superficie libre de parcela.

É o resto da superficie da parcela edificable non ocupada pola edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 6.5 CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE

Art. 6.5.1 Definición.

As condicións de edificabilidade son aquelas que limitan a dimensión en superficie das edificacións que poden construírse nunha parcela.

Art. 6.5.2 Aplicación.

1. As condicións que se sinalen para determina-la edificabilidade son de aplicación para tódalas obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e reestruturación xeral. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

Art. 6.5.3 Superficie edificada computable por planta.

1. Considérase superficie edificada computable en calquera planta, baixo ou sobre rasante, a proxección horizontal da superficie comprendida dentro do perímetro exterior da planta considerada, incluídos corpos voados, miradoiros e terrazas ou balcóns pechados por dous ou tres lados, excluídas desta as zonas ou contías que a continuación se enumeran e as que a estes efectos se establecen nas Ordenanzas de zona ou



condicións particulares dos usos:

a) Os soportais, os entrepisos técnicos do Artigo 6.6.15, as pasaxes de acceso a espazos libres públicos, os patios de parcela que non estean cubertos, agás o previsto no Artigo. 6.7.21; as plantas baixas porticadas, agás as porcións pechadas que houbese nelas, a superficie baixo cuberta se carece de posibilidades de uso ou está destinada a depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.

b) As superficies destinadas a garaxe-aparcadoiro nas plantas baixo rasante incluídos os accesos desde a vía pública.

c) En plantas baixo rasante e en construcións por riba da altura os locais destinados a aloxa-las instalacións ó servizo do edificio, cuxo dimensionamento deberá xustificarse, e non poidan estar situados noutra localización, como consecuencia de determinacións de disposicións de carácter sectorial, tales como cuartos de caldeiras, maquinarias de ascensores, telecomunicación, contadores e outros análogos.

d) Os espazos destinados a carga e descarga cando constitúan a dotación fixada como mínima ó servizo dos usos do edificio.

e) Os locais destinados a albergar centros de transformación de acordo coa regulación que lles sexa de aplicación.

f) Os grandes condutos ou conxuntos de condutos de ventilación ou aloxamento de instalacións con dimensións superiores a cincuenta (50) decímetros cadrados.

g) Os ocos de aparatos elevadores.

h) Os balcóns e balconadas abertos autorizados na Ordenanza de zona, ou na ordenanza particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

j) Os faiados, en vivendas colectivas que estean situados baixo rasante, non teñan máis de dez (10) metros cadrados de superficie, e estean asociados inseparablemente ás vivendas, recollida esta última condición no Rexistro da Propiedade.

k) As ramplas en obras de acondicionamento co fin de adecua-los edificios á lexislación vixente en materia de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

2. En vivenda unifamiliar, calquera que sexa a súa tipoloxía, computan a efectos de edificabilidade tódalas superficies edificadas en plantas sobre ou baixo rasante, agás as destinadas a garaxe-aparcadoiro, os faiados de superficie non superior a dez (10) metros cadrados e os de servizo do apartado 1.c) deste Artigo.

3. En obras de acondicionamento, co explícito fin de resolve-la adecuación dos edificios á lexislación vixente en materia de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, non computarán a efectos de edificabilidade nin de ocupación as ramplas que se proxecten con dito fin, en cumprimento da Lei 8/1997 de 20 de agosto, de Galicia.

4. Nas zonas con ordenanzas que o autoricen os espazos baixo cuberta computarán desde unha altura libre de cento cincuenta (150) centímetros.



Art. 6.5.4 Superficie edificada total computable.

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio, calculada de acordo coas determinacións do Artigo anterior.

Art. 6.5.5 Superficie útil.

1. Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais e que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

2. A medición da superficie útil farase sempre a cara interior de paramentos terminados.

Art. 6.5.6 Superficie edificable ou dereito edificatorio.

1. É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total, ou o dereito edificatorio, que pode construírse nunha parcela ou nunha área determinada e pode ser fixado no planeamento mediante:

a) A conxunción das determinacións de posición, superficie ocupable e número de plantas.

b) O coeficiente de edificabilidade.

c) Unha cantidade concreta.

2. Tódalas ordenanzas deberán establece-la maneira do cálculo do dereito edificatorio de forma precisa e sinxela, que permita determinalo por parámetros non complexos e que non dependan de solucións de deseño arquitectónico ou das condicións de edificación ou forma dos edificios.

Maila o exposto nos apartados anteriores, se se desen situacións contraditorias entre o dereito edificatorio, establecido segundo calquera parámetro, e as condicións de edificación, será de aplicación a condición que atribúa menor dereito edificatorio ou menor edificabilidade.

3. Nos supostos nos que unha parcela de Solo Urbano Consolidado tivese que ceder parte dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, nas Ordenanzas nas que o aproveitamento se estableza por un coeficiente de edificabilidade, poderase aplicar dito índice á superficie da parcela antes de materializa-la cesión. Esta posibilidade queda limitada ó establecido no anterior punto 2 deste Artigo.

Art. 6.5.7 Coeficiente de edificabilidade.

1. O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo ou parcela.



2. Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

a) Edificabilidade bruta: Cando o coeficiente de edificabilidade exprésase como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dun terreo ou ámbito de ordenación.

b) Edificabilidade neta: Cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie da parcela edificable.

A determinación do coeficiente de edificabilidade enténdese como o sinalamento dunha edificabilidade máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, ocupación, forma e volume resultase unha superficie total edificable menor, será este o valor que sexa de aplicación.

CAPÍTULO 6.6 CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS

Art. 6.6.1 Definición.

Son as que definen a organización dos volumes e a forma das construcións.

Art. 6.6.2 Aplicación.

Son aplicables ás obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e ás obras nos edificios que supoñan unha alteración das propias condicións reguladas no presente Capítulo. Para estes efectos será esixible o cumprimento dos elementos que se alteren.

Art. 6.6.3 Sólido capaz.

1. É o volume resultante de aplica-la edificabilidade ou dereito edificatorio ás condicións e formas de edificación, definidas no planeamento ou Ordenanza de aplicación, dentro do cal queda inscrita a totalidade da edificación sobre rasante, agás os saíntes autorizados que non consuman edificabilidade.

2. Ten así mesmo a condición de sólido capaz o existente en edificacións que así estean reguladas nalgunhas zonas de ordenanza ou condicións de protección ou catalogación.

Art. 6.6.4 Altura do edificio.

1. É a dimensión vertical da parte do edificio que sobresaie dun plano horizontal situado na súa cota de orixe e referencia. Para a súa medición utilizaranse dúas condicións, as unidades métricas e o número de plantas do edificio, coa excepción daquelas zonas de ordenanzas que de maneira expresa prescindan dalgunha delas.

2. A súa medición realizarase a partir da referencia altimétrica do terreo ou parcela nos termos recollidos no Artigo 6.3.5 destas Normas.



Art. 6.6.5 Referencias altimétricas dos edificios.

1. Son as que serven para determina-las distintas alturas nun edificio, tomadas en relación coa cota de orixe e referencia, determinada de acordo co Art. 6.3.5., e distínguense as seguintes:

a) **Nivel de cornixa:** É da intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta coa fachada do edificio.

b) **Nivel de coroación:** Naquelas Ordenanzas nas que expresamente se autorice, considérase nivel de coroación o plano superior dos petos de protección de cuberta, se existisen, ou no seu defecto o da cara superior do muro de fachada por riba do forxado da última planta autorizada.

c) **Nivel de cumieira:** É a que fixa a liña de encontro entre augas das cubertas. Non poderá superar en altura a distancia de catro (4) metros por riba da cara superior do forxado da última planta autorizada distinta do ático.

2. En función destes conceptos de altura de cornixa e a altura de coroación, fíxase en cada zona de ordenanzas a altura total permitida como elemento máis alto do edificio. A altura de cumieira será a fixada como tal, se é o caso, polas Ordenanzas correspondentes, ou en ausencia de regulación expresa será de catro (4) metros medidos por riba do último forxado autorizable.

Art. 6.6.6 Altura en unidades métricas.

1. É a altura do edificio medida en unidades métricas desde a cota de orixe e referencia ata calquera das demais referencias altimétricas ou elementos do edificio, para a altura de cornixa e altura de coroación. Así mesmo, alí onde se estableza a altura total ou de cumieira, expresarase en unidades métricas.

2. Para o cómputo da altura dos edificios, o groso do forxado computarase sempre de dimensión igual ou maior a trinta (30) centímetros.

Art. 6.6.7 Altura en número de plantas.

Corresponde ó número de plantas por riba da cota de orixe e referencia incluída a planta baixa, con excepción das plantas ou entrepisos técnicos nos edificios que pola súa altura os esixan.

Art. 6.6.8 Altura en relación co ancho de vía pública.

1. É a medida da altura do edificio cando se expresa como proporción entre o ancho de vía pública e a altura do edificio. O ancho da rúa, por couzadas, medirase segundo o Artigo 6.2.7.

2. As novas construcións, cando sitúen a súa liña de edificación sobre a aliñación oficial, cumprirán as condicións máximas establecidas pola Ordenanza de zona. Poderán exceder dita altura as edificacións situadas naqueles soares nos que houberse establecidas condicións especiais por regras de confinancia ou



condicións estéticas.

3. Para a fixación da altura, a medición do ancho da rúa realizarase entre as aliñacións definidas no Plano de Ordenación ou nos planos de aliñacións das figuras de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral, sempre nos termos e as condicións do Artigo 6.2.7.

4. En parcelas con fachadas a prazas, tomarase o ancho correspondente á máis ancha das vías públicas que aflúan a ela, sempre que a distancia ó fronte da aliñación situada ó outro lado da praza sexa igual ou superior ó ancho de dita rúa máis ancha.

Cando a aliñación dunha parcela se sitúe directamente en contacto cun Espazo Libre ou Zona Verde distinta a vía pública, a altura aplicable será igual que no caso das prazas.

No caso de que existan embocaduras de vías, no fronte dunha mesma couzada, non se estimará aumentado o ancho na parte correspondente ás mesmas. A altura aplicable será a das aliñacións oficiais, sempre nos termos e as condicións do Artigo 6.2.7.

5. Non obstante, deducida a altura en función das regras anteriores, e sen variación da edificabilidade que en relación coa mesma correspondese de acordo coas presentes Normas, poderase variar dita altura por razóns compositivas establecidas na Ordenanza de zona que o estableza.

6. Agás que as Ordenanzas de zona establezan criterios específicos ou as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada os institúan xustificadamente, a medición da altura farase en conformidade cos criterios do Artigo 6.3.5. máis os seguintes:

a) Cando non exista aceira, a medición farase do mesmo xeito, tomando como cota de orixe e referencia o punto da vertical situado á cota de rasante da rúa, incrementada coa altura correspondente ó declive transversal da aceira, calculado con pendente do dous con cinco por cento (2,5%)

b) En parcelas de esquina, a altura tomarase para cada unha das fachadas, e atenderanse as seguintes situacións:

- En parcelas de esquina a rúas que, por teren distinto ancho, puidese corresponder a cada unha un número de plantas diferente, a altura da edificación con maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións interiores dos fondos edificables fixados para cada unha das rúas.
- Neste suposto, a medición da altura da edificación da rúa de menor ancho tomarase no punto do graduado. En caso de rúas con pendente será desde ese punto desde onde se establecerán as comprobacións da altura establecidos no Artigo 6.3.5.

c) En parcelas con fachadas a rúas opostas, entendéndose por tales aquelas cuxos eixes forman entre si un ángulo inferior a noventa (90) grados sesaxesimais, a altura e o número de plantas medirase para o ancho de cada rúa, manténdose esta altura ata unha profundidade determinada pola bisectriz do ángulo formado pola prolongación das aliñacións oficiais, ou ata o eixo divisorio das parcelas se as aliñacións fosen paralelas.



d) En situacións mixtas, o modo de fixa-la altura establecerase combinando as regras anteriores.

As condicións de medición de alturas e número de plantas establecidas neste Artigo son independentes das condicións dos dereitos edificatorios que correspondan.

Art. 6.6.9 Altura máxima.

1. É a sinalada polo planeamento ou pola Ordenanza de zona ou a particular do planeamento correspondente do Plan Xeral, como o valor límite no que pode situarse o nivel de cornixa ou de coroación e a altura total ou de cumieira, se é o caso, do edificio correspondente. En caso de que non exista determinación precisa, entenderase que a altura máxima é a de Cornixa.

2. Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles.

Art. 6.6.10 Consideración da condición de altura.

As Ordenanzas de zonas ou as particulares do planeamento de desenvolvemento correspondente do Plan Xeral, poderán fixar como obrigatorio un número mínimo de plantas, ou unha altura mínima en metros.

Art. 6.6.11 Construcións permitidas por riba da altura.

Agás que as Ordenanzas de zona ou as particulares do planeamento de desenvolvemento correspondente do Plan Xeral establezan criterios particulares, poderán admitirse:

1. Con carácter xeral, por riba da altura máxima de cornixa ou coroación, as seguintes construcións:

a) As vertentes da cuberta que non poderán ter unha pendente máxima superior a trinta (30) graos sesaxesimais, trazados desde o remate do muro de coroación ou pola liña que forman o borde superior do forxado da última planta cos planos das fachadas ou polos bordes superiores das cornixas e aleiros permitidos desde as mesmas. Os planos principais das cubertas non poderán trazarse desde cornixas ou aleiros que sobresaian dos corpos voados, galerías ou miradoiros.

b) Nos patios de parcela as cubertas trazaranse igual que nas fachadas. No caso dos áticos, estes poderán atinxi-la fachada do patio de parcela sempre que a dimensión de ditos patios sexa calculada para a altura real das fachadas que definan ditos patios.

c) Os remates das caixas de escaleiras, depósitos e outras instalacións, que non poderán exceder unha altura total de trescentos setenta e cinco (375) centímetros sobre a altura de cornixa ou coroación, e que non poderán sobresaír respecto dun plano dunha inclinación máxima de corenta e cinco (45°) graos sesaxesimais trazado desde a liña de arranque das cubertas establecido no apartado a) anterior.



d) As casetas de ascensor poderán te-la altura máxima esixible pola regulación específica de maneira que poidan dar servizo, como máximo, á planta de ático. No suposto de que un dos peches destas casetas ou torreóns de ascensor estivese en contacto coa fachada do patio de parcela unha lonxitude igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros, o patio deberá adopta-la altura máxima de dita fachada para o cálculo das dimensións do patio na perpendicular a dita fachada.

2. Por riba da altura máxima de cornixa ou coroación que determine a ordenanza de aplicación, ademais das anteriores, nos planos de fachada poderase admiti-la construción de antepeitos, varandas, remates ornamentais, que non poderán exceder en máis de cento cincuenta (150) centímetros a altura de cornixa, a excepción de ornamentos illados ou elementos de cerralleiría.

3. Por riba da última planta permitida poderán construírse áticos e torreóns, cando sexan permitidos na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral, coas condicións que nas mesmas se determinen.

Por riba da cara superior do forxado dos áticos e torreóns admítense as vertentes de cuberta nas condicións reguladas no apartado 1.a) ou outras que, xustificadamente, poderán derivarse por razóns de composición; e por riba da cara superior do forxado dos áticos poderán situarse as construcións reguladas no apartado 1.b) cunha altura máxima de trescentos setenta e cinco (375) centímetros medidos desde a cara inferior de dito forxado. Só se poderá admiti-la superación de dita cota cando razóns técnicas derivadas doutra normativa sectorial así o xustifiquen.

4. Nos supostos de cubertas planas, permítense construcións deportivas ó ar libre, sempre e cando ningún elemento construtivo ou de peche dos mesmos sobresaia da superficie piramidal formada por planos trazados a corenta e cinco grados (45°) sesaxesimais e un plano horizontal situado a trescentos setenta e cinco (375) centímetros de altura, medidos todos eles segundo os apartados anteriores. Exceptúanse as casetas dos ascensores que poderán te-la altura mínima esixida pola súa regulación propia.

5. Por riba da altura máxima total que se determine, planos de cubertas ou áticos, non poderá admitirse construción algunha, excepto:

a) Os condutos e chemineas, coas alturas que de cara ó seu correcto funcionamento determinen a normativa sectorial aplicable, e no seu defecto, o bo facer construtivo.

b) Os paneis de captación de enerxía soar, ou outros elementos de aproveitamento de enerxía soar que poidan xurdir. A colocación dos anteriores paneis ou elementos poderá orientarse para o mellor aproveitamento enerxético. Neste caso, se sobresaísen dos planos de cubertas, deberán estar comprendidos dentro do plano de corenta e cinco (45) grados sesaxesimais definido no apartado 1.b) anterior.

c) Os anuncios publicitarios en coroación de edificios, cando non estean expresamente prohibidos polas condicións Estéticas Xerais ou da Ordenanza.

d) As antenas colectivas de televisión.

e) As antenas ou elementos de telefonía ou outros análogos definidos no Artigo 5.9.3.

f) Pararraios.



g) Nos edificios catalogados, por regra xeral, non se permitirá a instalación ou construción de ningún dos elementos precedentes, a excepción de aqueles imprescindibles por razón de accesibilidade, coa condición de que non sexan visibles desde a rúa.

Art. 6.6.12 Altura de piso.

Enténdese por altura de piso a distancia en vertical entre as caras superiores dos forxados de dúas plantas consecutivas.

Art. 6.6.13 Altura libre de piso

É a distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior do forxado de teito da mesma planta, ou do falso teito se o houberse, e salvo determinacións en contra das condicións particulares dos usos, ou das normas zonais ou ordenanzas particulares do planeamento correspondente, a altura libre mínima de pisos será de douscentos sesenta (260) centímetros para pezas habitables que se poderá reducir en pezas non habitables ata un mínimo de douscentos vinte (220) centímetros. A anterior altura poderá reducirse ata douscentos cincuenta (250) centímetros naqueles casos nos que, de maneira expresa, así estea autorizado nalgunha Ordenanza de Solo Urbano Consolidado do Plan Xeral.

En calquera caso cumpriranse as condicións que outras normativas sectoriais establezan sobre a materia e en particular as disposicións relativas a seguridade e hixiene no traballo.

Art. 6.6.14 Cota de planta de piso.

É a distancia vertical, medida entre a cota de orixe e referencia e a cara superior do forxado da planta á cal se refira a medición.

Art. 6.6.15 Plantas.

É toda superficie acondicionada para desenvolver nela unha actividade. O Plan Xeral considera os seguintes tipos de plantas en función da súa posición no edificio:

1. **Planta baixa:** Aquela cuxos niveis de solo se atopan situados nas seguintes posicións:

a) En edificación aliñada, Artigo 6.3.7, entre dous planos paralelos á rasante na aceira distante verticalmente máis/menos cento cincuenta (150) centímetros da mesma.

b) En edificación recuada, Artigo 6.3.7, os situados nas seguintes posicións:

- Entre máis/menos cen (100) centímetros respecto da cota de referencia, Artigo 6.3.5.



- No caso de que a topografía do terreo natural, antes da edificación, presente solucións de continuidade respecto das parcelas lindeiras edificadas, elevándose máis de cento cincuenta (150) centímetros respecto da superficie de aquelas, presentarase estudo de implantación que palie, no máximo posible, o impacto negativo que tal situación supón.
- Cando se xustifique pola configuración topográfica, forma, dimensións dunha parcela, ou pola situación do edificio na mesma, a planta baixa poderá situarse en posicións distintas das reguladas anteriormente mediante a formulación dun estudo de remodelación ou nivelación do terreo, que deberá ser aprobado por separado ou conxuntamente coa licenza urbanística.
- A situación de cota da planta baixa non exime do cumprimento da normativa de accesibilidade.

c) En edificación illada entre máis/menos cen (100) centímetros respecto da cota de referencia, Artigo 6.3.5., con excepción da Zona de Ordenanza 6, que ten regulación específica.

2. Plantas baixas porticadas: É aquela planta baixa cuxa superficie pechada non supera unha terceira (1/3) parte da superficie ocupada sobre rasante do edificio. Non poderán implicar superación da altura máxima de coroación e, en edificación en Bloque Illado, non computarán como número de plantas, pero si a efectos das separacións a lindeiros, entre bloques ou a eixes de rúa.

3. Plantas inferiores á baixa: Son aquelas cuxo nivel de solo está por debaixo do nivel do solo da planta baixa. Non se establece limitación sobre o número de plantas baixo rasante, ou inferiores á baixa.

As plantas inferiores á baixa teñen a consideración de plantas baixo rasante se o teito das mesmas se atopa a unha distancia igual a ou menor de cento vinte (120) centímetros da cota de rasante. Neste caso considérase como semisoto.

As plantas inferiores á baixa cuxa cara superior do forxado de teito se atope a distancia maior de cento cincuenta (150) centímetros respecto da rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación consideraranse, a tódolos efectos, plantas sobre rasante.

En rúas ou terreos con pendente os valores dos dous parágrafos anteriores definirán a superficie de planta que se considera sobre ou baixo rasante.

4. Planta enteiramente subterránea: É aquela cuxa cara superior do forxado de teito está por debaixo da rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación. Neste caso considérase como soto.

Non se limita o número de sotos.

5. Planta de piso: Planta situada por riba do forxado de teito da planta baixa.

6. Entreplanta: Planta que na súa totalidade ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre os planos de pavimento e teito da planta baixa, ou entre outras plantas en caso de edificios de uso exclusivo Comercial ou Industrial. Admítase a construción de entreplanta sempre que a súa superficie útil non exceda do cincuenta por cento (50%) da superficie útil do local ó que estea adscrita. A superficie das entreplantas computará como superficie edificada definida no Artigo 6.5.3.

A superficie resultante de aplica-la porcentaxe anterior poderase incrementar coa superficie que puidese realizarse sobre o acceso ó garaxe-aparcadoiro do edificio.



Para determina-la superficie útil de entreplanta, unicamente poderá considerarse a superficie útil do local que conte coa altura suficiente.

A altura libre de piso por riba e por debaixo da entreplanta será a correspondente ó uso ó que se destine e, en todo caso, igual ou superior a douscentos sesenta (260) centímetros, podendo reducirse a douscentos vinte (220) centímetros cando se destine a pezas nas que non haxa presenza permanente de persoas.

En nova edificación a entreplanta terá sempre acceso polo local da planta onde se desenvolve.

7. Entrepisos de instalacións: Son plantas intermedias sen outros elementos construtivos que os de estrutura, seguridade e núcleos verticais de comunicacións. Unicamente poderán ser utilizados como paso das instalacións e comunicacións verticais ó servizo do edificio, a súa altura libre será igual ou inferior a douscentos (200) centímetros. Non obstante, en edificios de máis de catorce (14) plantas, a súa altura libre poderá incrementarse se fose xustificado para alberga-las instalacións.

Serán autorizables sempre que non lesionen os valores ambientais do lugar. Non computarán no número de plantas, debendo respectarse a altura máxima do edificio en unidades métricas, salvo os primeiros dous (2) metros dunha única planta que non computarán como altura da edificación.

8. Ático: Planta que se sitúa enriba da cara superior do forxado da última planta permitida dun edificio, cuxa superficie edificada é inferior á da mesma, por situarse a súa fachada recuada da fachada principal da edificación. A superficie non ocupada pola edificación destinarase a azotea, que en ningún caso poderá ser obxecto de vidro.

A súa altura de piso, agás outras determinacións da norma zonal ou ordenanza particular do planeamento correspondente, non será superior a tres (3) metros.

As súas fachadas estarán recuadas das fachadas exteriores do edificio un mínimo de tres (3) metros, coas seguintes excepcións:

a) Determinacións en contra das Ordenanzas de zona ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral.

b) En edificios de fondo de edificación igual ou inferior a doce (12) metros, poderá recuarse unicamente dunha das súas fachadas, e no caso de que o edificio sitúe algunha das súas fachadas sobre a aliñación exterior, dito recuado localizarase obrigatoriamente nestas fachadas. Neste suposto, para efectos de aplicación de condicións hixiénicas e de posición do edificio, terase en conta a altura de piso da planta do ático non recuada, incluído antepeito se existise.

c) Poderá non recuarse ós lindeiros laterais en tipoloxía edificatoria en couzada pechada entre medianeiras.

9. Torreóns: Corpos de edificación situados enriba da última planta permitida, con algunha das súas fachadas coincidente nalgún dos seus puntos coa fachada exterior do edificio; e que cumprirá ademais as seguintes condicións:

a) O seu fronte da fachada exterior en que se sitúa será inferior ou igual a trescentos cincuenta (350) centímetros.



b) A súa profundidade desde a fachada exterior en que se sitúa será inferior ou igual a trescentos cincuenta (350) centímetros.

c) A súa altura de piso será como máximo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

d) A suma das proxeccións horizontais dos torreóns sobre a fachada en que se sitúan será inferior ou igual a un medio (1/2) da lonxitude desta. Cando por riba da última planta permitida se sitúen outros corpos de edificación destinados a caixas de escaleiras ou casetóns de ascensores, en posición coincidente ou separada unha distancia inferior a tres (3) metros da liña de fachada, deberán incluírse as proxeccións horizontais de ditos corpos, na porcentaxe indicada.

e) As condicións anteriores serán aplicables independentemente a cada unha das fachadas en que se sitúe o torreón.

10. Planta baixo cuberta. Considérase como tal a planta que se sitúa por riba do forxado de teito da última planta computable sobre rasante, ou, se é o caso, sobre o forxado do ático, e cuxo espazo se localiza entre o precitado forxado e os planos que conforman a cuberta, con independencia da estrutura portante desta.

En plantas baixo cuberta poderán establecerse os seguintes usos:

a) Depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.

b) En edificacións de Uso Residencial Multifamiliar permitirase a utilización destes espazos con destino a faiados. Non poderá establecerse, neste suposto, conexión directa coas vivendas, polo que o acceso ós faiados deberá quedar resolta, exclusivamente, desde as zonas comúns da edificación.

c) Cando se liguen de forma inseparable a un local da planta inferior, xa sexa como local adicional ou como dobre altura daquel, poderá utilizarse para o uso admitido en dita planta inferior. No caso de uso de vivenda dúplex, segundo o Artigo 5.2.6, a superficie da vivenda na planta que sirva de acceso á planta baixo cuberta deberá polo menos ter unha superficie igual ou maior a vinteoito (28) metros cadrados.

Para efectos do cómputo de edificabilidade total da edificación que se considere, e agás que expresamente se prohiba na zona de ordenanza correspondente, a adscrición do espazo baixo cuberta para usos computables, segundo o Artigo 6.5.3, considerarase como superficie edificada a superficie baixo cuberta que teña unha altura libre igual ou superior a cento cincuenta (150) centímetros.

En tódolos supostos nos que existan usos vivideiros, o forxado ou elemento estrutural da cuberta deberá cumprir as condicións de illamento esixidos para fachadas no Código Técnico da Edificación.

Art. 6.6.16 Azotea.

Son aquelas cubertas planas transitables, acondicionadas para acoller un uso común ou privado non edificatorio.



Art. 6.6.17 Tipoloxías edificatorias.

1. O Plan Xeral emprega as seguintes definicións de tipoloxías edificatorias:

a) Edificación illada ou en bloques abertos: A que está exenta no interior dunha parcela, sen que ningún dos seus planos de fachada estea en contacto coas propiedades lindeiras.

b) Edificación en couzada pechada ou entre medianeiras: A que ten liñas de edificación coincidentes, cos lindeiros laterais.

c) Edificación acaroada ou agrupada en feira: É a variante de construción entre medianeiras cando a edificación se destina a uso residencial na Categoría 1ª de vivenda unifamiliar. En planeamento de desenvolvemento considérase compatible coa categoría 2ª de vivenda multifamiliar.

d) Edificación pareada: Aquela en que as Edificacións cumpren a condición de medianeiras nun único lindeiro, estando illada nos restantes.

e) Edificación en parque ou polígono industrial: Aquela organización urbana que posibilita a implantación de actividades produtivas avanzadas, ou de alta tecnoloxía.

Nesta tipoloxía edificatoria, o uso cualificado é o industrial en coexistencia co terciario de oficinas. Nos planeamentos de desenvolvemento de áreas afectas a esta tipoloxía, as súas ordenanzas particulares terán como réxime de referencia o instituído na Ordenanza 12, sen prexuízo da introdución de especificacións necesarias. Analogamente o réxime de usos compatibles responderá á flexibilidade regulada na ordenanza expresada, permitíndose a implantación das actividades compatibles correspondentes.

f) Edificación en industria tradicional: Aquelas actividades produtivas insertas en espazos urbanos cuxo conxunto non reúne as condicións características dos parques ou polígonos industriais. O seu uso cualificado é o industrial.

g) En ordenacións que se definan en Ordenacións Detalladas ou en planeamentos de desenvolvemento ou mediante Estudo de Detalle poderán conxugarse tipoloxías mixtas de maneira que nunha ordenación poidan coexistir edificacións que tapen medianeiras e teñan carácter de edificación en couzada pechada, con elementos ou corpos de edificación aberta, ou calquera outra conxunción ou «macla» que poida definirse.

2. As tipoloxías edificatorias definidas neste Artigo son as que utiliza o Plan Xeral para a determinación de tipoloxías dos Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado e Sectores de Solo Urbanizable.



Art. 6.6.18 Clase de edificios.

1. Para os efectos da aplicación das regulacións xerais das Normas Urbanísticas considéranse:

- a) Edificio existente. Terán esta consideración os edificios construídos, en construción ou pendentes de construír con licenza outorgada de acordo con planeamentos anteriores ó presente Plan Xeral.
- b) Edificio de nova edificación. Os que xurdan ou se transformen como consecuencia de obras de nova edificación nos termos regulados polo Artigo 2.6.4.

Art. 6.6.19 Salientes ou voos en fachadas.

1. Enténdese por salientes ou voos todos aqueles elementos que sobresaen da fachada do edificio, podendo ser:

a) Balcón: É o saliente que arranca desde o pavimento da peza á que serve, ou con lixeira diferenza de cota, e que se prolonga cara o exterior nun forxado ou bandexa que sobresaen da fachada, non máis de cincuenta (50) centímetros, ou menor dimensión fixada pola Ordenanza de zona, e cuxa lonxitude non supere en máis de cincuenta (50) centímetros o ancho do oco, a cada lado, polo que se accede ó mesmo. Considérase a estes efectos que o oco ten un ancho inferior ou igual a cento vinte (120) centímetros, dimensión que limita a lonxitude total do balcón.

b) Balconada ou balconaxe: É o saliente común a varios ocos que arranca do pavimento das pezas ás que serven. A dimensión máxima do saliente non superará cincuenta (50) centímetros ou a menor dimensión que determina a Ordenanza de zona.

c) Terrazas: Considéranse terrazas os salientes da edificación que poden estar pechados por dous dos seus lados ou cando superen as dimensións establecidas nos apartados a) e b). Considérase que as terrazas forman parte das fachadas.

d) Miradoiro: É un corpo saliente vidrado, total ou parcialmente, en todo o seu perímetro e altura, cuxo pavimento é prolongación en voo cara o exterior do solo da peza á que serve. O vano a través do que se accede ó mesmo terá unha anchura inferior a douscentos vinte (220) centímetros. Non poderá sobresaír, respecto da fachada, máis de cen (100) centímetros. A lonxitude máxima do seu fronte será inferior ou igual a douscentos oitenta (280) centímetros. O seu peche non vidrado poderá ser opaco pero de construción lixeira, polo que non poderá pecharse con antepeitos macizos de fábrica ou similar material de peche de fachadas.

A distancia mínima entre miradoiros será igual ó maior saliente de ambos cun mínimo de sesenta (60) centímetros.

Prohíbese a instalación de persianas nos paramentos exteriores do miradoiro.

A suma das lonxitudes de tódolos miradoiros, non poderá ser superior ó cincuenta (50) por cento da suma das lonxitudes de pisos en cada fachada.



Non obstante, poderán agruparse miradoiros sen solución de continuidade en planta, conformando galerías, sempre e cando o conxunto resultante de miradoiros máis galerías non supere o setenta e cinco (75) por cento da lonxitude da fachada.

e) Corpo voado pechado: É un corpo saliente sobre a fachada e paralelo á mesma construído con materiais de fachada como ampliación dos locais de fachada. Os corpos pechados non poderán supera-lo cincuenta (50) por cento da lonxitude da aliñación de fachada e poderán conxuntarse con balconadas e miradoiros, ata o setenta e cinco (75) por cento da lonxitude total da fachada, respectando as separacións dos límites laterais que se fixan no punto seguinte.

Os corpos voados e as terrazas neles incluídas, pechadas por tres dos seus lados, computarán como superficie edificada. Terán as mesmas condicións de voo que os miradoiros agás que a Ordenanza particular establecese outras condicións.

2. Desde as fachadas exteriores en edificación en couzada pechada soamente poderán sobresaír balcóns, balconadas e miradoiros ou corpos voados pechados cos salientes máximos recollidos no apartado 1 ou os sinalados nas Ordenanzas de zona de aplicación, ou na particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

En ningún caso poderán realizarse corpos voados pechados en chafráns, se ben, a partir da planta segunda, contando a baixa como unha, poderá suprimirse o chafrán prolongando os planos das fachadas.

3. En fachadas exteriores, admítese a construción de xardineiras cunha altura igual ás dos antepeitos dos ocos de fiestras e inferior ou igual a cento dez (110) centímetros e un saliente máximo sobre o plano de fachada de trinta (30) centímetros.

As xardineiras e terrazas non poderán verter augas sobre as vías ou espazos libres públicos.

4. En edificación illada ou recuada, en ningún caso a fachada poderá exceder a aliñación oficial, e no suposto de que, por condicións de posición, a fachada poida situarse sobre dita aliñación, os salientes ou voos non poderán supera-las dimensións que para eles se establecen no presente Artigo, ou as que correspondese en función do ancho de rúa que se fixa nas Ordenanzas de edificación aliñada.

Nas restantes fachadas exteriores os salientes respectarán as dimensións aquí establecidas ou as que se determinen nas Ordenanzas de zona ou as particulares das áreas de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral; os miradoiros teranse en conta a efectos de separación a lindeiros. Nestas fachadas, cando os voos sexan sobre solo privado poderán ter maior dimensión de saliente, sempre que a fachada estea recuada sobre o fondo máximo permitido.

Os balcóns e balconadas poderán situarse nas zonas de recuado e sobre espazos libres de parcela.

5. En edificación illada de vivenda multifamiliar ou unifamiliar os voos da edificación serán de saliente libre, pero a separación a lindeiros medirase desde o elemento máis sobresaliente de cada fachada.

6. Agás outras limitacións nas Ordenanzas de zona, ou as particulares do planeamento correspondente, os salientes permitidos respecto das fachadas, cumprirán as seguintes condicións:



- a) A suma da lonxitude de tódolos salientes non excederá do setenta e cinco (75) por cento da suma das lonxitudes dos pisos que formen a mesma.
- b) Os voos quedarán separados das fincas contiguas, como mínimo, nunha lonxitude igual ó seu saliente e non inferior a sesenta (60) centímetros.
7. A altura mínima libre dos salientes sobre a rasante da aceira ou espazo público, ou de uso público ou comunal, non poderá ser inferior a de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 6.6.20 Cornixas e aleiros.

1. O saliente máximo de cornixas e aleiros en fachadas situadas sobre a aliñación exterior non excederá de cen (100) centímetros, agás determinación contraria na Ordenanza de zona, ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral. No resto das fachadas poderá superarse esta dimensión, en cuxo caso computarán a efectos de ocupación e posición do edificio e en ningún suposto poderá excederse a aliñación oficial en máis de cen (100) centímetros.
2. Nos corpos voados ou miradoiros, ou en casos de prolongación de fachada para definir altura de coroaición, o aleiro só poderá sobresaír cincuenta (50) centímetros.

Art. 6.6.21 Terrazas entrantes.

1. Son espazos edificados pechados por tres dos seus lados, que deberán ter unha profundidade non superior á súa altura nin á súa anchura.
- A súa profundidade contarase a partir da liña da fachada ou do corpo voado e computará a súa superficie edificada.
2. No caso de que existan locais habitables que ventilen e iluminen exclusivamente a través de terrazas entrantes, as dimensións dos ocos serán tales que as pezas habitables teñan condición, por si mesmas, de vivenda exterior, en aplicación destas Normas Urbanísticas e do Decreto 311 de Habitabilidade ou disposición que o substitúa.

CAPÍTULO 6.7 CONDICIÓN DE CALIDADE E HIXIENE DOS EDIFICIOS

Art. 6.7.1 Definición.

1. Son as que se establecen para garanti-lo bo facer construtivo e a salubridade e hixiene na utilización dos locais polas persoas.
2. Considéranse complementarias de tódalas Normas Básicas da Edificación, recollidas no Artigo 1.0.2 desta Normativa, e calquera outras que se aprobaran.



Art. 6.7.2 Aplicación.

1. As condicións de calidade e hixiene dos edificios son de aplicación nas obras de nova edificación, excepto as especiais, ou de reestruturación xeral, Artigo 2.6.4, así como no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. En todo caso cumpriranse as condicións que se establecesen para poder desenvolve-los usos previstos, as de aplicación no ámbito en que se atope o edificio e cantas estivesen vixentes de rango superior ó municipal.

Sección 1ª. Condicións de Calidade

Art. 6.7.3 Calidade das construcións.

As construcións buscarán nas súas solucións de proxecto a mellor estabilidade, durabilidade, resistencia, seguridade e economía de mantemento dos materiais empregados e da súa colocación en obra.

Sección 2ª. Condicións Hixiénicas dos Locais

Art. 6.7.4 Definicións.

1. Defínese como peza todo recinto independente situado nun edificio. Para estes efectos, considerarase recinto independente todo espazo delimitado por elementos de compartimentación de solo a teito e comunicado con outros espazos contiguos a través de ocos de paso.
2. Terá a consideración de peza habitable toda aquela que reúna as condicións para desenvolver nela actividades que impliquen a permanencia prolongada de persoas.
3. Defínese como local o conxunto de pezas contiguas no espazo e intercomunicadas, dedicadas ó desenvolvemento ou exercicio dunha mesma actividade.

Art. 6.7.5 Peza exterior.

Considerarase que unha peza é exterior cando dispoña polo menos un oco nunha fachada a:

- a) Vía pública ou espazo libre público.
- b) Espazo libre privado que cumpra as condicións mínimas fixadas nas presentes Normas Urbanísticas, que poderá ampliarse na Ordenanza de zona, ou a particular de planeamento que conteña a ordenación detallada.
- c) Patio, de couzada ou parcela, coas dimensións que a tal efecto se regulan nas presentes Normas Urbanísticas.



Art. 6.7.6 Ventilación.

1. A ventilación de pezas e locais poderá resolverse mediante algunha das seguintes solucións, sen prexuízo das limitacións que se establecen, para os distintos usos e, se é o caso, nas Ordenanzas:

- a) Ventilación natural directa: Mediante ocos abertos ou practicables directamente ó exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante condutos ou elementos similares que, sen interposición de elementos mecánicos, comuniquen o local ou peza co exterior, producíndose a renovación do ar pola diferenza de presión existente entre o interior e o exterior.
- c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión ou extracción de ar.

2. Cumprirán, en todo caso, as condicións do Decreto 311 de Habitabilidade ou disposición que o substitúa.

Art. 6.7.7 Iluminación.

1. Tódalas pezas e locais disporán de iluminación que poderá resolverse de forma natural, mediante ocos ó exterior, ou de forma artificial, mediante sistemas propios de iluminación.

2. Toda peza disporá de iluminación artificial cun nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta e cinco (75) centímetros do solo.

Art. 6.7.8 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial.

Toda peza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá as condicións de peza exterior, debendo dispor de ventilación e iluminación natural, conforme ás condicións que se establecen para as vivendas no Título V destas Normas.

Art. 6.7.9 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial.

1. Toda peza habitable adscrita a un local de uso non residencial disporá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturais.

2. Admitirase, non obstante, a ventilación forzada destas pezas se se garante a renovación de ar e aporte de ar exterior que esixe a normativa específica, en función do destino da peza e da súa ocupación previsible.

3. Admitirase, igualmente, a iluminación artificial destas pezas se se garante a existencia de niveis de iluminación adecuados.



4. Nas pezas nas que se desenvolven actividades de traballo e non dispoñan de ocios de iluminación natural, o nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. Naquelas pezas habitables adscritas a usos non residenciais, pero que, para estes efectos, poden ser asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., o Concello esixirá o cumprimento das condicións de ventilación e iluminación sinaladas para as pezas adscritas a locais de uso residencial.

6. Os locais nos que se desenvolven actividades que, polo proceso produtivo que se leva a cabo ou outras circunstancias, requiran condicións especiais, quedarán eximidos do cumprimento das establecidas neste Artigo, debendo cumprirse, en todo caso, as disposicións contidas na lexislación laboral aplicable.

Art. 6.7.10 Pezas habitables en plantas inferiores á baixa.

1. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas ó uso residencial unicamente poderá efectuarse nas condicións que para as vivendas se establecen no Título V destas Normas.

2. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas a usos non residenciais será admisible se se cumpren as condicións de ventilación e iluminación sinaladas no Artigo anterior e as condicións de seguridade que sexan de aplicación de acordo co disposto na normativa específica.

3. Toda peza situada nunha planta inferior á baixa, que non constitúa local independente, deberá estar vinculada a un local de planta baixa, resolvéndose a súa necesaria conexión mediante comunicación e accesos que cumpran coas condicións esixidas pola normativa aplicable.

Art. 6.7.11 Escurecemento de pezas habitables.

1. En uso residencial tódalas pezas habitables, a excepción das cociñas, estarán dotadas de sistemas que permitan o seu escurecemento temporal, mediante sistemas fíxos, ou ben, no seu defecto, contarán coas medidas que faciliten a instalación de ditos sistemas por parte dos usuarios.

2. Noutros usos non residenciais, pero asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., cumprarán as condicións que, se é o caso, estableza a normativa sectorial aplicable propia do uso.

Sección 3ª. Condicións Hixiénicas dos Edificios

Art. 6.7.12 Patio.

1. Entenderase por patio todo espazo non edificado delimitado por fachadas dos edificios; tamén será considerado como tal calquera espazo non edificado, cuxo perímetro estea rodeado pola edificación nunha dimensión superior ás dúas terceiras partes (2/3) da súa lonxitude total.



2. Atendendo á súa situación no edificio, distínguense as seguintes clases:

a) Patio de parcela

- Pechado: É aquel que está situado no interior da edificación, ou o que situado no seu perímetro exterior é susceptible de ser pechado por Edificacións lindeiras.

- Aberto: É aquel que está situado nas fachadas exteriores da edificación e a súa profundidade, medida normalmente ó seu plano, sexa de dimensión maior de cento cincuenta (150) centímetros.

b) Patio de couzada: É aquel que ven definido graficamente polo Plan Xeral ou se define polo respecto dos fondos máximos fixados polas Ordenanzas, para, xunto cos das parcelas lindeiras, formar un espazo libre.

c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuxo solo se atopa por debaixo da rasante da aceira ou terreo.

d) Patio mancomunado: Entenderanse como patios mancomunados os que se constitúan entre inmobles lindeiros coas dimensións establecidas nestas Normas, e as condicións seguintes:

- As superficies afectadas suxeitaranse a un réxime de mancomunidade mediante a constitución dun dereito real de servidume entre ambas superficies ou unha sola delas, ou pola constitución de calquera xénero de comunidade de bens entre as mesmas, acreditándose mediante a súa inscrición previa no Rexistro da Propiedade e como condición da licenza.

- Ó inscribirse a declaración de obra nova da edificación, en todo caso, consignarase o réxime de mancomunidade aplicado para a súa inscrición no Rexistro, non podéndose cancelar senón mediante título civil suficiente unido á resolución administrativa que o autorice. A subsistencia dalgún dos edificios cuxos patios requiran este complemento para atinxi-la dimensión mínima impedirá a referida cancelación.

- Permítese a separación destes patios mancomunados con reixas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde o solo do patio máis baixo.

- No caso de que a diferenza de rasante entre os distintos patios exceda de tres metros, a reixa de separación só poderá exceder en dous metros desde o solo do patio máis alto.

Art. 6.7.13 Anchura de patios.

1. Enténdese por anchura do patio a medida da separación entre paramentos de fachada opostos. Defínese polo parámetro - R -, a distancia desde o paramento en que se sitúen os ocos de iluminación e ventilación ata o paramento vertical enfrontado. Medirase desde o eixo do oco.

2. Defínese como parámetro - D - o diámetro do círculo mínimo que se poderá inscribir en toda a súa altura.

3. A anchura mínima do patio non poderá ser ocupada con corpos salientes.



Art. 6.7.14 Medición da altura dos patios pechados.

A altura de patio (H) medirase á coroación do máis alto dos paramentos que o conforman, medida desde a cota máis baixa do solo do local que teña ocios de luz e ventilación ás fachadas do mesmo. Non se terá en conta a altura das partes de paramentos máis altos da edificación que individualmente ou no seu conxunto delimiten o ámbito do patio pechado en menos do vinte e cinco (25) por cento do seu perímetro.

Art. 6.7.15 Dimensión dos patios de parcela pechados.

1. Patios en vivendas unifamiliares.

a) A dimensión de calquera lado do patio ó que recaian pezas habitables será igual ou superior a H/3, con mínimo de tres (3) metros; nos restantes casos, a dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos do de vivenda unifamiliar.

a) A dimensión dos patios de parcela pechados establécese en función do uso das pezas que abren a eles e da altura do patio, parámetro - H -, medido na forma citada no Art. 6.7.14. a teor dos seguintes criterios:

- Nos patios interiores ós que iluminen e ventilen escaleiras, cuartos de aseo, despensas ou faiados, o parámetro R será como mínimo dun quinto (1/5) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

$$R \geq H/5 \quad D \geq 4 \text{ m.}$$

- Nos patios interiores ós que ventilen outras dependencias das vivendas como a cociña, caso de estar autorizados pola Ordenanza de zona, o parámetro R será como mínimo dun cuarto (1/4) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

$$R \geq H/4 \quad D \geq 4 \text{ m.}$$

- Nos patios interiores ós que ventilen outras pezas habitables, caso de estar autorizados pola Ordenanza de zona, o parámetro R será como mínimo dun terzo (1/3) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

$$R \geq H/3 \quad D \geq 4 \text{ m.}$$

Nos patios de planta rectangular, a súa forma será tal que permitirá trazar no seu interior unha circunferencia de diámetro igual á dimensión menor entre paramentos opostos.

b) Os patios acaroados ós lindeiros coas outras fincas cumprirán as anteriores condicións, considerándose como paramento frontal cego o da linde aínda cando non estivese construído, ou ben poderá considerarse como patio único mancomunado co edificio lindeiro, atendéndose ó establecido no Artigo 6.7.12.



c) Os patios deberán ser polígonos con ángulos rectos entre lados, noventa (90) grados sesaxesimais, agás que, por seren de maior dimensión, na planta dos mesmos se poida inscribir un patio poligonal que cumpra con estas condicións.

3. Os patios de couzada non poderán servir para ventilar garaxes nin locais nos que se desenvolvan actividades cualificadas polo Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, agás que o seu uso sexa exclusivo para a ventilación de ditos espazos ou usos. En todo caso, as ventilacións de actividades industriais ou garaxes están suxeitas ás condicións de uso reguladas nos Capítulos 5.6 e 6.7 destas Normas Urbanísticas.

4. Nas edificacións existentes poderán manterse os patios coas súas dimensións e forma, podéndose autorizar, sen adapta-los patios ás condicións deste Artigo, obras de restauración, conservación, consolidación e obras de rehabilitación limitadas só ás de acondicionamento ou reestruturación puntual.

Art. 6.7.16 Dimensión dos patios ingleses.

Os patios ingleses terán unha anchura igual ou maior a un terzo (1/3) da altura (H) que resulte de medir desde a cota máis baixa do solo do local que teña ocos de luz e ventilación ó mesmo, ata a rasante do terreo ou aceira, cun mínimo de dous metros (2) metros.

Art. 6.7.17 Acceso a patios.

1. Agás en vivenda unifamiliar calquera tipo de patio terá acceso desde un espazo público, espazo libre privado, portal, caixa de escaleiras ou outro espazo comunitario, a fin de posibilita-la obrigada limpeza e policía do mesmo, agás que sexa de uso exclusivo dunha vivenda ou local, que será responsable da limpeza do mesmo.

2. Nos casos de que un patio de parcela sexa de uso exclusivo de máis dunha vivenda ou local, poderase dividir cun peche de fábrica de altura máxima un (1) metro, mentres que o resto, ata douscentos cincuenta (250) centímetros de altura, deberá ser de reixa ou malla lixeira.

Art. 6.7.18 Construcións nos patios.

1. Nas zonas de uso cualificado, ou característico, residencial non se autorizarán obras de ampliación ou substitución de corpos de edificación existente, que ocupen os patios de parcela, agás nas circunstancias que expresamente queden exceptuadas nas Ordenanzas de zona e as contempladas no Art. 6.7.21.

Maila o anterior, en edificios existentes, cando non poidan resolverse por outro sistema as condicións de seguridade, cuxa implantación fose obrigatoria, poderán localizarse as escaleiras de emerxencia nos patios de parcela existentes, requirindo informe favorable dos servizos municipais competentes, que comprobarán que non se prexudican as condicións de salubridade e hixiene dos locais.



Así mesmo, exclusivamente en obras de rehabilitación, poderase localizar en ditos espazos ascensores cando non poidan desenvolverse doutra maneira, cos mesmos requisitos de informe dos técnicos municipais.

2. Nos lindeiros das parcelas poderán pecharse os patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros agás en patios mancomunados que se pecharán de acordo co establecido no Art. 6.7.12, apartado 2,d).

3. Nas obras de ampliación ou reestruturación, sempre que exista remanente de dereito edificatorio, admítase que o patio arranque en calquera nivel, computando como edificabilidade a superficie de patio, en proxección horizontal, das plantas en que se cubre.

Art. 6.7.19 Dimensión dos patios de parcela abertos.

1. Terán a consideración de patios abertos aqueles que, estando situados no perímetro das fachadas exteriores da edificación, cumpran coa relación de forma que P sexa menor ou igual que $1,5 F$, sendo (P) a profundidade do patio medida desde o plano de fachada e (F) o ancho da embocadura.

Cando o valor de (P) sexa inferior ou igual a cento cincuenta (150) centímetros, non se considerará como patio aberto.

2. A embocadura (F) do patio será igual ou maior que $(H/3)$, cun mínimo de seis (6) metros, da altura tomada desde o solo da peza situada máis baixa con ocos de luz e ventilación ó patio, ata a coroación do paramento de menor altura dos que conforman o patio.

3. Admítense patios abertos cubertos, sempre que como mínimo sirvan a dúas (2) plantas consecutivas e cumpran coas condicións expostas nos puntos anteriores, agás no seu fondo que será inferior ou igual a vez e media do ancho da súa embocadura e en ningún caso superior ó seu alto. A medición de altura tomarase á cara inferior do forxado que os cubre.

Art. 6.7.20 Dimensión dos patios de couzada.

Os patios de couzada están delimitados polo Plan Xeral ou son resultantes dos fondos máximos definidos nas correspondentes Ordenanzas.

Art. 6.7.21 Cubrición de patios.

Agás prohibición expresa na normativa de uso ou zona, caberá o cubrimento de patios de parcela con claraboias ou lucernarios translúcidos, coas seguintes condicións:

a) A cuberta situarase por riba da cota de coroación do máis alto dos paramentos de fachada que delimiten o patio.



Os elementos que integren esta cuberta deberán deixar un espazo en todo ou en parte do perímetro do patio desprovisto de calquera tipo de peche, cos muros do patio, que permita unha superficie mínima de ventilación superior ó vintecinco (25) por cento da do patio cuberto.

Neste caso a superficie cuberta non computará a efectos de edificabilidade.

b) As condicións específicas e as características dos materiais da cuberta cumprirán coas determinacións establecidas pola regulación de Prevención de Incendios.

Art. 6.7.22 Acabados de Obra

Tódolos locais que non teñan incluído a súa terminación no Proxecto e a Licenza de Obra correspondente, por que se destinen a posterior instalación de usos comerciais ou outros análogos, deberán deixarse limpos de escombros e outros residuos procedentes do proceso da edificación, materiais, restos orgánicos, etc. As fachadas pecharanse segundo establece o Artigo 6.10.8.

CAPÍTULO 6.8 CONDICIÓN DAS DOTACIÓNS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.

Art. 6.8.1 Dotacións de servizo dun edificio. Definición e clasificación.

1. Son dotacións de servizo dun edificio todas aquelas destinadas a prover ó mesmo das condicións adecuadas para o seu bo funcionamento conforme ó uso previsto.
2. As dotacións de servizo dun edificio clasifícanse en obrigatorias e facultativas, entendéndose estas como as que potestativamente poden instalarse nun edificio para mellorar ou complementa-las súas condicións de habitabilidade, seguridade, confort ou funcionalidade.

Art. 6.8.2 Ámbito de aplicación.

1. As condicións que se sinalan no presente capítulo serán de aplicación a aqueles inmobles resultantes de obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e reestruturación xeral, así como ós locais resultantes de obras nas que, polo nivel de intervención, sexa posible a esixencia do seu cumprimento.
2. Sen prexuízo do anterior, as dotacións de servizo dos edificios deberán cumprir-la normativa de carácter xeral ou sectorial que lles sexa aplicable.
3. Nas dotacións de servizo dos edificios para as que non exista normativa específica obrigatoria, o Concello poderá esixi-lo cumprimento das disposicións contidas nas Normas Tecnolóxicas da Edificación.



Art. 6.8.3 Dotacións obrigatorias.

1. Tódolos edificios e locais disporán das seguintes dotacións de servizo obrigatorias:

- a) Abastecemento de auga potable
- b) Enerxía eléctrica
- c) Calefacción
- d) Auga quente sanitaria
- e) Servizos hixiénicos
- f) Saneamento
- g) Instalacións de telecomunicacións, segundo regulación específica
- h) Aparcadoiro
- i) Outros que puidesen ser esixibles por regulación específica.

2. Exceptúanse aqueles edificios nos que a obrigação de dispor dalgunha das dotacións sinaladas no apartado anterior sexa manifestamente innecesaria, en función do uso ó que se destinen ou da actividade que se desenvolva nos mesmos.

3. As dotacións de servizo de evacuación de fumes, gases e pos, comunicacións e aparatos elevadores serán obrigatorias en edificios, usos e actividades nos que se cumpran as condicións sinaladas na Sección 2ª deste Capítulo.

Sección 1ª. Dotacións de Servizo Obrigatorias con Carácter Xeral.

Art. 6.8.4 Dotación de servizo de abastecemento e distribución interior de auga potable.

1. Todo edificio disporá de abastecemento de auga potable e rede interior de distribución ata os aseos, coziñas e outros puntos de consumo de auga proxectados en función do uso previsto.

2. A fonte de subministración será a rede pública de abastecemento e distribución de auga. Cando a conexión á rede pública non sexa posible, previamente á concesión de licenza municipal de edificación ou de actividade deberá acreditarse a dispoñibilidade de subministración alternativa autorizada pola Administración competente, xustificándose a calidade, caudal, presión e previsión de regularidade na subministración, de acordo co uso previsto no edificio.

Art. 6.8.5 Dotación de servizo de enerxía eléctrica.

1. Todo edificio contará con subministración de enerxía eléctrica desde a rede de servizo público da Empresa distribuidora, instalación de enlace coa citada rede de distribución e instalación interior ata cada un dos puntos de utilización.

2. Nos edificios nos que se prevexa a existencia de consumidores diferenciados disporase dun local específico para albergar-los equipos de medida, con acceso desde zonas comúns do edificio.



3. As instalacións eléctricas non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía subministradora que as acometidas sexan subterráneas.

Art. 6.8.6 Dotación de servizo de calefacción e climatización.

1. Todo edificio no que se prevea a presenza habitual e continuada de persoas disporá dun sistema de calefacción que permita o mantemento, nos distintos locais e pezas do edificio, dunha temperatura adecuada en función da actividade que se desenvolva en cada un deles.

Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de ar acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización.

2. O deseño das instalacións efectuarase sobre os criterios de aforro enerxético e minimización da contaminación e axustarase ó disposto na Ordenanza de Medio Ambiente e demais normativa aplicable.

Art. 6.8.7 Dotación de servizo de auga quente sanitaria.

Todo edificio no que se prevea a existencia de aseos, instalacións de limpeza, cocinas e similares estará dotado dunha instalación de produción de auga quente sanitaria, axustada ó previsto na normativa que sexa aplicable en función do sistema de xeración.

Art. 6.8.8 Servizos hixiénicos.

1. Tódolos usos ou actividades disporán dos servizos hixiénicos esixidos pola presente normativa ou outra de carácter sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cando non exista regulación específica ou normativa sectorial, poderán aplicarse para o cálculo da dotación de servizos hixiénicos os seguintes criterios:

a) Ata douscentos (200) metros cadrados, un inodoro e un lavabo; por cada douscentos (200) metros cadrados adicionais ou fracción superior a cen (100) metros cadrados aumentarase un inodoro e un lavabo, separándose para cada un dos sexos.

b) Maila o anterior, un estudo xustificado da ocupación máxima prevista e outros parámetros relacionados co aforo e a simultaneidade da súa utilización poderá xustificar distintas dotacións.

c) En locais de uso público, en ningún caso os inodoros poderán comunicar directamente co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de separación.

d) No caso de locais agrupados, poderán agruparse as dotacións de aseos, mantendo o número e condicións partindo da superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.



Art. 6.8.9 Dotación de servizo de saneamento.

1. Todo edificio ou actividade disporá dun sistema de evacuación ata a rede pública de sumidoiros das augas residuais xeradas.
2. Con carácter xeral non poderán efectuarse verteduras de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas ou perigosas, nin de sólidos ou refugallos viscosos susceptibles de producir obstrucións na rede de sumidoiros ou nas estacións de depuración ou verteduras de sustancias que dean color ás augas residuais non eliminable no proceso de depuración.
3. As condicións ás que deben axustarse as verteduras de augas residuais non domésticas serán as establecidas nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII destas Normas, ademais da regulamentación supramunicipal aplicable.
4. O Concello poderá esixir instalacións de pretratamento das verteduras naquelas actividades que produzan augas residuais susceptibles de supera-las concentracións máximas instantáneas de contaminantes permitidos pola normativa aplicable.
5. Non poderán instalarse trituradores de lixos domésticos con verteduras á rede de sumidoiros.
6. Tódolos edificios disporán dunha instalación de recollida e evacuación de augas pluviais ata a rede pública de sumidoiros. En edificación illada, esta vertedura poderá efectuarse na propia parcela.

Sección 2ª. Outras Dotacións de Servizo Obrigatorias.

Art. 6.8.10 Dotación de servizo de evacuación de gases, fumes e pos.

1. A evacuación de gases, fumes e pos producidos en cociñas non domésticas, xeradores de calor e actividades industriais efectuarase mediante cheminea independente con punto de emisión por riba da cuberta do edificio, non permitíndose as saídas directas a fachadas ou patios. Exceptúanse desta prescrición xeral aqueles xeradores de calor domésticos cuxa normativa específica permita a evacuación directa ó exterior dos produtos da combustión, debendo cumprirse en todo caso as condicións estéticas reguladas no Artigo 6.10.8.
2. As condicións específicas ás que deben axustarse estes servizos son as establecidas na Ordenanza de Medio Ambiente e na normativa supramunicipal correspondente. Serán así mesmo de aplicación as condicións do punto 8 Chemineas do Artigo 5.6.3.

Art. 6.8.11 Dotación de servizo de comunicacións.

1. Tódolos edificios deseñaranse con previsión de acometida e rede interior de distribución telefónica. Agás en edificacións destinadas a vivenda unifamiliar, preverase en planta baixa, baixo rasante ou en construcións permitidas por riba da altura, unha peza para instalacións de telecomunicacións nas condicións que estableza a normativa específica aplicable e a Ordenanza Municipal correspondente.



2. Con independencia da súa instalación definitiva, tódolos edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva deseñaranse con previsión das seguintes instalacións de comunicación:

a) Interfonía entre o acceso do edificio e cada vivenda.

b) Instalación receptora de televisión, radio e telefonía.

c) Servizo de recepción de correspondencia.

3. As antenas de recepción de sinais cando se instalen localizaranse nos puntos do edificio ou da parcela nos que o impacto visual sexa menor.

4. As antenas colectivas de televisión situadas nas cubertas non poderán supera-la altura de catro (4) metros por riba da altura máxima total do edificio, agás que razóns técnicas xustificadas o fagan imprescindible. Nestes casos, o Concello poderá impor solucións que minimicen o impacto visual da instalación desde a vía pública. En calquera caso, estas instalacións en edificios sometidos a algún nivel de protección requirirán informe favorable e xustificado dos servizos municipais responsables.

5. Tódalas edificacións deberán cumprir-lo Regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso ós servizos de telecomunicación no interior dos edificios e da actividade de instalación de equipos e sistemas de telecomunicacións, aprobado por Real Decreto 410/2003, de 4 de abril e a Orde CTE/1296/2003 de 14 de maio, pola que se desenvolve dito Regulamento.

6. As instalacións de telefonía non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía subministradora que as acometidas sexan subterráneas.

Art. 6.8.12 Dotación de servizo de aparatos elevadores.

1. Sen prexuízo de maiores restricións que puidesen establecerse nas condicións particulares dos usos, deberán dispor de ascensor todos aqueles edificios nos que sexa necesario salvar no seu interior unha diferenza de altura superior a oitocentos oitenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluídas as plantas baixo rasante non destinadas exclusivamente a instalacións.

2. Da obrigaón sinalada no apartado anterior quedan excluídos os edificios destinados a vivenda unifamiliar e aqueles nos que se xustifique a improcedencia de instalar esta dotación de servizo.

3. A instalación de montacargas para o transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleiras mecánicas, cintas transportadoras ou tapices rodantes en rampla non cubrirá a necesidade de dispor de ascensor, agás en casos excepcionais de edificios destinados a usos industrial ou terciario, nas súas clases comercial ou oficinas, nos que se xustifique que o servizo de transporte vertical de persoas poderá realizarse mediante escaleiras mecánicas ou solucións similares. Estes sistemas deberán complementarse mediante ascensores ou ramplas móbiles para o desprazamento vertical de persoas con mobilidade reducida.

4. A cota da parada en planta baixa de, polo menos, un dos ascensores e a rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación no eixo dun dos accesos do edificio deberá ser accesible para persoas de



movilidad reducida na totalidade do recorrido, agás en edificios existentes nos que xustificadamente poderá non cumprirse dita condición.

5. O número de ascensores a instalar determinarase en función do número previsto de usuarios e do de plantas servidas.

6. Cada desembarque de ascensor terá comunicación directa ou a través de zonas comúns de circulación coa escaleira. Para estes efectos consideraranse zonas comúns de circulación os garaxes e os corredores de servizo a locais comunitarios de instalacións, faiados ou arquivos. En edificacións residenciais que así lo consideren, poderá haber, ademais dun servizo de ascensor que cumpra as condicións anteriores, ascensores de acceso directo ás vivendas.

7. En todo caso deberán cumprirse as disposicións da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma e o Regulamento de desenvolvemento.

Art. 6.8.13 Servizos Postais.

Todo edificio disporá no portal, ou nun espazo común facilmente accesible desde o exterior, de caixas do correo para correspondencia.

Sección 3ª. Dotación de Servizo de Aparcadoiro.

Art. 6.8.14 Dotación de servizo de aparcadoiro.

1. As edificacións disporán do espazo necesario para o estacionamento dos vehículos dos seus usuarios. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificadas destinados ó desenvolvemento dunha actividade.

2. A dotación de servizo de aparcadoiro determinarase en función do uso ó que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsible de usuarios, de acordo cos criterios establecidos nestas Normas. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificadas destinados ó desenvolvemento da actividade.

3. O seu réxime regúlase no capítulo 5.7 Uso de Garaxe-Aparcadoiro.

Sección 4ª. Outras dotacións.

Art. 6.8.15 Dotación de acondicionamento.

Os servizos de acondicionamento de ar poderán ser colectivos ou individuais. En ambos casos as instalacións xerais, evaporadores ou torres de refrixeración ou equipos autónomos deberán cumprir, no que corresponda, as condicións do Artigo 5.6.3, apartado 3.



CAPÍTULO 6.9 CONDICIÓN DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.

Art. 6.9.1 Definición.

Son as condicións a que han de someterse as Edificacións para efectos de garanti-la adecuada accesibilidade ós distintos locais e pezas que as compoñen, así como de previr danos persoais e materiais orixinados por incendios, descargas atmosféricas ou caídas.

Art. 6.9.2 Ámbito de aplicación.

As condicións que se sinalan no presente capítulo son de aplicación, coas excepcións contempladas nas presentes normas, a tódalas obras, agás as de consolidación e conservación. Cumprirán a lexislación supramunicipal vixente na materia.

Sección 1ª. Condición de Acceso ás Edificacións.

Art. 6.9.3 Accesos ás Edificacións.

1. Toda edificación deberá estar sinalizada exteriormente para a súa identificación de forma que sexa claramente visible de día e de noite. Os servizos municipais sinalarán os lugares en que deben exhibirse os nomes das rúas e deberán aprobar a forma de exhibi-lo número do edificio.
2. Os accesos ás edificacións deberán cumprir coa Lei 8/1997 sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma, así como coas demais disposicións municipais ou supramunicipais vixentes sobre esta materia.
3. Cando así se determine nas normas de uso ou de zona, esixirase acceso independente para os usos distintos ó residencial, en edificios con este uso principal.

Art. 6.9.4 Sinalización nos edificios.

1. Nos edificios de uso público, existirá a sinalización interior correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas ou mecanismos de evacuación en caso de sinistro, posición de accesos e servizos, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos e medios de circulación para persoas discapacitadas e de mobilidade reducida, sinalización de banzos en escaleiras e, en xeral, cantas sinalizacións sexan precisas para a orientación das persoas no interior do mesmo, e facilita-los procesos de evacuación en caso de accidente ou sinistro e a acción dos servizos de protección cidadá.
2. A sinalización e o seu funcionamento en situación de emerxencia será obxecto de inspección polos servizos técnicos municipais, antes da autorización da posta en uso do inmovible ou local así como de revisión en calquera momento.



Art. 6.9.5 Porta de acceso.

1. Os edificios terán unha porta de entrada desde o espazo exterior, cuxa anchura libre, agás no caso das vivendas unifamiliares, non será inferior a cento trinta (130) centímetros, cunha altura que será maior ou igual a douscentos once (211) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de calquera outro oco practicable da mesma planta.

Art. 6.9.6 Circulación interior.

Enténdese por espazos de circulación interior dos edificios os que permiten a comunicación para uso do público en xeral entre os distintos locais ou vivendas dun edificio de uso colectivo, entre eles e os accesos co exterior, os cuartos de instalacións, garaxes ou outras pezas que integren a construción. Son elementos de circulación os portais, relanzos, escaleiras, rampas, ascensores, distribuidores e corredores. Sen prexuízo de que polo uso do edificio se impoñan outras condicións, cumpriran as seguintes:

- a) Os portais terán unha anchura mínima de dous (2) metros ata o arranque da escaleira principal e os aparatos elevadores.
- b) Os distribuidores de acceso a vivendas ou locais e áreas de espera de ascensores terán unha dimensión superior a cento cincuenta (150) por cento cincuenta (150) centímetros, se se trata de edificios sen uso público, e de dous (2) metros por dous (2) metros en caso de edificios de uso público.
- c) A forma e superficie dos espazos comúns permitirá o transporte dunha persoa en angarellas, desde calquera local ata a vía pública, debendo en calquera caso aplicarse a Lei sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma.

Art. 6.9.7 Escaleiras.

1. As escaleiras cumpriran as condicións seguintes:
 - a) A anchura útil das escaleiras de utilización polo público en xeral non poderá ser inferior a cen (100) centímetros. Iso sen prexuízo de maiores dimensións contidas na normativa do uso a que se destine o edificio ou local, e as que se deriven da aplicación da normativa contra incendios do Código Técnico da Edificación.

En edificios de uso residencial, as escaleiras regúlanse directamente polas condicións específicas establecidas a tal efecto para dito uso.

 - b) O relanzo en escaleiras terá un ancho igual ou superior ó do tiro e a súa anchura será uniforme. A dimensión dos banzos axustarase á fórmula $2t+h=64$. A altura de tabica (t) será igual ou inferior a dezaioito (18) centímetros, e a anchura de mesa (h) maior ou igual a vinteseite (27) centímetros.

En edificacións de uso non residencial a altura da tabica poderá chegar ata os dezanove (19) centímetros.



A altura libre das escaleiras será en todo o seu recorrido igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros.

As escaleiras que, aínda non constituíndo camiño de evacuación, intercomunique dous sectores de incendio deberán realizarse de forma que non permitan a propagación de incendios entre ditos sectores.

c) Se as portas de ascensores ou de acceso a locais abren cara o relanzo, as súas follas non poderán entorpecer a circulación da escaleira, polo que o ancho mínimo do relanzo incrementarase na dimensión do varrido das portas. Se, existindo ocos, estes abrisen cara o interior dos locais, ou mediante portas esvarantes, a anchura do relanzo non será inferior a cento vintecinco (125) centímetros.

d) As escaleiras interiores de comunicación con plantas inferiores á baixa, en locais ou edificios de Uso Comercial dunha ou varias razóns comerciais, deberán dispor ademais do desenvolvemento da escaleira dun oco de igual dimensión superficial a aquela.

e) Tódalas escaleiras de evacuación deberán axustarse ó disposto polo Código Técnico da Edificación no referente a iluminación e ventilación. Cando a iluminación da escaleira sexa directa a través de fachada interior ou de patio de parcela, disporá como mínimo dun oco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cadrado.

f) En edificios cuxa altura de evacuación non sexa superior a dez (10) metros, admítase a construción de escaleiras con luz e ventilación cenital, suxeitas ás seguintes condicións:

- As escaleiras constituirán sector de incendio, para o caso de que a altura de evacuación sexa superior a seis metros e medio (6,5), realizado de acordo coa regulación contra incendios.
- A superficie de iluminación do lucernario será como mínimo de dous terzos (2/3) da superficie en planta da caixa de escaleira, debendo ter así mesmo unha superficie practicable para ventilación igual ou superior a un (1) metro cadrado por cada unha das plantas do edificio.
- O oco central libre da escaleira terá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros e unha superficie non inferior a un (1) metro cadrado.

g) Poderán construírse escaleiras sen peches de fábrica, cando a solución de acceso ós locais a que sirvan conte con vestíbulos cortaventos que garantan a inexistencia de perdas térmicas.

2. As condicións reguladas no apartado anterior non son aplicables ás escaleiras interiores dunha vivenda ou local, de uso estritamente privado, que terán unha anchura mínima de sesenta (60) centímetros, e poderán construírse como mellor conveña ó usuario.

3. Para a ventilación da escaleira será necesario que o fronte do relanzo no que se atope o oco de iluminación e ventilación teña un ancho mínimo dun (1) metro.

4. As escaleiras de emerxencia reunirán as condicións que para tales efectos determina o Código Técnico da Edificación.



Sección 2ª. Condicións de Seguridade contra Incendios nos Edificios.

Art. 6.9.8 Condicións de deseño do entorno dos edificios. Accesibilidade ás Edificacións.

1. Tódolos edificios de nova edificación reunirán as condicións de accesibilidade e seguridade fronte a incendios que determina o Código Técnico da Edificación, así como as disposicións municipais e supramunicipais vixentes para tales efectos.
2. Naquelas zonas de Ordenanza que así se especifique deberá garantirse a accesibilidade de vehículos contra incendios.
3. As ramplas de acceso ós garaxes-aparcadoiros poderán servir de acceso ós vehículos de extinción de incendios, sempre que o tramo considerado para estes efectos non teña unha pendente superior ó dez (10) por cento

Art. 6.9.9 Outras condicións de prevención de incendios.

1. Os edificios e as actividades deberán cumpri-las condicións que sinalan as normativas supramunicipal e municipal vixentes en materia de prevención de incendios.
2. As construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

Sección 3ª. Condicións de Seguridade contra Descargas Atmosféricas.

Art. 6.9.10 Instalación de pararraios.

1. Disporán dun sistema exterior de captación e derivación a terra de descargas atmosféricas tódolos edificios que cumpran algunha das condicións seguintes:
 - a) A súa altura total é superior a corenta e tres (43) metros.
 - b) O número de plantas sobre rasante é superior a doce (12) metros.
 - c) No seu interior fábrícanse, manipúlanse ou almacénanse produtos radioactivos, explosivos, tóxicos ou facilmente inflamables.
 - d) O seu índice de risco, en función das características do edificio e do seu entorno e de acordo cos criterios contidos na Norma NTE-IPP, é superior a vinteseite (27) unidades.
2. Quedarán eximidos da obrigaón de dispor de pararraios aqueles edificios nos que, a xuízo dos servizos competentes, non sexa conveniente a súa instalación.
3. Nas condicións construtivas dos elementos que compoñan a instalación de pararraios, resolverase:



- A protección dos edificios cando a experiencia local o aconselle.
- A lonxitude do mastro, sobre un soporte resistente non metálico, na parte máis alta do edificio.
- O tendido da rede condutora, formada por cable nu, que quede polo exterior das fachadas ou patios de forma que non sexa directamente accesible desde as fiestras ou terrazas das vivendas e protexido na súa base cun tubo resistente ata unha altura de 2 metros a partir do solo.
- O tendido da rede sobre as cubertas de modo que discorra polos cabaletes e limatesas, evitando as limagoias.

A disposición dunha arqueta de conexión á toma de terra e que quede asegurada unha resistencia menor de 10 ohmios.

Sección 4ª. Condicións de Seguridade contra Caídas.

Art. 6.9.11 Prevención de caídas.

1. Tódalas escaleiras estarán dotadas, polo menos, dun pasamáns situado a noventa (90) centímetros de altura. As escaleiras de anchura igual ou superior a cento vinte (120) centímetros disporán de pasamáns a ambos lados. Para anchuras iguais ou superiores a douscentos corenta (240) centímetros colocaranse pasamáns intermedios na directriz do tramo.
2. As mesas das escaleiras serán de material non escorregante.
3. A existencia de banzos illados en zonas de circulación sinalizarase adecuadamente.
4. A altura das varandas das escaleiras non será inferior a noventa (90) centímetros medidos no borde do banzo.
5. Os ocos dos edificios abertos directamente ó exterior a unha altura sobre o solo superior a cincuenta (50) centímetros e os resaltes do pavimento estarán protexidos por un antepeito de noventa e cinco (95) centímetros ou unha varanda de cen (100) centímetros; para alturas sobre solo superiores a vinte (20) metros as dimensións de antepeitos e varandas serán, respectivamente, de cento cinco (105) e cento dez (110) centímetros. Cos mesmos criterios protexeranse os perímetros exteriores das terrazas accesibles ás persoas.
6. O deseño das varandas, antepeitos e outros elementos de protección similares garantirá a seguridade das persoas contra caídas.

CAPÍTULO 6.10 CONDICIÓN ESTÉTICAS.

Art. 6.10.1 Definición.

Son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbana, co propósito de obter os mellores resultados na imaxe da cidade. Constitúen para as áreas urbanas as condicións de adaptación ó ambiente esixidas polo Artigo 104 da Lei 9/2002.



Art. 6.10.2 Aplicación.

Son de aplicación a toda actuación suxeita a licenza municipal. O Concello en todo caso poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. A regulación das condicións estéticas rexerese, ademais de polas presentes condicións xerais, polas que se establecen nas zonas de Ordenanzas, así como nas ordenanzas particulares do planeamento que inclúa a ordenación detallada.

En calquera caso a aplicación das condicións reguladas no presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requirirán informe favorable dos técnicos municipais responsables así como do órgano competente da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Art. 6.10.3 Salvagarda da estética urbana.

1. A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios, en conxuntos ou individualizadamente, como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que, calquera actuación que puidese afectar á percepción da cidade deberá axustarse ó criterio que, ó respecto, aquel manteña.

2. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética, inconveniente, ou lesiva para a imaxe da cidade no marco da aplicación das determinacións e Normas Urbanísticas do presente Plan Xeral.

3. As novas construcións e as modificacións das existentes deberán ter en conta no seu deseño e composición as características dominantes do ambiente en que haxan de localizarse e, se é o caso, poderá esixirse a contribución das análises do impacto sobre o medio en que se localicen, o cal cando menos consistirá na presentación dos alzados das edificacións lindadeiras, en casos de actuacións en aliñación de rúa, ou reportaxe fotográfica noutros supostos.

Art. 6.10.4 Protección dos ambientes urbanos.

Toda actuación que afecte ó ambiente urbano deberá someterse ás condicións estéticas que determine a Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento correspondente.

Art. 6.10.5 Fachadas exteriores.

1. Cando a obra afecte á fachada dunha edificación e se atope contigua ou flanqueada por Edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a composición da nova fachada a estas, harmonizando as liñas fixas de referencia da composición tales como cornixas, aleiros, impostas, voos, zócalos, recercados, etc.



2. En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre os ocos e macizos na composición das fachadas deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación do entorno e específicas das Edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.

3. Ós proxectos para edificacións en aliñación de rúa que se presenten ó trámite de obtención de licenza poderáselles esixir a presentación dos alzados do edificio proxectado xunto cos lindeiros, tratados con análogo detalle, nos termos do Artigo 6.10.3, a fin de poder contrastar as determinacións dos puntos 1 e 2 do presente Artigo.

Art. 6.10.6 Modificación de fachadas.

1. En edificios non catalogados, poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente de acordo cun proxecto de edificación adecuado que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos lindeiros.

2. En edificios existentes, non caberá autorizar a instalación de capialzados exteriores para persianas enrolables, ou toldos, salvo que exista acordo do conxunto de propietarios do inmovible, para colocar idéntica solución nos ocos.

Art. 6.10.7 Soportais.

1. Se nunha construción se proxectan soportais, o seu ancho interior libre estará comprendido entre tres (3) e catro (4) metros, agás que os edificios existentes no fronte da couzada definan outro ancho, e a súa altura superior ou igual á da planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso da norma zonal, ou da ordenanza particular do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. Nos casos nos que a edificación proxectada, ou ordenada por Estudo de Detalle ou outro planeamento, abarque frontes de couzadas completos, entre dúas rúas adxacentes, e se prevexa a formación de soportais, estes poderán ter dobre altura, planta baixa e primeira, sen que a planta superior do soportal deba ter relación coa actividade da planta baixa nin acceso desde ela. Nestes casos, a altura da suma das plantas, e por tanto do soportal, non poderá supera-los sete (7) metros e o ancho interior libre será do sesenta (60) por cento da altura.

Art. 6.10.8 Condicións de Deseño dos Edificios.

1. Tódolos edificios deberán ser deseñados contando con que as fachadas deben ser tratadas e deseñadas na súa totalidade, desde a rasante da cara ou espazo público ata a coroación, integrando os espazos con destino a locais comerciais de planta baixa, ou de baixa e superiores, como elementos da mesma fachada.

2. Os panos definidos entre elementos de fachada en plantas baixas, con destino futuro para locais comerciais, deberán ser pechados con fábrica de ladrillo, ou similar e con acabado de rebocado e pintura.



Art. 6.10.9 Condicións de deseño dos edificios en altura

1. Calquera edificación que supere a altura de catorce (14) plantas deberá someterse, con carácter previo á solicitude de licenza, á expresa autorización do Consello da Xerencia de Urbanismo.
2. A solicitude da autorización, que terá carácter de Consulta de Proposta Previa, deberá acompañarse de planos, coa precisión adecuada, nos que podan coñecerse os criterios de composición, materiais, color e tratamento da volumetría e fachadas.
3. Para a aprobación, se procedese, polo Consello da Xerencia será preceptivo que no expediente se acompañe un informe, non vinculante, emitido por un comité de expertos que, a ditos efectos, será constituído, polo menos, por tres profesionais de recoñecido prestixio libremente designados polo citado Consello.

Art. 6.10.10 Instalacións na fachada.

Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de ar, evacuación de fumes ou extractores, poderá sobresaír do plano de fachada, principal ou de patio de couzada ou parcela.

Art. 6.10.11 Marquesiñas.

1. Prohíbese a construción de marquesiñas agás nos seguintes casos:

- a) Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.
- b) Cando se trate de actuacións conxuntas de proxecto unitario, acordos coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saliente e materiais en tódolos locais de planta baixa e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

Excepcionalmente, no caso de edificacións existentes, en locais con uso terciario poderán autorizarse puntualmente e eximirse da necesidade dun proxecto unitario.

2. A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da aceira ou terreo será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saliente da marquesiña non excederá a anchura da aceira menos sesenta (60) centímetros.

En casos de marquesiñas formadas por elementos translúcidos ou con espesor menor de quince (15) centímetros, de lonxitude inferior a dous (2) metros e cun saliente máximo de cento cincuenta (150) centímetros, a altura poderá reducirse a tres (3) metros sobre a rasante.

A instalación dunha marquesiña non causará lesión ó ambiente urbano nin ó arborizado.

3. As marquesiñas non poderán verter por goteo á vía pública. O seu canto non excederá do quince (15) por cento da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou aceira e non excederá en máis de dez (10) centímetros a cota de forxado de solo do primeiro piso.



Art. 6.10.12 Portadas, escaparates, reixas e peches metálicos.

A aliñación oficial non poderá excederse en planta baixa con salientes superiores a quince (15) centímetros con ningunha clase de decoración ou protección dos locais, portais ou calquera outro elemento. En aceiras de anchura inferior a setenta e cinco (75) centímetros non será permitido saliente algún.

Art. 6.10.13 Toldos.

1. Os toldos móbiles estarán situados en tódolos seus puntos, mesmo os de estrutura, a unha altura mínima sobre a rasante da aceira de douscentos vintecinco (225) centímetros. O seu saliente, respecto da aliñación oficial, non poderá ser superior á anchura da aceira menos sesenta (60) centímetros, sen excedelos tres (3) metros e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do Art. 6.10.11, apartado 2.

2. Os telladiños e cubretoldos terán a consideración de accesorios dos toldos e o seu saliente máximo será de trinta e cinco (35) centímetros.

Art. 6.10.14 Mostras.

1. Son os anuncios paralelos ó plano de fachada. Terán un saliente máximo respecto a esta de dez (10) centímetros, debendo cumprir ademais as seguintes condicións:

a) En planta baixa poderán ocupar unicamente unha dimensión vertical igual ou inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre o lintel dos ocos e sen cubrir estes. Deberán quedar achaiadas co final do local ó que serven ou a unha distancia superior a cincuenta (50) centímetros do oco do portal, deixando totalmente libre o lintel do mesmo.

Exceptúanse as placas que, ocupando como dimensión máxima un cadrado de vintecinco (25) centímetros de lado e menos de quince (15) milímetros de groso, poderán situarse nas xambas. Poderanse acaroar na súa totalidade á fronte das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas e podendo exceder por riba delas unha altura máxima igual ó espesor das mesmas.

b) As mostras colocadas en plantas de piso dos edificios poderán ocupar unicamente unha faixa dimensión vertical igual ou setenta (70) centímetros, acaroada ós antepeitos dos ocos e deberán ser independentes para cada un, non podendo reduci-la superficie de iluminación dos locais.

c) En edificio exclusivo de uso non residencial, poderán colocarse anuncios ou letreiros de letras soltas, en calquera posición do edificio, cunha altura non superior a dous (2) metros. Esta condición non será aplicable dentro da zona de Ordenanza 2, en tanto non se redacte e aprobe o Plan Especial previsto para dita zona, Plan Especial ó que corresponderá establece-las súas propias condicións estéticas.

Nos edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial ou industrial, na parte correspondente da fachada, poderán instalarse con maiores dimensións, sempre que non cubran elementos decorativos ou ocos ou descompoñan a ordenación da fachada, para cuxa comprobación será precisa unha representación



gráfica da fronte da fachada completa. Así mesmo nos termos establecidos polo Concello poderán colocarse nestes edificios, por períodos inferiores a trinta (30) días, Elementos de publicidade que ocupen grandes superficies.

d) As mostras luminosas, ademais de cumprir coas normas técnicas da instalación e coas condicións anteriores, irán situadas a unha altura superior a tres (3) metros sobre a rasante da rúa ou terreo. Requirirán para a autorización da súa instalación a formalización dunha tramitación análoga á establecida para as actividades clasificadas, recollida no Capítulo 5.12 destas Normas Urbanísticas, con notificación ós inquilinos ou arrendatarios dos locais con ocós situados a menos de dez (10) metros de separación do anuncio ou vinte (20) metros se o tivese enfronte.

e) Os anuncios luminosos en coroaición de edificios cumprirán as condicións que fixa a Ordenanza de Publicidade Exterior.

f) A publicidade en paredes medianeiras cumprirá coas determinacións que fixa a Ordenanza de Publicidade Exterior para tal efecto.

Art. 6.10.15 Bandeirolas.

1. Son os anuncios normais ó plano de fachada. Estarán situados, en tódolos seus puntos, a unha altura mínima sobre a rasante da aceira ou terreo de douscentos cincuenta (250) centímetros, cun saliente máximo igual ó fixado para os balcóns. A súa dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Poderase acarear na súa totalidade ós laterais das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas e podendo exceder por riba delas unha altura máxima igual ó seu espesor. Nas plantas de pisos poderanse situar unicamente á altura dos antepeitos.

2. En zonas de Ordenanzas de edificación non residencial permitiranse as bandeirolas verticais con altura superior a noventa (90) centímetros, cun saliente máximo igual que o sinalado para as marquesiñas no Art. 6.10.10.

3. As bandeirolas luminosas, ademais de cumprir coas normas técnicas da instalación e coas condicións anteriores, irán situadas a unha altura superior a tres (3) metros sobre a rasante da rúa ou terreo.

Art. 6.10.16 Publicidade en estradas

1. En aplicación da lexislación sectorial vixente, e en todo caso en conformidade con estas Normas, prohibese toda publicidade exterior nos bordes das estradas ou zonas de visibilidade desde as mesmas no ámbito do Solo Rústico e no Solo Urbanizable non desenvolvido.

2. Exclusivamente autorizaranse os seguintes tipos de carteis informativos non publicitarios:

a) Carteis ou rótulos coa denominación do establecemento, situados na propia parcela ou no edificio, cumprindo neste caso as condicións dos Artigos anteriores.



- b) Carteis indicadores das actividades que se desenvolven ou vaian a desenvolverse nun terreo e colocados no mesmo.
- c) Carteis informativos relativos a servizos útiles para o usuario da estrada. Estes carteis poderán situarse a unha distancia non superior a mil (1.000) metros do lugar en que se atope o servizo anunciado.
- d) A superficie máxima dos carteis será de cento cincuenta (150) decímetros cadrados, e a súa construción farase con materiais resistentes á intemperie, ancorados ó terreo e situados a máis de dez (10) metros do borde exterior da explanación da estrada. Só poderán situarse na zona de servidume da vía, fóra da zona de dominio público.

Art. 6.10.17 Outros elementos de publicidade exterior.

1. Cumprirán as determinacións da Ordenanza de Publicidade Exterior, restrinxindo a colocación de «valos publicitarios» só a soares con peche ou durante a construción de obras de nova planta, coa soa excepción dos campos de deportes públicos ou en concesión.
2. O Concello adaptará a Ordenanza Publicidade Exterior ás presentes Normas.

Art. 6.10.18 Medianeiras e paramentos ó descuberto.

1. Cando fose admisible o recuado das construcións respecto da aliñación oficial, as medianeiras que queden ó descuberto trátanse como a fachada e decoráranse cos mesmos materiais e características das fachadas existentes, ou con outros de suficiente calidade.
2. En todo caso, os lenzos medianeiros e outros paramentos ó descuberto deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan análogos ós das fachadas.
3. Por razóns de ornato urbano e para o tratamento das medianeiras o Concello poderá ditar ordes de execución para o cumprimento por parte dos propietarios dos deberes establecidos no Artigo 9 da Lei 9/2002, asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética, ou obrigar, dentro do contido das licenzas de obra, a quen realice obras de nova planta en fincas lindadeiras a completa-lo tapado de medianeiras, ás que non poderán opoñerse os propietarios da finca que presente a medianeira.
4. O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

Art. 6.10.19 Peches.

Para os efectos da aplicación das condicións dos peches, estes clasifícanse entre peches provisionais e peches definitivos.



1. Peches provisionais.

- Tódolos soares non edificados, en zonas de edificación aliñada, deberán cercarse mediante peches situados na aliñación oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros, realizados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado. Deberán estar revestidos e pintados.
- Toda parcela non edificada en zonas de edificación illada deberán independizarse do espazo público mediante peches lixeiros, tela metálica, cunha altura mínima de dous (2) metros.

2. Peches definitivos, en zonas de edificación non aliñada, recuada ou illada.

- Con elementos cegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, se é o caso, mediante proteccións diáfanas esteticamente acordes co lugar, pantallas vexetais ou solucións similares ata unha altura máxima de douscentos vinte (220) centímetros.
- Os peches entre parcelas de edificación illada poderán ser de fábrica cunha altura máxima de douscentos vinte (220) centímetros.
- En peches de grandes parcelas de equipamentos ou outros usos, mediante peches, nos que se poida alternar con partes cegas e partes abertas, vexetais ou cerralleiras, nos que non se formen frontes opacas continuas de lonxitude superior a dez (10) metros, nin representen máis das dúas terceiras partes do peche total. A altura total será de douscentos vinte (220) centímetros.

3. Aqueles edificios que, polo seu uso ou características do entorno, requiran especiais medidas de seguridade ou ambientais poderán axusta-lo peche ás súas necesidades solicitando autorización xustificada ó Concello, quen poderá denegala por condicións ambientais.

4. Non se permitirá en ningún caso o remate de peches con elementos que poidan causar lesións a persoas e animais.

5. No Solo Rústico suxeito a algún réxime de Protección Especial, co fin de garanti-la mobilidade das especies faunísticas e o mantemento dos valores naturais, ambientais ou paisaxísticos, os peches de fincas serán de postes de madeira ou pedra e aramados permeables ó movemento das especies animais.

Art. 6.10.20 Protección do arboredo.

1. O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, nin estea catalogado, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase que afecten ós exemplares de menor idade e porte.

2. Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser repostada de forma inmediata.



3. Nas franxas de recuado obrigatorio, agás condicións específicas reguladas na Ordenanza de zona ou na particular do planeamento correspondente, será preceptiva a plantación de especies vexetais preferentemente arbóreas.
4. Os patios ou espazos libres existentes, públicos ou particulares, que se atopen axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.
5. Cando nunha obra a realizar sobre unha finca haxa árbores que pola súa posición, recuados ou zonas non edificables, deban conservarse, indicárase na solicitude de licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos, esixírase e garantírase que, durante o transcurso das obras, se dotará ós troncos do arboredo ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros dun adecuado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro. Se é o caso, estarase ó disposto na Ordenanza de Medio Ambiente.
6. A necesaria substitución do arboredo existente nas vías públicas, cando por deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes, será obrigatoria a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidese dar orixe. A substitución farase por especies iguais e do mesmo porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na feira ou agrupación do arboredo.
7. As condicións de deseño e mantemento da clase zonas verdes regúlanse polas Ordenanzas Municipais específicas, polas condicións de implantación de novas zonas verdes e de protección dos elementos existentes. En todo caso estarase ó determinado en xeral polo Título VIII destas Normas.

Art. 6.10.21 Acondicionamento en superficie dos espazos libres privados.

1. Agás determinación en contra das condicións particulares do uso a que se destinen, ou en Ordenanzas de zona, ou nas particulares das áreas de Planeamento Incorporado ou o que conteña a ordenación detallada, os espazos libres privados non ocupados por edificación sobre rasante deberán axardinarse polo menos nun cincuenta por cento (50%) da súa superficie.
2. A construción de aparcadoiros no subsolo en áreas que deban ser axardinadas realizarase cos requisitos establecidos no Artigo 7.3.10 destas Normas Urbanísticas
3. O resto dos espazos, os non axardinados, poderá ser ocupado por piscinas ou instalacións deportivas descubertas. Os peches laterais de instalacións deportivas descubertas non sobresaírán respecto da rasante do terreo unha altura superior a douscentos cincuenta (250) centímetros con peche opaco, agás na zona correspondente a recuado ou separación mínima a lindeiros, onde non superarán a cota de coroación dos muros de peche da parcela. Os peches de instalacións deportivas poderán ter maior altura en parcelas cuxa rasante se atope por debaixo da rasante da rúa, sempre que non excedan a cota de coroación dos muros de peche da parcela.
4. Maila o anterior, cando, xustificadamente, polas condicións da dimensión da parcela, para poder resolve-la dotación de aparcadoiro ó servizo do edificio baixo rasante, sexa necesario ocupa-los espazos libres para resolve-la súa accesibilidade, poderá eximirse da obrigatoriedade do axardinamento de ditos espazos.



5. Especial consideración de coidado e mantemento da vexetación deberá observarse nos espazos non ocupados pola edificación nas zonas ou parcelas con uso Dotacional, público ou privado.

Art. 6.10.22 Tratamento de espazos libres.

1. Nas áreas de solo urbano consolidado poderán redactarse plans especiais para a mellora da calidade ambiental que determinarán as condicións e tratamento dos espazos libres.

2. O Concello poderá actualiza-la Ordenanza Reguladora de obras de xardinería, para adaptala ós criterios xerais deste capítulo e ós dos Títulos VII e VIII, podendo complementala coas condicións para a utilización dos espazos libres privados.



TÍTULO VII NORMAS XERAIS DE ORDENACIÓN E URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 7.0.1 Definición e Contido.

1. As Normas Xerais de Ordenación e Urbanización contidas no presente Título regulan as condicións que deben cumprir tanto o espazo exterior urbano do termo municipal como os Espazos Libres e Zonas Verdes, e os Equipamentos, en canto a condicións de forma e localización e de tratamento dos seus espazos non edificadas.

2. Considérase espazo exterior urbano a estes efectos o solo libre de edificación situado nos terreos clasificados como Solo Urbano, Consolidado ou Non Consolidado, Solo Urbanizable, Solo de Núcleo Rural así como as infraestruturas do Solo Rústico.

Este espazo exterior poderá ser público (uso e dominio público), accesible (uso público e dominio privado) e non accesible (uso e dominio privado).

a) No espazo exterior non accesible, a propiedade deberá facer manifesta a súa inaccesibilidade a través do peche exterior coas características marcadas polas presentes Normas.

b) As Ordenacións Detalladas ou os Planeamentos de Desenvolvemento poderán definir espazos accesibles, con carácter de zonas de Cesión de Uso de Superficie, de maneira tal que baixo rasante poidan construírse locais con destino de Garaxe-Aparcadoiro, e en superficie se incorporen a espazos libres de uso público.

c) No espazo exterior público deberase garantir pola intervención municipal onde corresponda, as funcións de paso e plantación de arboredo e vexetación, así como de canalización de servizos urbanos, en desenvolvemento do contido nestas Normas e en concordancia cun adecuado nivel de seguridade, conservación, mantemento e ornato público.

3. Os Espazos Libres e Zonas Verdes, así como os Equipamentos, regúlanse segundo as condicións de forma, dimensión e localización, así como as condicións de urbanización dos primeiros, como o tratamento dos espazos non edificadas dos segundos.

4. As presentes Normas regulan, así mesmo, as condicións de urbanización das diferentes infraestruturas que constitúen os Sistemas Xerais e Locais das Infraestruturas Básicas do municipio.

Art. 7.0.2 Aplicación.

1. O contido das determinacións contidas no presente Título, ademais de regula-las condicións de Ordenación e Urbanización para o Plan Xeral, nas distintas clases de solo, recolle, así mesmo, as condicións que deberán terse en conta en tódolos Plans de Desenvolvemento do presente Plan Xeral e nos Proxectos de Urbanización correspondentes e para os posibles Proxectos de Obras Ordinarias de



urbanización que poidan producirse.

2. As condicións de calidade das obras recollidas no presente Título deberán ser supervisadas nos termos establecidos no Artigo 4.3.3. por unha empresa de Control de Calidade, que deberá redactar informes periódicos durante o transcurso das obras e un informe final necesario para a recepción das mesmas (Art. 4.3.4) polo Concello e para a concesión de licenzas de primeira ocupación, se é o caso.

CAPÍTULO 7.1

REDE VIARIA EN SOLO URBANO OU URBANIZABLE.

Art. 7.1.1 Rede Viaria Pública.

Considérase que a Rede Viaria Pública a constitúen os espazos libres públicos destinados á circulación e estancia de persoas e vehículos, de uso exclusivo como áreas de dominio de cada modo de transporte, ou combinada, ben de coexistencia de ambos modos de tránsito, ou con separación de tránsitos.

Art. 7.1.2 Viario Privado.

1. O presente Plan Xeral só considera como viario privado os accesos interiores de parcelas para o servizo de vivendas unifamiliares, de condominio nº 2, ou de edificacións de uso residencial ou outros análogos en bloque aberto en réxime de copropiedade, no interior da parcela, con peche do conxunto nas condicións que se establecen nas presentes Normas Urbanísticas, e que se consideran afectos ó uso.

2. A estes efectos calquera intervención ou proposta que persiga ou inclúa entre as súas determinacións a apertura de calquera viario, distinto do regulado no punto 1 anterior, é considerada polo presente Plan Xeral como unha vía pública, polo que deberán estar definidas as súas aliñacións e rasantes, ben no propio Plan Xeral ou nos planeamentos que conteñan a ordenación detallada.

Art. 7.1.3 Determinacións xerais do Viario Público.

Para as obras de urbanización dos espazos exteriores correspondentes ó viario público, teranse en conta as determinacións que se desenvolvan nos seguintes apartados:

1.- Aliñacións e rasantes.

a) As aliñacións e rasantes son as que se fixan nos correspondentes planos de ordenación ou as que se fixen a través dos instrumentos de planeamento que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral.

Para os efectos do viario por aliñación considérase o límite que define exteriormente dito viario, ben como separación doutros espazos públicos ou como límite entre a propiedade pública e privada. Neste último caso a aliñación coincidirá co concepto urbanístico xeral definido no Artigo 6.2.5 destas Normas Urbanísticas.



b) Os valores mínimos de sección de vías de novo trazado realizaranse segundo os tipos que se establecen na seguinte relación.

Aceiras (ancho mínimo) cento oitenta (180) centímetros. (Mínimo segundo Lei 8/1997 de agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e o Regulamento que a desenvolve.)

Vías de uso exclusivo peonil, ancho igual ou maior de trescentos cincuenta (350) centímetros. Pendente máxima oito (8) por cento. Naqueles casos que pola pendente do terreo non sexa posible manter dita pendente máxima poderanse establecer tramos graduados, entendéndose que existen conexións alternativas.

Vías de tráfico atenuado ou de coexistencia en zonas de vivenda unifamiliar, con ancho mínimo de oito (8) metros. Pendente máxima oito (8) por cento.

Vías urbanas de acceso rodado con separación de tráfico, ancho mínimo de oito (8) metros. Pendente máxima doce (12) por cento. Esta pendente poderá superarse se se xustifica a imposibilidade do seu cumprimento, e sempre que de forma xustificada se garantan recorridos alternativos para peóns, e a seguridade viaria na vía.

Vías Principais Estruturantes, ancho igual ou maior de dezaseis (16) metros, agás anotación expresa nos planos do Plan Xeral. Pendente máxima dez (10) por cento. Os Sistemas Xerais Viarios de Segunda Categoría (Art. 3.6.2) inclúense neste tipo de vía.

Vías en zonas ou polígonos industriais, ancho igual ou superior a doce (12) metros. Pendente máxima oito (8) por cento.

Vías de Sistemas Xerais de Primeira Categoría, ancho igual ou maior de vintedous (22) metros. Pendente máxima de sete cincuenta (7,50) por cento.

As previsións anteriores poderán ser reducidas sempre que tal modificación se deba a razóns topográficas ou funcionais debidamente xustificadas.

c) Os Sistemas Xerais Viarios de Primeira ou Segunda Categoría, definidos nos planos do Plan Xeral, poderán axustalo seu trazado en fase de planeamento de desenvolvemento ou de proxecto, dentro do respecto esixido para os proxectos de Urbanización, sen que ditos posibles axustes poidan ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do Plan Xeral e non poderán ter un ancho inferior ó acoutado nos planos do Plan Xeral nin ó determinado neste Artigo.

d) En viarios de novo trazado, definidos en planeamentos que en desenvolvemento do Plan Xeral conteñan a ordenación detallada, cando se establezan fondos de saco, no caso de que a lonxitude dos mesmos supere unha dimensión lonxitudinal de cincuenta (50) metros, deberán rematarse cun deseño e dimensións tales que permita o xiro dun vehículo de dez (10) metros sen que deba efectuar manobra, ou polo menos que o diámetro exterior da calzada de circulación teña unha dimensión non inferior a quince (15) metros.



2. Tránsito peonil e de vehículos.

A separación entre o tránsito peonil e o de vehículos sinalados nos planos de ordenación ten o carácter indicativo, podendo ser variado na súa disposición sen que represente modificación deste Plan Xeral, se ben a súa alteración deberá ser motivada e considerada polo Concello, quen poderá tomar en consideración a posibilidade de realizar unha consulta ou de sometela a un período de información pública de vinte (20) días.

3. Circulación de bicicletas.

1. En tódolos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou sectores de Solo Urbanizable, con superficie igual ou superior a tres (3) Hectáreas, calquera que sexa o ancho das súas vías, deberá haber polo menos un viario principal que dispoña de Carrís Bici, que cumpra a función de «colector» de todo o ámbito e estableza a conexión co viario exterior.

2. A conexión ou conexións serán aprobadas polos servizos municipais da Xerencia de Urbanismo ou polo organismo a quen corresponda a xestión, revisión e ampliación dos carrís bici da cidade. Para iso tódolos planeamentos que conteñan a ordenación detallada, en desenvolvemento do Plan Xeral, deberán engadir unha consulta específica sobre este tema, antes de que se presente dito planeamento ó trámite de Aprobación Inicial, coa proposta de circuíto que se considere máis idóneo.

O Concello velará ben mediante o establecemento dun plan, ou mediante a coordinación do proceso de desenvolvemento dos planeamentos, para que os circuítos teñan un carácter homoxéneo e operativo. Polo menos realizarase un inventario de cada un dos tramos creados, co obxecto de poder avalia-la idoneidade dos trazados que se vaian producindo e a súa extensión no resto dos ámbitos ou sectores.

3. Naquelas vías en que, como no caso da Ronda, se produzan encontros con nós de Autopistas ou Autovías, nas que estea prohibida a circulación de bicicletas, ou ben cando haxa tramos que se resolvan en túnel ou falso túnel, preveranse circuítos alternativos para a circulación en bici, polo viario do interior dos solos de desenvolvemento máis inmediatos, independentemente da súa sección.

4. As bandas especiais para a circulación de bicicletas, «Carril Bici», deberán te-las seguintes características: 1.- Para circulación en cada sentido con ancho mínimo de cento cincuenta (150) centímetros cada unha; 2.- Para dobre circulación de douscentos cincuenta (250) centímetros de ancho mínimo. Poderán substituírse os citados carrís definindo aceiras de convivencia de circulación entre pións e bicicletas cun ancho total, libre, de trescentos (300) centímetros.

5. As bandas de «Carril Bici» a que se refire este apartado 3. Circulación de Bicicletas, poderán igualmente discorrer total ou parcialmente por zonas verdes dos ámbitos ou sectores a que se refire o punto 1. Ditas bandas ou carrís consideraranse como parte integrante das zonas verdes, ademais de cumprir coa funcionalidade de circulación de bicicletas.

Art. 7.1.4 Vinculación das aliñacións do Plan Xeral.

1. As aliñacións gráficas das vías públicas que veñen definidas no Plan Xeral son aliñacións finais vinculantes tanto no Solo Urbano Consolidado como no Solo de Núcleo Rural, que non sexan zonas de expansión ou crecemento do mesmo.



2. En Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, os instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada poderán axustar lixeiramente o trazado dos Sistemas Xerais Viarios, por razón da maior precisión da escala de traballo, sen que dita variación poida supor un cambio de criterio, ou modificación, do establecido neste Plan Xeral. Os proxectos de urbanización ou de execución que se redacten co obxecto específico da mellora do viario, en zonas urbanas non consolidadas ou en solos de núcleo rural, redactaranse cos criterios expostos e sempre de forma xustificada desde o punto de vista técnico, sen que tampouco iso poida supor cambio dos criterios establecidos neste Plan Xeral.

Art. 7.1.5 Materiais e Tratamentos.

1. A pavimentación das vías públicas deberá respecta-los criterios de ornato e uniformidade adecuados; en concreto deberá considerarse a mobilidade das persoas con minusvalías, de forma tal que tódolos detalles do pavimentado faciliten tanto os movementos deste grupo social como o da terceira idade. Os materiais a utilizar nas zonas dedicadas ó pión deberán garanti-la súa condición de antiesvarantes.

2. Condicións e tratamentos cumprirán as determinacións dos Artigos seguintes.

Art. 7.1.6 Sendas públicas para pións e Carrís Bici.

1. A pavimentación realizarase de forma uniforme, continua en toda a súa lonxitude e sen resaltes, con deseño tal que permita o acceso excepcional de vehículos, ben con carácter exclusivo ós residentes ou ben ós servizos de urxencia en cada caso.

2. A súa pendente transversal non será superior ó dous (2) por cento e a pendente lonxitudinal deberá ser menor do seis (6) agás costas de menos de dez (10) metros que poderán atinxir oito (8) por cento. Cando se exceda este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreiras arquitectónicas para o normal uso por persoas de mobilidade reducida.

En todo caso a solución construtiva adoptada deberá garantir un desaugue adecuado ben superficialmente, por canle central ou laterais, ou ben pola disposición adecuada de sumidoiros e canalización subterránea á rede de saneamento.

3. Os materiais a utilizar poden ser variados, debendo en calquera caso reuni-las seguintes características:

- Calidade de aspecto e integración ambiental.
- Antiesvarantes. Adecuación á exposición exterior.
- Reducido custo de mantemento.

Poderán utilizarse mesturas bituminosas no seu color ordinario ou coloreadas, formigón ruleteado e cepillado, baldosa hidráulica ou elementos prefabricados, lastro de formigón, ou outros análogos.

Diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo con a súa función e categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de pións, etc.

Como complemento dos anteriores e combinándoos coas solucións que se adopten, poderán disporse



zonas restrinxidas para vexetación na rede de espazos libres coa finalidade de ornato ou complemento compositivo e estético da rede viaria.

4. O tránsito entre sendas e rúas co tipo de nivel de restrición sinalizárase adecuadamente polo cambio de coloración ou textura dos materiais de pavimentación, realizándose de forma suave por formación de zonas rebaixadas ou vaos, non só para que mostre de forma suficientemente clara o cambio de tipoloxía de vía, senón para garanti-la circulación de persoas con capacidade de movemento diminuída, como para a circulación das bicicletas, con saltos, ou diferenza de rasantes, non superiores a catro (4) centímetros. A decisión de pavimentación deberá garantir unha solución construtiva que dea como resultado un solo antesvarante.

5. Nos casos nos que os Carrís Bici se resolvan mediante a formación de aceiras de coexistencia entre piñón e bicicleta, poderanse utiliza-las características de pavimentación das primeiras, diferenciando o carril bici, establecendo vaos en tódolos encontros ou cruces con outras rúas, e marcando por sistemas de cambio de color ou pinturas antesvarantes, no pavimento das calzadas que se crucen, a banda de circulación das bicicletas.

Art. 7.1.7 Vías de Tráfico Atenuado.

Segundo establece o Artigo 5.10.4, en zonas de vivenda unifamiliar poderán establecerse vías de tráfico atenuado ou de coexistencia con aliñacións que definan rúas de ancho nunca inferior a oito (8) metros, sempre que o número de vivendas ó que sirvan sexa inferior a vinte (20) vivendas e a súa lonxitude total sexa igual ou inferior a sesenta (60) metros, se ten conexión a outros viarios en cada extremo ou de cincuenta (50) metros se son en fondo de saco. En planeamentos que conteñan a ordenación detallada cando se manteñan, ou prolonguen, rúas existentes que por dimensión ou sección teñan este carácter, deberán poder xustificarse, e aceptarse, se é o caso, a xuízo dos técnicos municipais, variacións dos anteriores parámetros, sen que a lonxitude poida supera-los noventa (90) metros.

En ditas rúas a pavimentación deberá tratarse ó mesmo nivel na área de movemento e circulación do vehículo e na do piñón. Utilizaranse materiais análogos para a pavimentación ós sinalados no apartado anterior para as sendas de piñóns, garantindo en todo caso as condicións de dimensionado dos firmes que ofrezan a resistencia adecuada ó paso de vehículos nos termos recollidos no Artigo 7.5.34. destas Normas Urbanísticas.

Nas zonas finais destas rúas, as que serven de enlace e conexión con vías de maior rango, e por conseguinte de separación de tránsitos, realizaranse as súas interseccións con pasos para piñóns ó seu nivel, de forma que os vehículos a motor deberán superalos para incorporarse ó interior destes tramos de tránsito atenuado, minorando a velocidade.

Ditos pasos de piñóns situaranse nas esquinas das couzadas para dar continuidade ás rutas peonís que discorren polo aceirado anexo á rede viaria e sinalizáranse horizontalmente, preferentemente por cambio de cor, tratamento, texturas ou diferenza dos materiais de pavimentación. Poderán ir acompañados doutros elementos de amortecemento do tránsito de vehículos, como estreitamentos formados por plantacións de árbores, en gabias ou en elementos removibles.

Os materiais utilizados para pavimentación disporanse en solucións construtivas que permitan unha adherencia adecuada e a correcta evacuación de graxas, aceites e residuos líquidos e semisólidos.



Art. 7.1.8 Rúas con separación de tránsito.

1. As aceiras terán un ancho mínimo de cento oitenta (180) centímetros, coa interposición dun bordo resaltado que garanta desta forma o encanamento das augas pluviais de escorrenta.

O desnivel entre aceira e calzada non será maior de dezasete (17) centímetros nin menor de seis (6) centímetros, agás en casos que se consideren excepcionais pola circunstancia que conorra. Nos pasos para pións ou en liña cos aparcadoiros reservados para minusválidos, rebaixaranse os bordos tal e como se marca na normativa de accesibilidade autonómica e municipal.

As aceiras estarán en todo caso pavimentadas con granito, lousas hidráulicas, terrazos ou outro tipo de pavimento de características adecuadas ó uso.

Para a totalidade do termo municipal establécese que os bordos delimitadores de aceira e calzada serán de granito natural (preferentemente), ou prefabricados de formigón.

Nas zonas de vivenda acaroadas, con modulación de fronte de parcela inferior a nove (9) metros, poderanse utilizar bordos «remontables» ou rebaixados co fin de evita-la sucesión esaxerada de vaos de paso de carruaxes.

Nas zonas restantes os bordos serán rectos.

Cando en solo urbano consolidado a sección total da vía non permita a existencia de aceiras a ambos lados con ancho superior a cento oitenta (180) centímetros en tramos de suficiente desenvolvemento lonxitudinal e continuos, ambos planos de tránsito, calzada e aceiras, situaranse no mesmo plano, diferenciándose estas mediante o pavimento e a interposición dun bordo de resalto con solución a nivel, como se fose unha vía de coexistencia.

Naqueles puntos de previsible ocupación por vehículos do espazo adscrito ó uso peonil disporanse convenientemente pivotes e mouteiras para impedi-la invasión.

A selección destes elementos realizarase tendo en conta criterios tanto estéticos como de percepción e accesibilidade por parte de persoas con algunha minusvalía, e deberán instalarse de forma tal que nunca se impida a mobilidade dos vehículos de emerxencias.

2. Os materiais e elementos a utilizar na rede viaria terán en conta as necesidades dos usuarios con mobilidade reducida e con deficiencias sensoriais. Para tal efecto nos cruces de rúas estableceranse barbacas e utilizaranse pavimentacións nas aceiras tipo «botón» detectables ó tacto. Cumprirose en todo caso coas determinacións da Lei 8/1997 de Agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e o Plan de Accesibilidade do Concello de Vigo.

3. A pavimentación das calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte, as do tránsito que vaia rodar sobre el en función dos distintos tipos de rúas en canto a intensidade, velocidade media e tonelaxe, e o carácter urbano de cada trazado, segundo se establece neste mesmo capítulo.

Na súa pavimentación terase en conta o tratamento e características das aceiras, pasos de pións e vexetación a implantar, poderanse diversifica-los materiais de acordo coa súa función e categoría, podendo elixir entre aglomerados asfálticos sobre soleira de formigón hidráulica ou chan-cemento (grava-



cemento), pavimento de lousado con pezas naturais ou artificiais, poderanse admiti-los solos de formigón coloreado con moldeados (imitando texturas pétreas), de forma que se compatibilice a súa función como soporte de rodaxe do tránsito de vehículos coa adecuación estética da rede viaria en cada unha das zonas urbanas diferenciadas.

4. As tapas de arquetas, rexistros, etc. disporanse tendo en conta o despece e as xuntas dos elementos do pavimento, nivelándoas co seu plano.

5. Co fin de modera-lo tráfico poderanse establecer «lombos» de tipo trapezoidal, do ancho dun paso de cebra, de ancho mínimo de catro (4) metros, de altura igual ou superior a 10 centímetros, e gradientes das ramplas de cen (100) milésimas, debidamente sinalizados.

Art. 7.1.9 Vaos permanentes.

Os vaos permanentes autorizados nas rúas con separación de tránsitos (barbacás) deberán resolverse mediante rebaixe de altura do bordo, ata unha altura máxima comprendida entre os dous (2) e catro (4) centímetros, e rampla cun desenvolvemento non inferior a corenta (40) centímetros medidos desde o borde exterior do bordo, deixando polo menos tres cuartas (3/4) partes do ancho da aceira ó mesmo nivel de rasantes da mesma antes do establecemento do vao, de maneira que non sufra variacións no tramo considerado o perfil lonxitudinal da mesma.

Deberase realizar un reforzo do pavimento da aceira, co obxecto de que se garanta a capacidade portante da sección segundo a carga tipo que teña que soportar o acceso.

Art. 7.1.10 Deseño das bandas de aparcadoiros.

1. As rúas nas que se prevexan bandas de aparcadoiro, definidas no Artigo 5.10.5 destas Normas, protexeranse nos inicios dos tramos mediante «orellas» ou outro tipo de balizamento, para a súa diferenciación das zonas de circulación. Deberanse delimitar prazas específicas para persoas diminuídas na porcentaxe que marca a normativa, e coas características de accesibilidade que se estipulan.

2. En tódalas rúas nas que existan bandas de aparcadoiros, ou posibilidade de aparcadoiro, as paradas de autobús deberán estar na aliñación da calzada, resultas ben con salientes ou crecidos das aceiras ou mediante pezas prefabricadas de formigón que manteñan libre o paso de augas; todo iso para permiti-lo acceso ó transporte público sen que sexa necesario atravesalos espazos de aparcadoiro.

Art. 7.1.11 Canalizacións de infraestruturas.

1. As canalizacións de infraestruturas de subministración de auga e rede de saneamento situaranse subterráneas discorrendo pola rede viaria e os espazos libres, sempre de dominio e uso público para evitar problemas de establecemento de servidumes sobre fincas privadas.



2. Así mesmo as infraestruturas de telecomunicacións que poidan realizarse ó abeiro da Lei Xeral de Telecomunicacións, Lei 11/1998 de 24 de abril, deberán ser tamén subterráneas, tal como faculta a ser regulado polos plans de ordenación o Artigo 45 da citada Lei, e operables desde rexistros sen que iso implique o levantamento do pavimento.

3. As infraestruturas de gas tamén serán subterráneas. Evitarase no posible o trazado de infraestruturas de alta presión por zonas consolidadas.

4. As infraestruturas eléctricas deberán ser subterráneas, ir aloxadas en tubos de protección, e manipulables e operables interpondo os rexistros necesarios, polo menos un cada 50 metros, co obxecto de que a manipulación do tendido de rede non implique o levantamento do pavimento.

Prohíbense expresamente novos tendidos nos que os cables condutores queden directamente enterrados e só accesibles con levantamento dos firmes e pavimentos.

5. O deseño da rede de alumado realizarase seguindo criterios de durabilidade, eficiencia lumínica, redución de contaminación lumínica e redución dos custos de mantemento e enerxéticos.

Os proxectos de urbanización ou específicos que desenvolvan novas infraestruturas de alumado, deberán xustificar adecuadamente estes criterios obxectivos de deseño, e contemplarán unha descrición detallada dos elementos constituintes de forma tal que os servizos técnicos municipais poidan comproba-la calidade dos mesmos.

As instalacións, tanto as de control como de enerxía, cumprirán o especificado na normativa en vigor, e concretamente deberán cumprir-la Ordenanza municipal de Iluminación Pública.

6. A apertura de novas canalizacións na vía pública ou a súa reparación implica necesariamente a necesidade de licenza municipal e regularase mediante as ordenanzas correspondentes, principalmente pola Ordenanza Xeral Reguladora de Obras e as Consequentes Ocupacións necesarias para a Implantación de Servizos na vía Pública.

Art. 7.1.12 Rexistros e controis das infraestruturas

Os elementos de rexistro ou control das infraestruturas ó que se refire o Artigo anterior deberán situarse preferentemente subterráneos e fóra do viario público; ou, se é o caso, en recintos independentes, anexos ou non a outras edificacións, que cumprindo as normas das distintas compañías sexan accesibles desde o viario público, pero non se sitúen sobre o mesmo, e non interfiran o tránsito peonil.

Art. 7.1.13 Plantacións na vía pública.

1. Os proxectos de urbanización, ou aqueles que teñan como finalidade a mellora do medio urbano existente, contemplarán un estudo da paisaxe urbana, onde se concrete de forma expresa o tipo de plantacións, en gabias ou outras modulacións, así como as zonas de plantación que se teñan que implantar na vía pública.



O criterio para o deseño realizarase segundo o tipo de rúa, a edificación das marxes, a orientación, uniformidade, etc., en todo caso tratarase desde o punto de vista da comodidade do pión, escollendo especies que non resulten molestas para o tránsito peonil.

2. Con carácter xeral nas aceiras de anchos iguais ou superiores a tres metros, incorporaranse liñas de gabias cunha separación recomendada de entre cinco (5) e seis (6) metros segundo o tipo de plantación. En rúas nas que a aceira non poida ter ancho suficiente para aloxar unha fila de gabias, a plantación poderase realizar en bandas corridas de terra con ancho igual ou superior a cincuenta (50) centímetros, e lonxitude mínima de douscentos (200) centímetros, respectando, en todo caso, o ancho mínimo libre de circulación peonil.

Cando exista unha banda de aparcadoiro, estableceranse gabias situadas en dita banda, na rasante da aceira, limitando tramos de lonxitude aproximada equivalente a tres (3) prazas de aparcadoiro se son en liña ou cinco (5) se son en batería. As bandas das gabias terán un bordo que será prolongación do das aceiras, e adoptaranse medidas complementarias que aseguren que os vehículos en ningún caso poidan golpear-las árbores.

As gabias serán de forma cadrada con lado libre de terra de noventa (90) centímetros como mínimo.

3. Os servizos técnicos municipais revisarán os proxectos técnicos con obxecto de garanti-la calidade e uniformidade da xardinería e das plantacións. Estas en todo caso deberán cumpri-la Ordenanza Xeral Reguladora de Obras de Xardinería.

Art. 7.1.14 Mobiliario urbano.

O mobiliario urbano escollerase seguindo criterios de calidade, durabilidade e economía. En calquera caso recoméndase a normalización destes elementos para evita-la profusión dos diferentes elementos que ocupan a vía pública, mediante un inventario municipal ou plan de normalización que fixe uns criterios básicos para a selección do mobiliario urbano na cidade.

Art. 7.1.15 Normas Especificas para as vías do Sistema Xeral Viario da Ronda de Vigo, Acceso Aeroporto e Vía Parque da Universidade

1. Ámbito de aplicación e características

As condicións que se establecen nesta normativa son de aplicación para as zonas lindeiras dos viarios principais do Sistema Xeral denominados Ronda de Vigo, incluído o acceso ó Aeroporto; así como da Vía Parque da Universidade.

a) Considérase Sistema Ronda o que está definido polo eixo viario continuo, que se estende entre Buenos Aires e o Enlace de Balsa, na VG-20, que ten unha sección transversal tipo de trinta (30) metros de anchura, grafado como Sistema Xeral Viario de primeira categoría dentro dos planos de Clasificación de Solo escala 1: 5.000.



b) Considérase novo Acceso ó Aeroporto o vieiro que discorre entre a rotonda prevista no cruce da Ronda coa rúa de Ramón Nieto e o enlace da AP-9 no Aeroporto, cunha sección tipo xeral de trinta (30) metros.

c) Considérase Sistema de Vía Parque da Universidade o sistema viario que constitúe o acceso á Universidade, que enlaza coa estrada de Vincios á altura do cemiterio de Pereiró.

Estes viarios específicos, que constitúen o sistema Xeral Viario Especial, **SVE**, dada a súa función estruturante do conxunto de Vigo, precisan dunhas normas específicas que regulen o tratamento da urbanización e edificación que se afiance xunto ás súas marxes, a fin de garanti-los obxectivos sinalados desde o Plan e recollidos na Memoria, entre outros, o de permitir canalizar fluxos de tráfico importante, respectando o carácter urbano e as condicións de vía parque na maior parte do seu recorrido.

Neste apartado fíxanse as mencionadas condicións, que teñen o carácter de particulares que son de aplicación ás zonas de Ordenanza nas que se localicen estes viarios así como ós planeamentos que conteñan as ordenacións detalladas que se elaboren en desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Condicións do viario secundario de conexión co SVE. Regulación de accesos.

Co obxecto de proceder a unha descrición correcta das distintas casuísticas, salientáanse os seguintes conceptos:

- Os accesos ó SVE pódense formalizar como interseccións ou como enlaces
- Considérase intersección aquel acceso que se realiza a nivel sobre o sistema SVE, podendo ser á súa vez:
 - o parciais: con xiros a dereita permitidos e a esquerda restrinxidos ou prohibidos,
 - o ou completas, permitindo as saídas e incorporacións a «esquerda».
- Defínense como enlace os accesos a distinto nivel entre o sistema viario SVE e o resto do viario municipal.

O sistema viario que se desenvolva en torno ó SVE, como resultado do planeamento de desenvolvemento, respectará as seguintes condicións para a formalización dos seus accesos:

- a) Condicións para interseccións parciais, con xiros a esquerda restrinxidos.
- Nos Solos Urbanos Non Consolidados e no o Solo Urbanizable, a mínima separación entre cada dúas interseccións parciais co SVE será de oitenta (80) metros. En caso de que fose necesario establecer unha equidistancia inferior, habilitarase unha vía de servizo que funcionalmente sirva de vía colectora para os accesos ó SVE.
 - Este tipo de interseccións pódense formalizar mediante solucións en «T», ben sobre o SVE ou sobre unha vía de servizo colectora ó SVE segundo sexan as interdistancias. A aliñación do bordo de delimitación da calzada nestas interseccións, entre o bordo que delimita a calzada do SVE e o viario específico da intersección, terá un radio mínimo de doce (12) metros (excepcional de oito (8) metros) para os xiros que resulten permitidos. En todo caso habilitaranse cuñas de transición formalizando carrís de aceleración e desaceleración sobre o SVE, que se poderán resolver sobre a banda de aparcadoiro do propio SVE, co obxecto de mellora-la accesibilidade e manobra na intersección, e regula-las velocidades de entrada e saída ó viario secundario.
 - En solos urbanos consolidados poderanse admitir excepcións singulares ós anteriores criterios, sempre e cando as preexistencias xustifiquen a conveniencia de afrontar ditos cambios.



b) Condicións para interseccións completas, con regulación do xiro a esquerda:

- As interseccións con xiro a esquerda poderanse deseñar (a nivel) sempre que se sitúen polo menos a cento cincuenta (150) metros de calquera outra intersección do mesmo tipo, e a oitenta (80) metros se a intersección é doutro tipo.
- As interseccións con xiro a esquerda sobre o SVE resolveranse mediante rotonda ou rotonda partida, cun diámetro mínimo exterior de sesenta (60) metros, e sección para tres carrís de catro (4) metros, e aceiras de catro (4) metros.
- En zonas urbanas consolidadas, e se se precisa polos condicionantes preexistentes, poderanse habilitar cruces semaforizados sobre o SVE, pero sen admitiren a sucesión de interseccións deste tipo a menos de 100 metros de distancia. Para o xiro a esquerda poderán establecerse a tal fin carrís específicos sobre a mediana. No resto das interseccións e conexións deberanse respecta-las características sinaladas nos puntos anteriores.

c) Enlaces (a distinto nivel).

- Prohíbese expresamente a resolución de enlaces (accesos a distinto nivel) entre o viario que veña regulado polo planeamento de desenvolvemento dos distintos solos e o SVE, xa que os ramais de acceso a ditos enlaces en xeral presentan solucións dificilmente integrables dentro da malla viaria urbana. Excepcionalmente poderanse admitir rotondas a distinto nivel para resolver ditos accesos, se fose desexable co obxecto de garanti-lo nivel de servizo dos accesos.
- Preferiblemente, a accesibilidade co viario secundario que cruce a distinto nivel o SVE realizarase, en caso necesario, a través do viario interior dos desenvolvementos urbanísticos, con solucións de tipo indirecto, formalizadas en torno lo couzadario da ordenación deseñada a tal efecto.
- Os enlaces (a distinto nivel), con ramais directos de conexión entre os distintos niveis, reservaranse como solución funcional de engarce entre vías do Sistema Xeral viario de primeira categoría e o SVE, así como nos casos así previstos no Plan Xeral. Tódalas actuacións viarias que desenvolvan administracións públicas por medio de procedementos sectoriais que non correspondan a actuacións urbanísticas serán consideradas a estes efectos como viario de primeira categoría.
- Procurarase en todo caso a uniformidade de rasante entre o SVE e as plataformas resultantes do desenvolvemento urbanístico, así como a conectividade entre as distintas redes viarias, de forma que o SVE quede integrado dentro do conxunto urbano.

d) Sobre o deseño de vías de servizo colectoras.

- Os criterios de trazado das vías de servizo permitirán o tránsito dos autobuses tipo de 12 metros de lonxitude. As vías de servizo deseñaranse para velocidades de proxecto de trinta (30) km/h, e máximas de cincuenta (50) km/h.
- No caso da existencia de carrís de servizo, a banda de aparcadoiro prevista para o SVE trasladarase á vía de servizo; a banda libre prevista na aliñación do SVE como aparcadoiro utilizarase como ampliación da zona verde que para tal efecto se determine, sen que poida computar como zona verde adscrita á que teña que reservar o ámbito anexo.
- As vías de servizo colectoras separaranse fisicamente da calzada do SVE mediante unha mediana ou terrado delimitado de anchura alomenos igual á de banda de aparcadoiro do SVE e nunca inferior ós dous (2) metros.
- Nos casos onde se deseñen vías colectoras paralelas ó SVE de dobre sentido de circulación, conservarase unha equidistancia ó SVE adecuada, que teña en conta criterios paisaxísticos e de seguridade viaria. Os accesos e conexións entre esta vía de servizo de dobre sentido, e o SVE, deseñaranse tendo en conta os problemas de retencións, e de trenzados entre os distintos movementos permitidos, e sen que as interseccións do viario secundario se establezan a menos de 30 metros do sistema de accesos ó SVE.



e) Sobre carrís bici en accesos.

- Os accesos ó SVE terán en conta a seguridade viaria especialmente no que concirne á aceira-bici ou carril bici, e a súa integración co resto do viario. Os accesos a estes elementos da sección transversal serán deseñados tendo en conta criterios de seguridade viaria, seguindo as recomendacións ó respecto, e en concreto afastando os puntos de conflito que se xeren entre tráfico de distinta natureza daqueles puntos onde non poida garantirse a visibilidade de parada.

- No caso de existir vías colectoras deberá resolverse o carril bici sobre dito viario colector.

- Nos novos planeamentos habilitaranse as conexións viarias necesarias, canto menos para contemplar un acceso peonil ou de bici cada 100 metros lineais de SVE, e enlazado en todo caso cos viarios específicos dentro de cada desenvolvemento que conteñan na súa sección transversal o tratamento diferenciado dos tránsitos peonís e especialmente de bicicletas.

f) Outras disposicións.

As interseccións que se xeren dentro do viario secundario no interior do desenvolvemento de distintos solos deberán distanciarse alomenos 30 metros dos accesos ó SVE, con obxecto de garantir a seguridade viaria e a funcionalidade en dito sistema. Non se consideran interseccións a estes efectos as derivacións e trezados que se produzan dentro dun mesmo fluxo e sentido de tráfico, e que non xeren colisión entre os distintos movementos circulatorios.

3. Condicións de edificación sobre marxes.

a) Recuado da edificación:

- Agás no Solo Urbano Consolidado, a edificación deberá recuarse alomenos menos a cinco (5) metros da aliñación do viario marcado sobre os planos, ou sobre os proxectos construtivos que ordenen e desenvolvan o SVE.
- Contabilizaranse nesa anchura os terreos da banda transversal que non superen o 20% de pendente, desde o límite do viario, ata o borde edificado.

b) Condicións de composición da edificación

- As fachadas que dean fronte ó SVE consideraranse como principais a efecto da composición e calidade de fachadas, polo que os seus remates manterán en todo caso a calidade compositiva e de materiais doutras fachadas principais do edificio.
- Non se permitirán liñas de edificación para uso residencial corridas de máis de 50 metros de desenvolvemento paralelo ó SVE se están situadas a menos de vinte (20) metros do borde exterior do SVE.
- En Solo Urbano Consolidado, a liña de edificación poderá coincidir coa aliñación do SVE sempre e cando a aliñación do SVE veña contemplada nun proxecto de construción. Nese caso, nas novas edificacións de catro (4) ou máis plantas, a planta baixa deberá formar soportais nos termos establecidos polo Artigo 6.10.7 recuándose a planta baixa a partir do borde exterior do SVE.
- Excepto en Solo Urbano Consolidado, non se admiten accesos directos para o tráfico rodado desde as fachadas ó SVE, agás a través dunha vía de servizo que será de ancho igual ou superior a nove (9) metros, sen contabilizalos cinco (5) metros de separación respecto ó SVE.
- No Solo Urbano Consolidado, na edificación de altura igual ou superior a catro (4) plantas, os accesos ós portais poderán ser a través de soportais, nas condicións antes expostas. Só excepcionalmente os garaxes poderán ser resoltos sobre o SVE, neste tipo de solo. Nestes supostos os garaxes deberán realizarse mancomunados e comprenderán a maior superficie posible de forma que



se dea servizo ós distintos soares non illados cunha única entrada e saída, cumprindo as regulamentacións dos garaxes-aparcadoiros, e de forma separada do resto da edificación sobre rasante de rúa. Esta condición de garaxe mancomunado deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como afección e servidume.

4. Condicións para os planeamentos de desenvolvemento.

A banda de espazo libre entre a aliñación do SVE e a actuación de urbanización (dun ancho mínimo de cinco (5) metros agás no Solo Urbano Consolidado) ten por obxecto conseguir desde o punto de vista paisaxístico a condición de **Vía Parque**. Dita condición, sen embargo, enténdese como necesaria pero non suficiente, polo que os planeamentos que conteña a ordenación detallada de ditos ámbitos deberán garantir outros parámetros complementarios.

- Os planeamentos que conteñan a ordenación detallada en contacto co SVE deberán conter un estudo funcional e paisaxístico, que concrete alomenos:

- A drenaxe
- As visuais compositivas previstas desde o SVE,
- Estudo da afección sonora do SVE sobre a edificación prevista, e medidas correctoras se é o caso
- A xustificación do límite de edificación e, en concreto, a banda libre entre o SVE e o desenvolvemento urbanístico,
- O tratamento de dita banda de espazo libre,
- Un razoamento específico sobre os criterios de ordenación de circulación tanto do tráfico rodado, como de bicis e pións, dentro do ámbito ou sector.

- Os proxectos de urbanización que desenvolvan as obras de urbanización deberán conter unha memoria de calidade da pavimentación, así como un anexo de criterios paisaxísticos incluíndo o proxecto de axardinamento. Por indicación dos servizos municipais, estableceranse os sistemas automatizados de rego.

No mobiliario urbano atenderase ó disposto polas Ordenanzas municipais ou polos servizos técnicos municipais, en especial no referente a criterios de normalización.

CAPÍTULO 7.2

REDE DE VÍAS E CAMIÑOS EN SOLO RÚSTICO.

Art. 7.2.1 Lexislación aplicable.

1. As estradas e as súas marxes que discorren polo termo que sexan de titularidade estatal están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a Lei 25/1.988, de 29 de xullo, de Estradas, que define unha zona de dominio público de tres (3) metros de anchura a ambos lados desde a aresta da explanación da Estrada en xeral aumentando a oito (8) metros en caso de autopistas e autovías, afectando unha zona de servidume no primeiro caso de ata oito (8) metros e ata vintecinco (25) metros en ámbalas marxes para as autopistas e autovías, medidos desde a mesma aresta. Así mesmo defínense os límites de edificación situada a vintecinco (25) ou cincuenta (50) da aresta exterior da calzada máis próxima, que definen a franxa na que non se pode realizar construcións que non estean ligadas ó uso propio da infraestrutura.

2. As estradas e camiños interiores ó termo municipal que non sexan de titularidade estatal están suxeitas



á Lei 4/1994 de Estradas de Galicia, do 14 de setembro de 1994.

En concreto, deberase ter en conta o regulado sobre dominio público, zonas de servidume e zonas de protección que establece o Capítulo III, Artigos 29 e seguintes da citada Lei autonómica.

3. Dada a necesidade de comprobación sobre o terreo e o problema de transposición da escala de traballo, e as variables disposicións regulamentarias a tal efecto e as súas correspondentes reducións singularizadas, o Plan Xeral non considera conveniente a delimitación gráfica das distintas bandas de dominio, servidume ou protección.

Para a solicitude de obras ou actividades que puidesen afectar a estas zonas deberase deslindar sobre o terreo con definición precisa a aresta que serve de base ás medicións. Así mesmo os planeamentos que se desenvolvan en aplicación do Plan Xeral deberán deixar perfectamente definidas as mencionadas franxas.

Art. 7.2.2 Xerarquización da Rede de Estradas.

A rede de estradas xerarquizase segundo sexa a súa titularidade, en rede de interese xeral do estado, autonómicas e da deputación. Tódalas estradas que se citan constitúen parte do Sistema Xeral viario da cidade de Vigo.

a) *Rede interese xeral do estado.* Dependen da administración xeral do estado as seguintes:

- Ap-9, autopista do Atlántico
- A-55 Autovía Vigo-Tui (antiga A-52, N-120)
- N-552 Acceso ó porto de Vigo (Redondela – Vigo int R/Buenos Aires)
- N-555 Accesos ó porto de Vigo (Redondela – int N-556)
- N-556, Accesos ó aeroporto de Vigo (Vigo, R/Aragón – Peinador)
- Ramais de acceso ó porto, no Nód de Isaac Peral

b) *Rede autonómica.* Dependen da Comunidade Autónoma as seguintes:

- AG-57, Puxeiros AP-9, a Val Miñor
- PO-324 Ponte Lagares a Canido
- PO-325, Vigo a Ramallosa (PO-552)
- PO-330, Vigo a Vincios (PO-331)
- PO-323 de Chapela N-552 a Vigo
- PO-371 de Puxeiros a Calvario
- Antiga Estrada de Madrid, Seminario – Meixoeiro

c) *Rede da Deputación.* Dependen da Excm. Deputación Provincial de Pontevedra as seguintes:

- PO-7001, Vigo – A Garrida
- PO-7002, Beade – as Carneiras
- PO-7003, Coruxo – Canido
- PO-7004, Gran Vía – Avda. Madrid
- PO-7005, Meixoeiro - CUVI



Art. 7.2.3 Camiños.

1. Segundo a citada Lei 25/1998, considéranse camiños os de servizo das estradas, os camiños construídos por persoas ou entidades privadas con finalidade análoga ós camiños de servizo, etc. e non destinadas fundamentalmente ó tráfico xeral de vehículos automóbiles.

2. Todo tratamento de pavimentación de camiños deberá ter en conta a non ocupación de novos solos e a correcta adecuación ó seu destino.

Só se admite como solución de tratamento (debéndose xustificar adecuadamente un tratamento distinto) o sinalado a continuación:

- Como características mínimas recomendables, fíxase para estas vías un ancho mínimo de pista afectada de cinco (5) metros, comprendendo: pista peonil con tratamento de terra natural ou cascallo de 1,5 metros, banda de rodaxe de tres metros de anchura con tratamento e estabilización do firme, beiravía-gábea de 0,5 metros de ancho.

- Disporán de ancheamentos cada seiscentos (600) metros ou á distancia que recomende o específico trazado do camiño en cuestión (cambios de rasante, curvas de encontro, etc.). Calquera deseño que non respecte os valores mínimos recomendados deberá estar debidamente xustificado.

3. Queda prohibida a apertura de novos camiños no Solo de Núcleo rural ou no Solo Rústico, agás coas condicións e nos termos establecidos nos Artigos 28 e 35, respectivamente, da Lei 9/2002.

CAPÍTULO 7.3 SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

Art. 7.3.1 Concepto e aplicación.

1. Está constituído polos espazos libres públicos dedicados á estancia de persoas, creación da imaxe paisaxística do entorno urbano, incorporación de formacións vexetais en uniformidade ou contraste cromático, e rexeneración de espazos abertos ou urbanos para proporcionar calidade ambiental no uso do espazo público e na observación e contemplación. Inclúense dentro desta consideración as prazas e bulevares que pola súa dimensión cumpran as condicións que para estes espazos libres se esixe no presente Capítulo.

2. Esta regulación é de aplicación para os espazos libres e zonas verdes existentes así como os propostos por este Plan Xeral ou os que xurdan nos planeamentos de desenvolvemento do mesmo.

3. As condicións de localización e deseño responderán ó establecido no Artigo seguinte.

4. Para as obras que se realicen sobre estes espazos teranse en conta, ademais da Ordenanza Xeral Reguladora de Obras de Xardinería, as determinacións que se recollen nos Artigos seguintes.



Art. 7.3.2 Aliñacións.

Son as sinaladas nos correspondentes planos de ordenación do presente Plan Xeral ou as que definan os planeamentos de desenvolvemento.

Art. 7.3.3 Condicións de localización e deseño.

1. Nas Zonas Verdes e Espazos Libres que se reserven nos Plans Parciais, en aplicación dos estándares establecidos polo Artigo 47 da Lei 9/2002, e de acordo co apartado 3 de dito Artigo, teranse en conta as seguintes condicións:

- Os espazos da Categoría 1ª, Espazos Libres Públicos, non axardinados, prazas etc. Deberán estar ocupando posicións de centralidade asociadas a zonas de Vivenda Multifamiliar e zonas de Uso Comercial.
- Os espazos da Categoría 2ª, Áreas Axardinadas ou Xardíns Públicos, presentarán unha superficie mínima de mil (1.000) metros cadrados, na que poida inscribirse unha circunferencia de trinta (30) metros de diámetro mínimo. O planeamento que conteña a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral garantirá que ningunha nova vivenda poida estar a unha distancia superior a cincocentos (500) metros lineais dun xardín público, se no ámbito do mesmo houberen de reservarse espazos libres desta dimensión. Os espazos desta Categoría representarán alomenos o cincuenta (50) por cento do total das superficies de cesión de Zonas Verdes.
- Os espazos da Categoría 3ª representarán un mínimo de tres (3) metros cadrados por cada cen (100) metros cadrados construíbles previstos no planeamento, terán unha superficie superior a douscentos (200) metros cadrados na que se poida inscribir unha circunferencia de doce (12) metros de diámetro mínimo, estarán acondicionados para a función que lles corresponde. Ningunha vivenda distará máis de douscentos (200) metros lineais dalgunha destas áreas.
- Garantirá a accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbana, de modo que non se localicen en zonas marxinais, residuais ou de pendentes que as fagan inutilizables.

2. Os Plans Especiais de Reforma Interior no Solo Urbano Non Consolidado que desenvolvan o Plan Xeral procurarán o cumprimento dos anteriores criterios, debendo xustificar as razóns de índole estratéxica da ordenación por imposibilidade ou dificultade derivada da situación de partida do ámbito.

Art. 7.3.4 Condicións básicas de deseño.

As Zonas Verdes e Espazos Libres Públicos deberán deseñarse cos seguintes fins e criterios:

- a) Configurar unha combinación de áreas arborizadas, paseos peonís, praderías e zonas de descanso e recreo.



- b) Conserva-lo arboredo e vexetación existente en condicións adecuadas, completando a plantación con criterios e especies, ben semellantes ás existentes, autónomas ou naturalizadas para a súa adaptación ó ambiente, evitando especies con enfermidades endémicas ou que sexan inadecuadas por razóns de contaminación alérxica ou velenosa.
- c) Nas plantacións arbóreas ou arbustivas procurárase que as especies elixidas contribúan a mellora-las condicións do uso que lles corresponda, favorecendo a sombra en verán ou a soleada das zonas de estancia ou paseo en inverno. Consideráranse razóns de variedade de cor nas diferentes épocas do ano para determina-las especies a incluír nos deseños dos parques e xardíns.
- d) Se as condicións do terreo o aconsellan, procurárase evita-los movementos de terra innecesarios, as compactacións indebidas, ou as aperturas de gabias que poidan altera-las condicións naturais do terreo nas proximidades de grupos de árbores existentes.
- e) Procurárase que o deseño de terrados e solos vexetais se localice de xeito que poidan recibi-las augas superficiais dos paseos para a súa filtración ou para a súa condución por regatos e balsas para rego.
- f) As plantacións de árbores realizaranse con volumes de terra preparada adecuada ó porte e especie que corresponda, seis (6) metros cúbicos para árbores grandes e dous (2) metros cúbicos para os pequenos.
- g) En zonas pavimentadas dos Espazos Libres Públicos as plantacións de árbores realizaranse con gabias de dimensión equivalente a círculos de diámetro comprendido entre dous (2) metros para as especies grandes e un metro e medio (1,50) para os menores.

Art. 7.3.5 Topografía.

Manteranse sen alteracións substanciais as rasantes orixinais das áreas destinadas a este fin, e as intervencións que se realicen tenderán a evita-la súa degradación e vulnerabilidade con respecto ós procesos litolóxicos, así como a estrutura e textura dos materiais sobre os que se incida.

Art. 7.3.6 Materiais e texturas.

Os materiais a utilizar deberanse adecuar ó aspecto e características da paisaxe, comportando o uso de fábricas de pedras naturais e/ou áridos vistos harmonizando coa disposición e tipo de plantacións.

A solución a incorporar terá en conta, en tamaño e forma, a escala da paisaxe en que se sitúa.

Queda prohibida a execución de solucións, e incorporación de materiais, que dean como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineais de gran lonxitude, superficies artificiais impermeables ou coloracións en superficies distintas das existentes.



Art. 7.3.7 Dotacións e servizos.

Os espazos de estancia, circulación e servizos ou dotacións de todo tipo que se incorporen deberán adecuarse ás necesidades dos usuarios con mobilidade reducida ou con deficiencias sensoriais en cumprimento da normativa que lle sexa de aplicación.

Art. 7.3.8 Infraestruturas.

As redes de infraestrutura adecuaranse ó sinalado no apartado de infraestruturas de servizos urbanos. A rede de rego deberá adecuarse, como complemento, para a utilización racional da auga de escorrenta, procurando garantir un rego natural e eficaz que reduza o consumo de auga e o custo de mantemento. En todo caso, dita rede de rego deberá ser por sistema de goteo con control centralizado.

Art. 7.3.9 Protección.

1. As árbores existentes no espazo libre deberán ser protexidas e conservadas. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causas imponderables, procurarase que afecten a aqueles de menor idade e porte.

Toda perda de arboredo deberá ser reposta de forma inmediata.

A necesaria substitución do arboredo por deterioro ou outras causas será obrigatoria a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidese dar orixe. A substitución farase coas especies máis adecuadas desde o punto de vista edafolóxico.

Disporase nos espazos exteriores de hidrantes de carga e subministración de auga que contemplan as condicións do entorno de acordo coas medidas de protección contra incendios que establezan os Servizos Técnicos municipais.

2. As zonas verdes e espazos libres coincidentes coa área de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico.

Art. 7.3.10 Condicións especiais para a implantación de aparcadoiros.

A posibilidade que establece o apartado 8 do Artigo 47 da Lei 9/2002, sobre o establecemento de infraestruturas e aparcadoiros no subsolo, deberá cumpri-las condicións establecidas no Artigo 5.7.18 destas Normas, tanto en Espazos Libres Públicos como nas zonas de Cesión de Uso de Superficie, a que se refire o Artigo 7.0.1. A implantación dos mesmos desenvolverase en conformidade coas seguintes condicións:

1. Non poderán localizarse aparcadoiros no subsolo dos Grandes Parques Históricos, como Castrelos, O Castro, A Guía, e a Alameda Histórica, Praza de Compostela, nos Parques periurbanos, como A Rioux, e Paseos Lineais, como Avenida de Europa e Espazos Libres do Litoral.



2. Tampouco poderán implantarse aparcadoiros no subsolo daqueles espazos que supoñan unha perda superior ó trinta (30) por cento do arboredo existente, ou supoña a eliminación dalgunha arbore catalogada.
3. Así mesmo, nas áreas de protección integral de xacementos arqueolóxicos, tampouco poderán construírse aparcadoiros, nin en superficie nin no subsolo.
4. Os aparcadoiros que se proxecten e constrúan deberán deseñarse de maneira que os forxados se sitúen en nivel inferior ó das rúas ou espazos lindeiros.
5. O proxecto da cuberta vexetal incluírá a definición dunha barreira antibafo, illamento e impermeabilización resistente á penetración de raíces, ademais de garanti-la estabilidade e resistencia e outras que lles sexa de aplicación por razóns do uso de garaxe-aparcadoiro ou polas disposicións de seguridade, incendios etc.
6. O cálculo da estrutura do aparcadoiro deberá ter en conta unha sobrecarga propia dunha capa vexetal de sesenta (60) centímetros de espesor, ademais das sobrecargas de uso con posibilidade de acceso de vehículos de mantemento, ambulancias e bombeiros, resultante da aplicación do Código da Edificación.
7. Ademais das condicións xerais do punto 5 anterior, estas zonas verdes deberán permiti-lo seu arboredo nunha superficie do dez (10) por cento da superficie total da planta do aparcadoiro coa condición de que nesta porcentaxe o espesor da terra vexetal sexa de cento cincuenta (150) centímetros.
8. Sobre as rasantes definitivas só poderán asomar elementos construtivos para acceso dos aparcadoiros ou ventilacións cuxo deseño deberá adecuarse ó mobiliario urbano e non ocupar máis do tres (3) por cento da superficie.

Art. 7.3.11 Condicións especiais para a implantación de instalacións de transformación de tensión.

A posibilidade de implantación subterránea de infraestruturas de transformación de tensión, nos termos do Artigo 5.9.5 destas Normas Urbanísticas, estará regulada polas mesmas condicións que se recollen no anterior Artigo 7.3.10 para os aparcadoiros.

CAPÍTULO 7.4

PARCELAS DE EQUIPAMENTOS

Art. 7.4.1. Localización e dimensionado das parcelas de equipamentos.

1. Nas parcelas con destino a Equipamentos públicos que se reserven nos Plans Parciais, en aplicación dos estándares establecidos polo Artigo 47 da Lei 9/2002, e de acordo co apartado 3 de dito Artigo, teranse en conta as seguintes condicións:

- Terán garantida a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbana, de modo que non se localicen en zonas marxinais, residuais ou de pendentes que as fagan inutilizables.



- Deberán ter formas regulares, preferentemente próximas a cadrados ou rectángulos, de lados rectos e formas convexas sen presentar estrangulamentos, dispendo, en todo caso de formas e condicións adecuadas á súa finalidade.

2. Os Plans Especiais de Reforma Interior no Solo Urbano Non Consolidado que desenvolvan o Plan Xeral procurarán o cumprimento dos anteriores criterios, debendo xustifica-las razóns de índole estratéxica da ordenación por imposibilidade ou dificultade derivada da situación de partida do ámbito.

Art. 7.4.2 Espazos Libres das Parcelas de Equipamentos.

1. Os distintos tipos de equipamentos deberán disporse de forma que o solo ocupado pola edificación se integre na ordenación urbana, completando as zonas verdes e espazos libres con acondicionamento que facilite a incorporación á paisaxe urbana.

Disporase nos espazos exteriores de hidrantes de carga e subministración de auga que contemplan as condicións do entorno de acordo coas medidas de protección contra incendios que establezan os Servizos Técnicos municipais (como complemento do Código Técnico da Edificación).

2. No espazo exterior, non construído, en dotacións públicas ou privadas, son de aplicación as esixencias establecidas nos Artigos seguintes.

Art. 7.4.3 Aparcadoiros.

1. As prazas de aparcadoiro que se establecen como de disposición e reserva obrigatoria considéranse inseparables das edificacións a cuxos efectos figurarán así na correspondente licenza municipal.

A dotación de aparcadoiro deberá facerse en espazos privados mediante algunha das solucións seguintes:

- Na propia parcela, ben sexa en espazo libre ou edificado.
- Nun espazo comunal, ben sexa libre, en cuxo caso se establecerá a servidume correspondente, ou ben edificado.
- En construcións por debaixo da rasante, en cuxo caso alomenos o cincuenta (50) por cento da superficie deberá cumprir-las condicións do Artigo 7.3.10.

As prazas de aparcadoiro cumprirán as dimensións establecidas no Título VI.

Nos espazos libres que se destinen a aparcadoiro de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación, debendo facerse compatible o uso co arboredo.

2. A previsión do apartado 8 do Artigo 47 da Lei 9/2002, de implantación de aparcadoiros públicos, só poderá autorizarse coa conformidade de quen ostente a responsabilidade da xestión do equipamento unha vez que este estea construído.



Art. 7.4.4 Seguridade.

Toda edificación deberá estar sinalizada exteriormente para a súa identificación de forma que sexa claramente visible de día e de noite desde a aceira.

Ningunha instalación das edificacións, elemento do peche ou evacuación, poderá sobresaír do plano da aliñación exterior desde a rasante da aceira ata unha altura de 3,40 metros nin prexudica-la estética do espazo exterior.

O acceso ás edificacións polo espazo exterior accesible deberá realizarse tendo en conta criterios de seguridade e comodidade, e sen creación de barreiras arquitectónicas ós usuarios. Por tanto, prohibese a incorporación de banzos ou resaltes do pavimento en todo o acceso ás edificacións, situar obstáculos nun ancho de 2,00 metros e ata unha altura de 3,40 metros, e a disposición de pavimentos esvarantes en períodos de chuvia e iluminación inadecuada.

O Concello poderá esixi-la inclusión de solucións e medidas de seguridade no espazo exterior non accesible, para garanti-la protección das persoas no acceso a edificacións principais e auxiliares.

Art. 7.4.5 Vexetación.

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo público ou privado, indicárase na solicitude de licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten.

Nestes casos garantirase que durante o transcurso das obras se protexerán os troncos das árbores ou estas no seu conxunto cun adecuado recubrimento que impida a súa lesión ou deterioro.

Os espazos exteriores non accesibles que se atopen na actualidade con vexetación arbórea deberán conservar e manter en bo estado o existente calquera que sexa o seu porte. En todo caso deberá axardinarse coas especies locais o 50% da superficie exterior non accesible, prohibíndose expresamente a incorporación doutras variedades vexetais agás o arboredo preexistente.

O Concello poderá esixi-la inclusión de solucións para lograr unha diminución e racionalización do consumo de auga para rego.

CAPÍTULO 7.5 CONDICIÓN XERAIS PARA AS REDES E PAVIMENTACIÓN.

Sección 1ª. Condición xerais.

Art. 7.5.1 Regulación pormenorizada.

1. O Concello no prazo dun ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral deberá redactar unha Ordenanza Específica de Condicións Xerais da Urbanización que, ademais de contempla-la actual Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Consequentes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública, estableza as bases e condicións de cálculo das redes fixando as determinacións



sobre firmes de viarios públicos.

2. As determinacións de dita Ordenanza que complementen ou axusten as determinacións deste Capítulo non se considerarán modificación do Plan Xeral, sempre que non reduzan condicións de ocultación das instalacións ou de mellora do medio ambiente urbano que no mesmo se conteñen.

3. As obras que se executen sobre vías existentes adaptaranse á regulación da Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Consequentes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública ou ordenanza posterior que desenvolva especificamente ditos condicionantes. En xeral o tendido de novas canalizacións en ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable respectará os criterios mínimos na citada Ordenanza, ata que non exista unha de carácter xeral, expresada no punto 1 deste Artigo, que a amplíe ou modifique.

Art. 7.5.2 Aspectos básicos sobre coordinación na extensión dos servizos urbanos

1. Os proxectos que desenvolvan obras de oportunidade no viario público deberán incorporar un aviso expreso a cada unha das compañías subministradoras de servizos urbanos, e ós departamentos municipais, ou doutras administracións afectadas, co obxecto de fixa-la reposición de servizos afectados, así como para invitar ós distintos operadores a participar en ditas obras.

A compañía subministradora que rexeite a participación nas obras non poderá executar calas na zona obxecto das obras, durante un período mínimo de tres anos. Desta limitación só se eximirán as obras que se declaren de urxencia por parte dos servizos técnicos municipais, o cal se realizará por motivos suficientemente razoados, principalmente por causas non previsibles nin planificables.

2. Para facilita-la remisión das comunicacións, o departamento municipal responsable do mantemento e conservación do viario público deberá manter un rexistro actualizado de empresas prestatarias ou subministradoras. Así mesmo, e no período que se fixe como conveniente, as empresas subministradoras deberán facilitar ós servizos municipais unha planificación temporal de inversións onde se presenten por zonas as actuacións previstas e se actualice o inventario da rede baixo o seu cargo.

Sección 2ª. Condicións particulares.

Subsección 1ª. Iluminación e Semáforos

Art. 7.5.3 Iluminación público.

1. As instalacións de iluminación pública adecuaranse ás esixencias establecidas na Ordenanza Municipal de Iluminación Público, ó especificado no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e ás normas técnicas de aplicación.

2. No que non contradigan as regulacións do punto anterior, os criterios xerais serán:

En sendas peonís e iluminacións ambientais admítense luminarias con baixo control de abraiamento, cando a potencia instalada sexa reducida.



A rede de alimentación das luminarias será subterránea e discorrerá polo viario ou áreas de dominio e uso público. A rede existente poderá, en casos concretos, non contemplar dita circunstancia.

A rede de iluminación pública adecuarase ás esixencias de iluminación establecidas na ordenanza municipal de iluminación pública.

Os Criterios a considerar con carácter xeral, son: Uniformidade, durabilidade, custo de instalación e baixo custo de mantemento.

Os criterios de deseño a utilizar son os seguintes:

- *En rúas principais:* Función da seguridade, orientación e referencia do entorno. Atención á uniformidade lonxitudinal, ó reforzamento do nivel de iluminación en cruces e en puntos singulares da calzada. Iluminación dos arredores da mesma.
- *En rúas locais:* Función da seguridade viaria e cidadá. Código de iluminación claro para recoñecemento de itinerarios peonís e orientación de condutores. Atención á uniformidade lonxitudinal e adecuación á escala do entorno.
- *Sendas peonís e zonas verdes:* Función de seguridade cidadá, ambientación e orientación. Reforzamento do carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

O centro de mando e manobra, que deberá estar dotado de accionamento automático, cando sexa posible integrárase na edificación circundante ou no mesmo centro de transformación. Cando isto non ocorra, o centro de mando terá o carácter de mobiliario urbano, coidándose a súa integración na trama xeral do espazo público, a súa localización, acabados, etc.

Tódolos puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (segundo as normativas vixentes) así como conectados a terra ben sexa mediante pica individual ou ben mediante tendido a tal efecto.

Art. 7.5.4 Semaforización.

En tódalas vías públicas reservarase unha condución de cento dez (110) milímetros, situada próxima ós bordos de delimitación de calzada, e paralelamente á rede de iluminación, co obxecto de poder aloxar no seu interior a rede de control de semáforos.

Nos cruces e interseccións garantirase a interconectividade do tendido reservando dos tubos naqueles lugares que marquen os técnicos municipais. Disporase de rexistros en número suficiente, e polo menos cada cincuenta (50) metros, nos cambios de sentido, e nos cruces de calzada, para permiti-lo tendido da rede e o seu mantemento sen afectar ó pavimento da vía pública.

Os centros de regulación instalaranse preferiblemente de maneira tal que non impidan ou dificulten a circulación peonil nas aceiras; preferiblemente localizaranse en zonas axardinadas, accesibles pero integrados no entorno.



Subsección 2ª. Redes de telecomunicación e telefonía.

Art. 7.5.5 Disposicións xerais.

En xeral, estarase ó disposto na Lei Xeral de Telecomunicacións, 11/1998 de 24 de Abril, ou lexislación que a substitúa.

Art. 7.5.6 Redes en solo urbanizable, e en novas obras.

1. As conducións en viarios de nova execución realizaranse subterráneos pola aceira, agás naqueles casos onde esta disposición non sexa posible. Os accesos ás edificacións realizaranse subterráneos, ata o portal, directamente ó cadro xeral que a este efecto deben dispor as novas edificacións. Non se autorizan as conducións por fachada.

2. No caso de que varias compañías operadoras estean interesadas na oportunidade da urbanización dunha área, as conducións deberán estar integradas nun único prisma, intercalando, se é o caso, rexistros diferenciados, se non fose posible compartir ditos rexistros. En todo caso procurarase que polo menos dous tubos dentro de cada prisma queden sempre libres co obxecto de posibilita-lo acceso doutras compañías operadoras.

Art. 7.5.7 Redes en solos consolidados.

1. Rexeranse na súa construción polo determinado na Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Consequentes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública.

Ademais será de aplicación o dimensionamento capaz do prisma incluíndo dous tubos a maiores dos necesarios, para que outras compañías poidan entrar a operar na mesma área, nas condicións establecidas no punto anterior.

2. Os tendidos da rede que na actualidade se desenvolven polas fachadas das edificacións considéranse en precario, manténdose sempre e cando non se posibiliten situacións de oportunidade que puidesen facilita-lo seu paso a subterráneos. Prohíbese a instalación de novas conducións por fachadas, agás as exclusivas de acometida a cada edificio, ou aquelas que se autoricen con carácter singular expresamente, con motivación suficiente, polos servizos municipais, ligadas principalmente ás actividades de mantemento e reforzo de liñas existentes.

3. En tódalas obras a executar en zona urbana consolidada esíxese o paso de tódalas infraestruturas de telecomunicacións en modo subterráneo; unicamente nas labores de mantemento da rede existente poderá permitirse, mediante autorización técnica municipal expresa e motivada, o mantemento das condicións de traza aérea da rede de distribución.

Nas obras de urbanización e humanización en ditas zonas consolidadas invítarase ás compañías a participar no proxecto, co obxecto de transforma-la rede aérea en precario en rede subterránea; para iso remitiráselles solicitude de participación.



En caso de rexeita-la participación nas obras, as compañías estarán obrigadas a recomendar parámetros mínimos de deseño da obra civil necesaria para o paso da súa infraestrutura aérea a subterránea, co obxecto da futura transformación da rede.

Nestes supostos o Concello avaliará a posibilidade de recoller na súa inversión a obra civil necesaria para dita transformación; e en todo caso as instalacións existentes aéreas quedarán en precario. Dita cualificación significa que unicamente se permitirán labores de reparación e corrección de deficiencias pero non calquera outra actividade que signifique ampliación ou mellora do servizo, incluíndo a instalación de posibles mecanismos de control, sen que se transforme a rede en subterránea. O Concello repercutirá sobre os operadores un canon pola obra civil executada a cargo dos presupostos municipais.

O trazado da rede neste tipo de solos aterase ó disposto na Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e ás Consequentes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública.

Art. 7.5.8 Condicións de uso.

Cando a obra civil das conducións sexa executada a cargo do axente urbanizador ou polo Concello, poderase esixir un canon, en concepto de amortización do gasto e do uso de cesión do subsolo, polo uso desa infraestrutura a cada unha das compañías operadoras. Os tubos dentro da condución e os respectivos rexistros poderán ser utilizados por calquera operadora de telecomunicación, independentemente da orde en que se teña efectuado a súa implantación. Só no caso de que non exista capacidade suficiente dentro da obra civil deseñada, ou pola imposibilidade de aproveita-la capacidade existente, poderanse autorizar novas conducións ou prismas que se realizarán seguindo as ordenanzas en vigor.

Se as obras son executadas a cargo das compañías operadoras, elas serán usufrutuarías dunha cesión de paso por subsolo público, polo que o Concello tamén poderá imporlles un canon (se é o caso inferior ó mencionado no anterior parágrafo). En todo caso estarán obrigadas á cesión de uso dos tubos da condución que non se atopen ocupados polo cableado, co obxecto de que outras compañías operadoras poidan operar na área, nunhas condicións de equilibrio económico financeiro que compensen exclusivamente a amortización da infraestrutura realizada a cargo da compañía.

Art. 7.5.9 Outras disposicións.

Os nodos ou centros de conmutación, ou dispositivos análogos que se precisen para a operatividade da rede non se poderán dispor dentro da vía pública. Localizaranse preferiblemente en intemperie, en edificacións pechadas, ou singulares fóra de dito dominio público, agás nos casos xa existentes.

Art. 7.5.10 Antenas de telecomunicación / radio.

Disporanse segundo a normativa en vigor, e a «Ordenanza Municipal Reguladora das Condicións Urbanísticas de Localización, Instalación e Funcionamento dos elementos e equipos de Telecomunicación no Termo Municipal de Vigo» ou Ordenanza que a complementa ou substitúa.



Subsección 3ª. Distribución de enerxía.

Art. 7.5.11 Clasificación.

A clasificación das liñas responde ó contemplado na regulamentación en vigor.

Liña de Baixa Tensión: aquelas nas que a tensión sexa menor de 1000 V; entre elas cabe diferencia-los seguintes tramos de tensión:

Liñas de Alta Tensión, con tensión superior a 1000 V, entre as que se diferencian os seguintes tramos:

- Tensión nominal maior de 66 KV.
- Tensión nominal comprendida entre 66 e 30 KV
- Tensión nominal comprendida entre 30 e 1 KV

Considéranse liñas de media tensión as de alta tensión cunha tensión inferior ou igual ós 20KV.

Art. 7.5.12 Cálculo das redes.

O cálculo das redes de distribución de enerxía en baixa tensión realizarase de acordo co disposto nos Regulamentos electrotécnicos vixentes, previndo nos edificios, en todo caso, as cargas mínimas fixadas na instrución ITC-BT-10 e o grao de electrificación desexado para as vivendas.

A carga total correspondente ós edificios preverase de acordo co establecido en dita instrución e aplicaranse para a fixación das potencias de paso os coeficientes de simultaneidade oportunos.

a) Táboa de potencia eléctrica.

Fíxanse dous graos de electrificación para as vivendas, básica e elevada. Na electrificación básica a potencia mínima será de 5750 W a 230 V, e no caso da elevada dita potencia será de 9.200 W por vivenda.

Para usos comerciais suporase un mínimo de 100 W por m² de planta, cun mínimo por local de 3420 W a 230 V.

Para usos industriais concretarase un mínimo de 125 W por m² de planta, cun mínimo por local de 10350 W a 230 V por local.

Para outros usos seguiranse as determinacións do REBT e instrucións técnicas que o desenvolvan.

b) Coeficientes de simultaneidade

Utilizaranse os coeficientes de simultaneidade que marca a ITC-BT-10



Art. 7.5.13 Infraestrutura de transporte eléctrico e transformación. Condicionantes

As condicións establecidas nesta normativa son de aplicación tanto ás instalacións de transporte e distribución, que comprenden os tendidos de liñas e as súas estruturas de soporte, como ás de modificación da súa tensión, e as instalacións transformadoras ben sexan subestacións ou transformadores.

En calquera clase de solo, toda instalación de nova planta, agás de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe ás correspondentes servidumes. Nos planos de información establécense os corredores eléctricos polos que discorrerán as novas liñas. Nos corredores definidos e na súa zona de influencia non haberá edificacións nin se poderá construír no futuro, cumprindo os requisitos, reservas e afeccións que correspondan.

Os terreos incluídos nos corredores eléctricos definidos no parágrafo anterior, dominados polas liñas eléctricas aéreas, terán servidumes, limitacións e demais condicións establecidas no Regulamento de Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por decreto do Ministerio de Industria 3151/1968, do 28 de novembro, así como na Lei 54/1997, do 27 de novembro, do sector eléctrico así como no RD 1955/2000 de 1 de decembro, pola que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministracións e procedemento de autorización de instalacións de Enerxía Eléctrica.

Así mesmo nos terreos de ditos corredores eléctricos poderán disporse como compatibles os usos dotacións de servizos de infraestruturas, de vías públicas, dotacional para o transporte, espazos libres e zonas verdes e de servizos públicos, sempre que non se interfira co uso principal do servizo eléctrico nin se menoscaben as condicións de seguridade das instalacións.

Os proxectos de instalacións de produción, transporte e distribución de enerxía eléctrica someteranse á avaliación de impacto ambiental ou de efectos ambientais cando así o esixa a lexislación aplicable nesta materia.

Considérase que as liñas subterráneas non causan condicionantes sobre o solo, agás os da ocupación propia das liñas no subsolo.

Tódalas Subestacións de Transformación deberán situarse coas condicións establecidas por razón do Uso no Artigo 5.9.5.

Art. 7.5.14 Sistemas de distribución e transporte preexistentes.

Considéranse sistemas xerais os conformados pola rede de acceso e distribución en alta tensión (superior a 20 KV) actual, así como as instalacións de cambio de tensión e regulación actuais, que teñan entrada en alta tensión (superior a 20 KV). Tamén se consideran sistema xeral os corredores e instalacións previstas de tal maneira no Plan Xeral, ou aquelas que se deriven da clasificación dun planeamento especial que desenvolva especificamente a rede eléctrica do municipio.

Serán sistemas secundarios o resto da rede, en concreto, a rede de baixa e media tensión (inferior ou igual a 20KV) e as instalacións de cambio de tensión, con entradas con potencias iguais ou inferiores a 20KV.



1. Sistemas Xerais existentes

Liñas:

As liñas que pertencen a sistemas que estean en servizo cumprirán a partir de dita data os seguintes requisitos:

Instalacións aéreas:

Poderán permanecer no seu estado de instalación aérea sempre que non se modifiquen as súas características de tensión de servizo e capacidade de transporte. Se a instalación está en solo clasificado como urbano ou de núcleo rural será considerada en precario.

Se a evolución das subministracións de enerxía aconsella a modificación das características anteriormente mencionadas deberanse cumprir-las seguintes condicións:

- Se a liña transcorre por corredores que pasen por solo rústico, poderán substituírse por unha liña aérea.
- Se a liña transcorre por solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, trasladarase a outro corredor, ou se é o caso farase subterránea, podendo ser nese caso a través de corredores non recollidos no Plan (sempre por viario público).

Instalacións subterráneas:

A modificación das características de tensión e a capacidade de transporte e/ou cambio de trazado non requirirán máis trámites que os vixentes nestes casos sempre e cando non se varíe a súa condición de subterráneas.

Subestacións:

As subestacións existentes deberán cumprir-las seguintes requisitos:

- Poderán permanecer no seu estado de instalación sempre que non se modifiquen as súas características de tensión do servizo e a súa capacidade de transformación.
- Se a evolución dos servizos que cumpren aconsellasen a modificación das características, a modificación de ditas características non lles fará perde-la súa condición de sistema xeral. Neste caso, se a instalación é de intemperie:
 - a) Se está englobada en solos urbanos, urbanizables ou de núcleo rural, a ampliación realizarase en edificio exento e protexida, dentro dos terreos reservados no Plan Xeral, cos aproveitamentos que se fixen para este tipo de solo, e sempre que dita ampliación sexa viable, e cumpra os estándares fixados neste plan xeral.
 - b) En solos rústicos, poderá ampliarse nos solos reservados para estes efectos no Plan xeral.



2. Sistemas secundarios existentes

Liñas:

As liñas que pertencen a sistemas secundarios, sexan de alta (media) ou de baixa tensión e que estean en servizo, cumpriran os seguintes requisitos:

- Poderán permanecer no seu estado de instalación aérea ou subterránea, e incluso cambia-las súas características de tensión e a capacidade de transporte, sempre que discorran por solo urbano e urbanizable de tipo industrial ou por solo rústico, e non perdan o seu carácter de sistema secundario.
- No caso de solo urbanizable residencial, poderán permanecer coas súas características actuais e ser modernizadas e melloradas, pero non poderán cambia-lo seu trazado nin as súas características de tensión, alomenos sen compromiso expreso por parte da operadora de afronta-lo incremento de gastos que o cambio de carácter orixinaría para o soterramento das liñas. Poderase realizar este cambio se a liña pasa a subterránea, por viarios incluídos dentro do Plan Xeral como Sistema Xeral, e que permanezan na situación existente durante o desenvolvemento de cada polígono.
- En solo urbano residencial, non poderán modificar nin as súas características nin o seu trazado se son aéreas, agás se pasan a subterráneas. Poderán facelo en caso de ser subterráneas, pero en ambos casos sen perde-lo seu carácter de sistema secundario. As liñas aéreas que afecten polas súas servidumes a solos urbanos ou de núcleo rural residenciais consolidados e non precisen de modificación consideraranse en precario, e establecerase un plan conxunto entre tódalas entidades implicadas para programa-lo seu paso a subterráneas.

Centros de transformación:

Os centros de transformación que se atopen en servizo na data de entrada en vigor do presente plan, cumpriran a partir desta data os seguintes requisitos:

- Poderán permanecer no seu estado de instalación, intemperie ou interior, e incluso cambia-las súas características de tensión e capacidade de tensión e capacidade de transformación sempre que se atopen en solo urbano ou urbanizable de tipo industrial ou en solo rústico, e non perdan a condición de sistema secundario.
- No caso de solo urbanizable residencial aplicarase o apartado anterior, cando non sexa necesario redacta-lo proxecto de urbanización correspondente. A partir da redacción deste proxecto os centros de transformación pasarán ó interior dos edificios ou ben a centros de transformación subterráneos nas zonas comúns destinadas a este fin, preferentemente fóra do viario público.
- No caso do solo urbano residencial, non poderán modificar nin as súas características nin a súa instalación se son de intemperie, agás se pasan a interior. Poderán facelo en caso de ser de interior, pero en ambos casos sen perde-lo seu carácter de sistema secundario.
- No caso dos centros de intemperie que non precisen modificación pasarán a instalación interior



dos edificios ou ben a casetas subterráneas ou de superficie mediante un plan conxunto estudado polas entidades públicas e privadas implicadas no servizo.

Art. 7.5.15 Sistemas de distribución e transporte propostos.

Todo trazado de novas liñas de media e alta tensión deberá estar amparado por un Plan Especial ó que se refire o Artigo 5.9.4.

1. Sobre liñas aéreas en solo urbanizable.

En solo urbanizable delimitado, en atención á súa consideración como futuro solo urbano, non se poderá facer instalación algunha de alta tensión aérea fóra dos corredores eléctricos que estivesen sinalados no Plan Xeral. Os Plans Parciais resolverán no seu ámbito a totalidade das servidumes producidas polas liñas eléctricas mediante o soterramento das mesmas, ou a utilización dos corredores, debéndose prever a súa costa a rectificación dos trazados, coa conformidade expresa da compañía responsable do servizo, e demais determinacións do Artigo 154 do R.D: 1955/2000, do 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministración, procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica.

2. Sobre liñas aéreas en solo urbano.

En solo urbano tódalas liñas de transporte e distribución de enerxía eléctrica serán subterráneas, agás aquelas que discorran polos corredores eléctricos establecidos nos esquemas de infraestruturas. A execución das obras de soterrado necesarias será esixida polo Concello, nas condicións previstas no Artigo 154 mencionado, ben cando se executen as aliñacións ou rasante previstas, ou ben dentro dun conxunto de obras integrantes dun proxecto de urbanización. Neste último caso, a execución das mesmas acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de tódalas obras programadas.

3. Centros de transformación.

En Solo Urbano e Solo Urbanizable delimitado serán de aplicación ós centros de transformación de enerxía eléctrica e ás instalacións formalmente asimilables a eles as seguintes condicións:

- Queda prohibida a instalación de centros de transformación na vía pública. Maila o anterior, poderanse instalar en ámbitos axardinados, e en zonas verdes, sempre que así o contemplan os correspondentes instrumentos de planeamento ou proxectos de urbanización, neste caso se son públicas, subterráneas.
- Sen prexuízo do anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipoloxías edificatorias en couzadas pechadas ou sometidas a normas de protección que imposibiliten a localización dos centros de transformación en espazos libres privados, ou no interior dos edificios, o Concello, de forma individualizada, poderá autoriza-la súa localización en terreos de dominio público. Esta autorización non suporá en ningún caso a alteración da titularidade de ditos terreos.



- Os centros de transformación situaranse preferentemente subterráneos ou en locais adecuados no interior dos edificios, sempre accesibles desde a vía pública. Non obstante, poderanse instalar en edificios exclusivos sobre rasante, adoptando solucións esteticamente acordes co entorno, nos seguintes casos:
 - En zonas ou ámbitos nas que o uso cualificado sexa o industrial.
 - No resto das zonas ou ámbitos, no interior da área de movemento das edificacións nas parcelas privadas.
 - En calquera situación, cando razóns de índole técnica xustifiquen improcedencia da súa implantación subterránea, ou no interior dun edificio doutro uso, sempre que a superficie ocupada pola instalación non supere os vinte e cinco (25) metros cadrados.

Os centros de transformación e as edificacións que os conteñan cumpriran a normativa específica que lles sexa aplicable, non autorizándose novas instalacións nin a ampliación ou modificación das existentes que conteñan apartados nos que os dieléctricos secan policlorobifenilos (PCB)

Art. 7.5.16 Condicións de uso dos sistemas xerais eléctricos.

Os espazos reservados no Plan Xeral como Sistemas Xerais ligados á transformación ou transporte de electricidade dedicaranse a usos relativos e exclusivos á subministración eléctrica da cidade. A edificación será de tipo compacto, a altura axustarase ás necesarias para o bo funcionamento das instalacións eléctricas, segundo requiran os equipos que no interior se aloxen.

As edificacións dedicadas á subministración de electricidade que se constrúan por debaixo da rasante do terreo non computan como edificabilidade. A superficie libre que deixen na súa parte superficial pode ser obxecto de cesión, como espazo libre, ou viario público, non poderá dedicarse a usos residenciais ou comerciais.

Art. 7.5.17 Outras características xerais.

A rede de distribución de enerxía subterránea realizarase con condutores protexidos por tubos de PVC ou similar, instalándose segundo detalle normalizado, e interpondo a distancias non superiores ós cincuenta (50) metros os rexistros necesarios para que o tendido da rede sexa rexistrable, sen ter que levanta-lo pavimento da vía pública.

A rede de distribución por fachada, en precario segundo o Artigo 7.5.7, debe dispor de tódalas proteccións que marca a normativa en vigor.

A rede de distribución por fachada debe restrinxirse ó mínimo indispensable, de forma tal que nas actuacións de humanización e mellora do medio urbano contemplarán a entrada directa nos portais mediante as correspondentes acometidas a portal.

Os cadros de contadores das edificacións cumpriran a normativa en vigor.

En solos urbanos consolidados o trazado da rede de distribución, ademais de cumprir os Artigos anteriores, respectará en liñas xerais as determinacións reguladas no Artigo 7.5.7.



Subsección 4ª. Redes de subministración e distribución de gas.

Art. 7.5.18 Tipos de rede.

A rede de distribución comprendida entre as estacións de regulación e as válvulas de acometida poderán ser ramificadas ou malladas.

A clasificación das redes en función da presión máxima de subministración (P.S.M.) será:

Pms (bar)	Tipo de rede.
0.05	Baixa presión (BP)
0.4	Media presión A (MPA)
4	Media presión M (MPB)
16	Alta presión A (APA)

Art. 7.5.19 Dimensionado das redes de distribución.

A rede dimensionarase de forma que dispoña dunha capacidade suficiente para cubrir incrementos de consumo; polo que se garantirá unha presión mínima nos puntos máis desfavorables.

O caudal unitario doméstico será función de zona climática, e tipo de vivenda podéndose utiliza-las táboas de consumo da propia subministradora do servizo. O caudal unitario comercial poderá establecerse por metros cadrados equivalentes residenciais, a falta de datos suficientes, cen (100) metros cadrados comerciais corresponderían a un consumo unitario doméstico (vivenda equivalente).

O caudal industrial, de grandes comercios e equipamentos, determinarase como suma directa dos diferentes aparatos.

O caudal total máximo horario demandado na rede de distribución será suma dos anteriores caudais, o doméstico contemplando o aumento de consumo previsible por incorporación de novas instalacións. En sectores reducidos poderán establecerse os coeficientes de simultaneidade que aconselle a compañía subministradora.

Art. 7.5.20 Criterios básicos de deseño.

Agás determinación precisa do Plan Xeral ou dun Plan Especial de Infraestruturas que se realice para esta fonte enerxética, as redes de gas de Alta Presión (APA) non discorrerán por tecidos urbanos residenciais. A distribución en media presión (MPB) realizarase tanto en polígonos industriais como en zonas de alta densidade residencial media presión (MPA). A distribución en baixa presión (BP) reservarase só para os tramos finais da rede.

O trazado da rede de distribución será subterráneo.



Nas redes MPB e APA instalaranse válvulas que permitan illar sectores de rede non superiores ós cincocentos (500) clientes domésticos, e cunha demanda de volume de gas non superior a cen (100) metros cúbicos.

Subsección 5ª. Abastecemento de auga potable.

Art. 7.5.21 Autorizacións.

Cando a procedencia de auga de subministración domiciliaria non sexa directa da rede municipal, para a súa primeira implantación deberá axuntarse autorización do Órgano competente en materia de augas, descrición da súa procedencia, análise química e bacteriolóxica, localización e garantía da subministración, así como compromiso e procedemento de control periódico da potabilidade para o abastecemento de poboacións, de forma que se cumpran os requisitos de calidade expresados no Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de xuño, en aplicación do disposto no Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Art. 7.5.22 Dotación.

Para o cálculo da rede establécese un caudal de trescentos cincuenta (350) litros/hab/día, agás xustificación adecuada do mesmo. Pódese establecer como media unha ocupación de tres (3) residentes por vivenda. En solo industrial tipo o consumo medio pode asimilarse a unha ratio de 1 l/seg ha. Neste consumo inclúese a dotación para a auga de rego da vía pública e dotación contraincendios.

En todo caso os proxectos técnicos que impliquen o desenvolvemento de ampliación da rede necesariamente incluírán un cálculo específico adaptado á realidade do sector que desenvolvan, indicando tantos posibles consumos específicos (regos parques, dotacións industriais, etc.), como aqueles derivados da dotación para incendios.

Art. 7.5.23 Captacións e Regulación.

Calquera pozo de abastecemento de auga potable deberá estar situado a unha distancia igual ou superior a cincuenta (50) metros do punto de vertedura de augas procedentes da depuración de augas residuais, debendo este último localizarse, ou estar situado, augas abaixo en relación con aquel.

No caso de existiren diversas ou próximas captacións dun mesmo acuífero subterráneo, recoméndase concentra-la captación nun único pozo a fin de racionalizar e controla-lo consumo.

Calquera instalación de elevación colectiva da auga deberá dispor alomenos de dúas bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, a súa capacidade será a suficiente para regular alomenos a dotación media diaria.

Calquera elemento privado de acumulación de auga superficial de capacidade superior a trece (13) metros cúbicos considerárase piscina. Toda piscina con independencia do sistema de alimentación que utilice



deberá estar dotado dun sistema de depuración terciaria do auga almacenada, prohibíndose a vertedura directa a canle libre ou público, debendo en todo caso dispor de sistema de utilización posterior da auga desbotada.

As piscinas privadas terán unha capacidade de acumulación non superior a cen (100) metros cúbicos. Exceptúanse as localizadas en complexos deportivos e recreativos de titularidade municipal.

Administración municipal velará para que se faga un consumo razoable da auga, con criterios de racionalidade de consumos e sostibilidade ambiental. Iso entre outras políticas debería traducirse en primar políticas de aforro de auga, mediante diferente bonificación dos distintos tráficos de consumo, penalizando os tramos de consumo máis altos.

Art. 7.5.24 Criterios básicos de deseño.

1. A disposición e trazado da rede de distribución urbana tenderá a ser mallada nas conducións de maior xerarquía.

A efectos do cálculo da demanda de auga establécese un mínimo de trescentos cincuenta (350) litros por habitante e día ó que se lle aplicará un coeficiente de punta horaria de 2,4.

2. A instalación deberá garantir unha presión normalizada de dúas (2) atmosferas. As acometidas domiciliarias deberán contar con chave de paso rexistrable segundo modelo ditado polo Concello.

Os materiais constitutivos da rede poderán ser os sancionados como adecuados pola práctica, podendo utilizarse entre outros a fundición dúctil ou gris, o aceiro, o fibrocemento de presión, o policloruro de vinilo (PVC) e o polietileno de alta e baixa densidade. Para a rede principal restrinxirase o uso á fundición e ó fibrocemento de presión.

En calquera caso os materiais dos tubos de canalización deberán acreditarlo cumprimento da normativa de calidade, tendo unha resistencia suficiente á presión interior e unha estanquidade adecuadas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas polo Prego de Condicións Técnicas Xerais para tubos de abastecemento de auga (MOPU 1.974).

A velocidade de circulación da auga polos tubos que forman a rede de distribución será suficientemente elevada para evitar nos puntos máis desfavorables a desaparición do cloro residual por estancamento. Ademais limitarase o seu valor máximo para evitar unha sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión ou ruído. A título orientativo, non se deberán exceder os valores de 0,6 metros por segundo como velocidade mínima de circulación e 2,50 metros por segundo como velocidade máxima, podendo admitirse en tramos curtos velocidades algo superiores e sempre nas conducións de maior nivel xerárquico.

O recubrimento mínimo do tubo na zona onde poida estar sometida a cargas de tráfico rodado non será inferior a un metro medido desde a xeratriz superior do tubo. No resto dos casos a profundidade mínima tolerable será de 0,60 metros, sempre medidos desde a xeratriz superior do tubo.

O diámetro mínimo recomendado en zonas consolidadas, con edificación colectiva e densa, será de cen (100) mm. Noutras zonas, especialmente de vivenda unifamiliar diseminada, os tramos finais da rede



ramificada poderán optar por outras dimensións mínimas, sempre que a rede se dimensione e xustifique con obxecto de que se garantan os consumos instantáneos cos diferentes coeficientes de simultaneidade a aplicar que cubran as situacións de consumo que se puidesen producir.

3. Nas edificacións reservarase un espazo específico para aloxa-lo cadro de contadores, prevíndose o mesmo nos proxectos de vivenda unifamiliar ou colectiva que se presenten para a petición das licenzas de obras, coas características requiridas pola compañía concesionaria do servizo, e aprobadas polos servizos técnicos municipais. O espazo ou local deberá ser accesible desde a vía pública, as súas dimensións xustificaranse adecuadamente en función do número de abonados ós que se sirvan, así como terán preferiblemente iluminación natural e drenaxe superficial.

4. Nos ámbitos de desenvolvemento, no Solo Urbano Non Consolidado e Sectores de Solo Urbanizable, preveranse hidrantes contra incendios, de cen (100) mm, das características adecuadas ás requiridas polo Servizo municipal contra incendios. A disposición dos mesmos, sen prexuízo de que a normativa específica estableza condicións máis restritivas, será tal que non existirán distancias superiores ós douscentos (200) metros lineais entre dous consecutivos, medidos sobre áreas de dominio e uso público con capacidade para o acceso de vehículos para extinción de incendios, tanto para áreas industriais, residenciais, ou doutros usos.

Os hidrantes irán colocados sobre as redes principais da área na que se localizan, necesariamente sobre redes de diámetros mínimos de oitenta (80) mm, e recomendable de cen (100) mm. ou superior.

Tamén se instalarán hidrantes en todos aqueles edificios que o requiran segundo o Código Técnico da Edificación; para iso terase en conta a necesidade de cumprir cos criterios de cálculo en canto a presións mínimas esixidas por dita normativa.

Os proxectos de execución de abastecemento, sendo específicos ou formando parte dun proxecto de urbanización, levarán un anexo específico sobre control de calidade. A rede de abastecemento non será recibida ata que non se certifique expresamente que pasou optimamente o control de calidade predeterminado.

Subsección 6ª. Rede de evacuación e saneamento.

Art. 7.5.25 Tipo de rede.

En razón das condicións de situación do Solo Urbano Consolidado e dos desenvolvementos existentes e previstos, toda a rede de saneamento de nova construción deberá ser separativa, agás que de maneira expresa se indique para algún dos Sectores de Solo Urbanizable ou Solo Urbano Non Consolidado.

Art. 7.5.26 Condicións básicas de sostibilidade.

A rede de pluviais deseñarase seguindo os criterios básicos de sostibilidade. As augas de escorrenta deberán reincorporarse ó medio en canto sexa posible, alimentando a rede hídrica existente. Para iso deberán contemplar os dispositivos que permitan evita-la contaminación existente nas denominadas augas de lavado (tanques con leitos filtrantes...).



Tódolos instrumentos de planeamento que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral deberán incluír entre os seus obxectivos básicos a preservación de canles e valgadas naturais do terreo, facendo o mínimo encanamento artificial das augas superficiais e de escorrenta. Dito condicionante obrigará no seu caso á correcta avaliación do perfil do terreo orixinal e ó encaixe da ordenación concretamente das zonas verdes. Preveranse ademais os efectos derivados da urbanización en canto á redución do tempo de concentración da conca, así como as puntas de vertedura na restitución das augas ó medio, para o cal avaliarase a necesidade da incorporación de piscinas de retención, e outras medidas análogas. Os planeamentos deberán xustificar razoablemente o correcto dimensionamento e deseño das zonas a protexer tanto desde o punto de vista hidráulico como ambiental.

No caso de que se modifiquen os puntos de vertedura preexistentes, é dicir, os naturais do ámbito, deberase xustificar a correcta avaliación ata o canle máis próximo, expresamente no propio planeamento de desenvolvemento, e ser aceptado ditos condicionantes polos técnicos municipais.

Os puntos de captación do ámbito, de concas que drenen cara o mesmo, non se poderán modificar agás naqueles casos puntuais onde de maneira xustificada se propoña o seu desvío, coas xustificacións tanto hidráulicas como ambientais necesarias.

Art. 7.5.27 Dotacións. Cálculo.

Para o cálculo da rede de drenaxe superficial recoméndanse períodos de retorno mínimos de dez (10) anos, coa intensidade de chuvia correspondente á chuvieira dos 10 minutos. Para as obras de paso de viarios públicos cunha área drenante superior a dez (10) Hectáreas, recoméndanse cálculos en base a períodos de retorno de cen (100) anos.

Os caudais medios para evacuación de augas residuais serán os que veñan determinados polo cálculo de dotación para augas de abastecemento, maioradas por un coeficiente debido á posible infiltración da auga subterránea, ou posibles afluencias de augas de drenaxe.

Art. 7.5.28 Criterios de deseño.

Cando as redes, pluviais e residuais, discorran por unha mesma gabia, a de augas pluviais estará en cota superior.

A evacuación de augas pluviais realizarase por tubos co drenaxe superficial dotado de sumidoiros de reixa convenientemente dimensionados.

En tódolos puntos baixos da rede viaria situaranse sumidoiros ou absorbedoiros de augas pluviais e en calquera caso cada cincuenta (50) metros de desenvolvemento da rede.

Os sumidoiros non estarán situados nin nos pasos de pións nin nos chafráns ou esquinas do viario, pero si en lugares próximos a ditos puntos co obxecto de protexer e regulariza-la recollida de augas nos cambios de aliñación..



Se é o caso, os aliviadoiros de crecida dimensionaranse, agás xustificación expresa, para unha dilución de 10:1 (dez partes de auga de chuvia por unha de augas residuais) e situaranse tan próximos ós canles naturais como sexa posible.

A velocidade máxima do fluído no tubo será de tres (3) metros por segundo, podendo admitirse ata seis (6) metros por segundo en tramos curtos e reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, do material da canalización. Para evitar velocidades excesivas deberanse prever pozos de resalto, aínda que se o número deles é elevado, comprobarase a idoneidade de deseñar dispositivos específicos de liberación de enerxía, como escalas ou similares.

A velocidade mínima será de cincuenta (50) centímetros por segundo a fin de evitar deposicións de material e estancamentos. Caso de ser inferior será esixible algunha disposición na cabeceira dos ramais que permita a súa limpeza ocasional sen a utilización de cámaras de descarga.

As redes separativas estarán formadas por tubos de formigón vibrocentrifugado ou vibroprensado para seccións de ata sesenta (60) centímetros de diámetro, debendo ser de formigón armado para seccións superiores. Poderán utilizarse tamén tubos de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) e polietileno. Aconséllase o uso de xuntas estancas e flexibles.

En calquera caso os materiais da rede cumprirán as condicións establecidas polo Prego de Condicións Facultativas para abastecemento e saneamento (MOPU) e acreditarase o cumprimento da súa correspondente normativa de calidade. Os tubos asentaranse sobre un leito adecuado.

Nas conducións e cloacas colectoras a sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro poderá reducirse nas acometidas domiciliarias a 0,20 metros. Neste último suposto as pendentas mínimas esixibles serán 1,25% (1 en 80)

Os pozos de rexistro ou resalto disporanse en tódolos cambios de aliñación, tanto vertical como horizontal, e así mesmo nas cabeceiras de tódolos ramais. A distancia máxima entre pozos consecutivos será de cincuenta (50) metros.

Os tubos situaranse a unha profundidade mínima de 0,75 metros medida desde a xeratriz superior externa da condución. Cando atravesen áreas sometidas a tránsitos rodados, e sen prexuízo dos reforzos mecánicos que procedan, a profundidade mínima será de 1,20 metros.

Os tubos instalaranse a profundidades mínimas recomendadas superiores a un (1) metro, medido desde a xeratriz superior externa da condución. En todo caso nos proxectos de urbanización ou construtivos esixirase cálculo mecánico de tódalas instalacións para as condicións de carga, profundidade e terreo que se verifiquen en cada caso.

Art. 7.5.29 Puntos de vertedura.

No Solo Urbano e Urbanizable prohibese expresamente a existencia de puntos de vertedura non conectados á rede municipal.

Nas instalacións industriais, co fin de asegura-lo respecto ás condicións límites de verteduras que se recollen na Lei de Augas, toda actividade instalará, dentro da súa propia parcela unha arqueta para o



control dos efluentes industriais, e se é o caso, unha instalación de pretratamento das súas augas residuais se os requirimentos de vertedura ea rede de recollida así o esixisen.

Se varios usuarios se unisen para efectuar conxuntamente o pretratamento das súas verteduras deberán obter unha Autorización de Vertedura para o efluente final conxunto. A responsabilidade do cumprimento das condicións de vertedura será tanto da comunidade de vertedura como de cada un deles solidariamente.

Nos Sistemas Xerais Dotacionais previstos, no presente Plan Xeral para usos exteriores, deportes, recreativos, feiral, etc. deberase establecer unha rede filtrante no propio terreo mediante o tratamento dos terreños de forma tal que se asegure a drenaxe das augas pluviais.

En Solo Rústico a evacuación deberá incorporar depuración individual ou compartida, admitíndose a solución de fosa séptica e a de tanque «imhoff», sempre que técnica e economicamente se garanta unha correcta execución e mantemento, prohibíndose expresamente o uso de pozos negros estancos ou filtrantes. En todo caso establécese a obrigatoriedade do enganche da rede de evacuación de saneamento en caso de que esta exista no viario público de acceso, tanto para nova obra, como para as edificacións preexistentes. Se a edificación é preexistente e ten resolto dito servizo na data de instalación do servizo municipal, poderá mante-lo seu dispositivo individual sempre que garanta e certifique anualmente o correcto funcionamento das instalacións; se dita condición non se produce os servizos técnicos municipais poderán requiri-la conexión obrigatoria ó servizo municipal de saneamento.

As fosas sépticas estarán compostas de dous compartimentos, de dimensións cunha relación 4:1 (o primeiro 4 veces superior en volume ó segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumprir-la NTE-40 respecto da relación poboación/caudal servido, tipo de terreo, profundidade da capa freática, etc.

En calquera caso cando as augas residuais, unha vez tratadas, se vertan ó terreo, deberán proxectarse as instalacións necesarias para que a evacuación se produza adecuadamente (gabias filtrantes, filtros de area, etc.)

Os puntos de vertedura das augas residuais en Solo Rústico deberán unificarse sempre que o permitan a topografía e a proximidade das zonas que produzan verteduras.

Subsección 7ª. Firmes e pavimentacións.

Art. 7.5.30 Dimensionado de firmes.

O dimensionado dos firmes en Solo Urbano e Urbanizable realizarase tendo en conta tanto a calidade da explanada como as cargas de tráfico que ten que soportar a vía. Para iso aplicarase a normativa e recomendacións en vigor, podendo adoptarse tanto firmes flexibles como ríxidos, segundo sexa determinado polos servizos técnicos municipais.

Para a xustificación do dimensionamento seguirase a 6.1. e 2 IC, orde do 23 de maio de 1989, da Dirección Xeral de Estradas, revisada pola Orde Circular 10/2002 sobre Seccións de Firme e Capas estruturais de Firmes, ou se é o caso as recomendacións das distintas administracións, sempre que se xustifique adecuadamente.



O proxectista poderá variar ditas solucións se se acompaña un cálculo estrutural do paquete de firmes escollido, e sempre que se garanta a capacidade portante da explanada. En todo caso os servizos técnicos municipais poderán reducir a variabilidade dos distintos tipos de seccións contemplados na 6.1 e 2, co obxecto de simplificalo inventariado e conservación da rede viaria.

A reposición dos firmes nas obras de canalización no viario público realizarase segundo o disposto na ordenanza municipal en vigor, «Ordenanza Xeral reguladora das Obras e as conseguíntes ocupacións necesarias para a implantación de servizos na vía pública», adaptándose ó paquete de firme afectado, pero conservando alomenos a capacidade resistente marcada na ordenanza mencionada.

As obras de reforzo de firmes realizaranse seguindo a normativa en vigor, en especial a 6.3-IC da Dirección Xeral de Estradas.

Os traballos de afirmado e de reforzo de firmes realizaranse seguindo un proxecto de execución, ou integrados nun proxecto de urbanización máis amplo, en todo caso deberán cumprir-las parámetros de control de calidade que se lles sinalen. Para fixar ditos parámetros terase en conta o disposto no articulado do PG-3, nos Artigos dedicadas a este tipo de obras.

Subsección 8ª. Outras redes.

Art. 7.5.31 Outras redes de distribución.

Outras redes de distribución non contempladas especificamente nesta normativa, quedarán suxeitas ós criterios básicos establecidos con anterioridade.

En solo urbanizable considerárase o computo ou custe da reforma destas redes nos custos de urbanización do polígono correspondente, de forma que a rede de distribución quede nas condicións que se marque tanto na normativa en vigor, como polos servizos técnicos municipais, en todo caso minorando os impactos ambientais e paisaxísticos da rede, e sendo compatible cos aproveitamentos que se fixan nos polígonos.

En solo rústico as afeccións serán as contempladas nas normativas sectoriais aplicables a cada un dos servizos.

Art. 7.5.32 Condicións xerais de uso.

Tódalas redes de distribución que se desenvolvan na vía pública ben sexan aéreas ou subterráneas considéranse vinculadas a unha cesión de uso por parte do Concello de Vigo, polo que quedan condicionadas ós criterios de deseño e sostibilidade marcados neste plan.

Como criterios xerais para todo tipo de infraestruturas evítanse os tendidos aéreos, quedando restrinxidos en xeral nas zonas urbanas residenciais máis consolidadas.

As redes de distribución por cable irán aloxadas no interior de tubos protectores, e con rexistros, de forma tal que poidan ser mantidas sen necesidade de levanta-lo pavimento da vía pública.



Nas zonas de novos desenvolvementos urbanísticos con edificación en altura, estudarase a posibilidade de incorporar galerías de servizos, que poidan aglutina-los servizos comúns, en concreto electricidade, telecomunicacións, e auga.

Art. 7.5.33 Distribución na sección transversal

As redes de servizo distribuiranse na sección transversal segundo se marque polos servizos técnicos municipais.

Nas novas urbanizacións recoméndase na medida do posible que tódolos servizos vaian polas aceiras, agás, se é o caso, as pluviais e saneamento. Se o ancho da rúa é considerable, recoméndase que a partir dos quince metros de anchura se dispoñan os servizos de forma duplicada, servindo a ambas marxes da rúa. Os servizos de distribución de enerxía eléctrica en baixa e media tensión e telecomunicacións estarán máis próximos ás fachadas, a distribución da iluminación e semaforización próxima á liña de bordo. O gas disporá o máis afastado posible da liña de fachada, aínda que preferiblemente pola aceira.

A separación entre os distintos servizos, tanto se van en paralelo, ou no caso de cruce, será a contemplada nas recomendacións das distintas compañías operadoras. Terá especial consideración das distancias a cumprir entre a rede de gas e de enerxía eléctrica, e as de augas e pluviais coa de saneamento.

Tódalas redes de distribución e os rexistros que conteñan aparatos de manobra da rede deberán ser deseñados de forma que se garanta a capacidade estrutural adecuada, en función da tipoloxía das cargas a soportar.



de protección ecolóxica do medio natural e dos niveis de confort e seguridade para as persoas e a natureza. Son complementarias das disposicións específicas da Comunidade Autónoma sobre esta materia.

Abranguen os seguintes extremos:

- Os sistemas de control ambiental
- Verteduras sólidas (lixo)
- Verteduras líquidas (augas residuais)
- Verteduras gasosas
- Contaminación de solos
- Contaminación acústica e vibratoria
- Protección contra incendios
- Protección de acuíferos e vías de auga

Art. 8.1.2 Sistemas de control ambiental.

Os sistemas de control ambiental para os proxectos, obras ou actividades que, ben por mor da actividade e/ou instalación que vai desenvolver ou ben porque as accións previstas se leven a cabo en áreas ambientalmente sensibles, efectuaranse, cando proceda, por medio dun estudo de impacto ambiental ou outra figura de avaliación ambiental establecida na normativa que resulte de aplicación.

Outro sistema de control ambiental é a autorización ambiental integrada, unha nova figura de intervención administrativa que é aplicable ás instalacións de titularidade pública ou privada nas que se desenvolvan algunhas das actividades industriais do anexo 1 da Lei 16/2002, de 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación.

a) Procedemento de Avaliación Ambiental.

Enténdese por avaliación ambiental o proceso de análise no que a través da aplicación de diferentes técnicas de traballo é posible estima-las repercusións que sobre o medio ambiente pode ter o desenvolvemento, ampliación ou modificación dun determinado proxecto ou actividade.

Os estudos de impacto ambiental hanse de realizar no caso de proxectos ou actividades con grande repercusión ambiental e/ou que afectan a espazos e hábitats sensibles, como son todas e cada unha das indicadas no Anexo do Decreto 442/1990, de Avaliación de Impacto Ambiental para Galicia, no Anexo I da Lei 6/2001, de 8 de maio, de modificación do Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de avaliación de impacto ambiental e das comprendidas no anexo II da mesma cando así o decida o órgano ambiental en cada caso. Esta decisión, que debe ser motivada e pública, axustarase ós criterios establecidos no anexo III desta Lei, e basearase na Directiva 85/337/CEE, de 27 de xuño, relativa á avaliación das repercusións de determinados proxectos públicos e privados sobre o medio ambiente e na Directiva 97/11/CE, de 3 de marzo, pola que se modifica a Directiva 85/337/CEE, que contemplan a posibilidade de decidir mediante o estudo caso por caso, ou mediante a aplicación de limiares ou criterios establecidos polo organismo competente.



Hanse de realizar tamén estudos de impacto ambiental cando así o indique especificamente a lexislación de tipo sectorial.

Os estudos de efectos ambientais en Galicia hanse de realizar nos casos definidos no Decreto 327/91, de Avaliación de Efectos Ambientais para Galicia, que obriga a someter a un procedemento de avaliación aquelas actividades e proxectos cuxas lexislacións sectoriais precisen ou prevexan a necesidade de realización dun estudo ambiental, aínda que non estean recollidos na lexislación de impacto ambiental.

Art. 8.1.3 Verteduras sólidas

1.- Os residuos sólidos, a efectos de orienta-lo seu punto de vertedura segundo o Plan de Xeral, clasifícanse en:

Residuos de construción e demolición (RCDs) enténdéndose como tales:

- Residuos de construción: aqueles que se orixinen no proceso de execución material dos traballos de construción, tanto de nova planta como de rehabilitación ou reparación.
- Residuos de demolición: aqueles materiais e produtos de construción que se orixinan como resultado das operacións de desmontaxe, desmantelamento e derriba de edificios e de instalacións.

A súa xestión farase en conformidade co disposto en *Decreto 352/2002, do 5 de decembro, polo que se regula a produción dos residuos da construción e demolición para a Comunidade autónoma Galega.*

Residuos Urbanos: son os xerados nos domicilios particulares, comercios, oficinas e servizos, así como todos aqueles que non teñan a clasificación e que pola súa natureza ou composición poidan asimilarse ós producidos nos anteriores lugares ou actividades.

Terán tamén a consideración de residuos urbanos os seguintes:

1. *Residuos procedentes da limpeza das vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas e praias, animais domésticos mortos, así como mobles, tarecos e vehículos abandonados.*
2. *Residuos e escombros procedentes de obras menores de construción e reparacións domiciliarias.*
3. *Residuos perigosos:* Aquellos que figuran na lista de residuos perigosos aprobada no Real Decreto 952/1997 así como os recipientes e envases que os contivesen. Os que teñan sido cualificados como perigosos pola normativa comunitaria e os que poida aprobar o goberno de conformidade co establecido na normativa europea ou en convenios internacionais dos que España sexa parte.

As áreas susceptibles de ser destinadas ás verteduras das dúas primeiras clases citadas estableceranse polo Concello, de acordo coa Normativa, directrices e programas elaborados polo órgano comunitario competente, e a Lei 10/1998 de 21 de abril de residuos e a Lei 10/1997 de 22 de agosto de residuos Sólidos Urbanos de Galicia. En calquera caso, os proxectos correspondentes someteranse ós



procedementos de avaliación ambiental da Comunidade Autónoma.

2.- Os Plans Parciais, ou documento de desenvolvemento do presente Plan Xeral, reservarán en recintos adecuados xunto ó viario espazos para a localización de recipientes de recollida de residuos, adecuadamente repartidos e cunha superficie total equivalente a 0,01 m² por habitante.

Art. 8.1.4 Verteduras líquidas (augas residuais)

As augas residuais non poderán verterse a canle libre ou canalización sen depuración previa realizada por procedementos adecuados ás características do afluente e dos valores ambientais dos puntos de vertedura, considerándose como mínimo os niveis e valores establecidos no Decreto 2.414/1961 que constitúe o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, Orde do Ministerio da Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto da Presidencia do Goberno e Orde do Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo de 14 de abril de 1980, e en calquera caso o cumprimento do disposto na lexislación autonómica galega: Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia, Lei 9/2001, de Conservación da Natureza e Lei 8/2001, de 2 de agosto, de Protección da calidade das augas das Rías de Galicia e de Ordenación do Servizo Público de Depuración de augas Residuais Urbanas.

Así mesmo, deberanse cumprir os valores límite fixados na táboa 3 de anexo IV do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, e nos anexos do RD. 995/2000, de 2 de xuño (BOE 147 de 20 de xuño de 2000) que o modifica. Así como o REAL DECRETO LEXGISLATIVO 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas (BOE nº 176, de 24 de xullo de 2001).

Art. 8.1.5 Verteduras líquidas industriais

1. Condicións das Verteduras.

Todo proceso industrial deberá garantir, durante todo o período de actividade, unha vertedura á rede xeral de saneamento sen pretratamento que garanta que as verteduras teñan características que estean comprendidas dentro da totalidade das seguintes determinacións:

- a) Ausencia de materias inflamables.
- b) PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) e nove con cinco (9,5).
- c) Temperatura de emisión á saída da parcela inferior a 40° centígrados.
- d) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosións e/ou abrasións nas instalacións electromecánicas das depuradoras ou das conducións.
- e) Materias sedimentables en contía menor a cincocentos (500) miligramos por litro.
- f) Materias en suspensión en contía menor de mil (1.000) miligramos por litro.
- g) Demanda bioquímica de oxíxeno menor de seiscentos (600) miligramos por litro.



Verteduras Prohibidas:

1. Mesturas explosivas. Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos, gases ou vapores que por mor da súa natureza ou cantidade sexan ou poidan ser suficientes, por si mesmos ou en presenza doutras substancias, de provocar ignición ou explosións. As medicións sucesivas efectuadas cun explosímetro no punto de descarga da vertedura ó Sistema Integral de Saneamento non deberán indicar, en ningún momento, valores superiores ó 5 por 100 do límite inferior de explosividade, así como unha medida realizada de forma illada, non deberá superar nun 10 por 100 o citado límite. Prohíbense expresamente: os gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehidos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en auga e aceites volátiles.

2. Residuos sólidos ou viscosos: Entenderanse como tales aqueles residuos que provoquen ou poidan provocar obstrucións co fluxo do Sistema Integral de Saneamento ou que poidan interferir no transporte das augas residuais. Inclúense os seguintes: graxas, tripas, tecidos animais, esterco, osos, pelos, peles, carnazas, entrañas, sangue, plumas, cinzas, escouras, areas, cal apagada, residuos de formigóns e caleas de cemento ou aglomerantes hidráulicos, fragmentos de pedras, mármore, metais, vidro, palla, labras, recortes de céspede, trapos, lúpulo, refugallos de papel, madeiras, plástico, alcatrán, así como residuos e produtos alcatranados procedentes de operacións de refino e destilación, residuos asfálticos e de procesos de combustións, aceites lubricantes usados, minerais ou sintéticos, incluíndo auga-aceite, emulsións, axentes espumantes e en xeral todos aqueles sólidos de calquera procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en calquera das súas tres dimensións.

3. Materias colorantes: Entenderán como materias colorantes aqueles sólidos, líquidos ou gases, tales como tintas, vernices, lacas, pinturas, pigmentos e demais produtos afíns que, incorporados ás augas residuais, as colorean de tal forma que non poden eliminarse con ningún dos procesos de tratamento usuais que se empregan nas Estacións Depuradoras de Augas Residuais.

4. Residuos corrosivos: Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos, gases ou vapores que provoquen corrosións ó longo do Sistema Integral de Saneamento, tanto en equipos como en instalacións, capaces de reducir considerablemente a vida útil destas ou producir avarías. Inclúense os seguintes: ácido clorhídrico, nítrico sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico e butírico, lixivias de sosa ou potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, augas de moi baixa salinidade e gases como o sulfuro de hidróxeno, cloro, fluoruro de hidróxeno, dióxido de carbono, dióxido de xofre, e tódalas substancias que reaccionando coa auga formen solucións corrosivas, como os sulfatos e cloruros.

5. Residuos tóxicos e perigosos: Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos ou gasosos, industriais ou comerciais, que polas súas características tóxicas ou perigosas requiran un tratamento específico e/ou control periódico dos seus potenciais efectos nocivos e, en especial os seguintes:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Acenafteno. | 2. Acrilonitrilo. |
| 3. Acroleína (Acrolín) | 4. Aldrina (Aldrín) |
| 5. Antimonio e compostos. | 6. Asbestos. |
| 7. Benceno. | 8. Bencidina. |
| 9. Berilio e compostos. | 10. Carbono, tetracoloruro. |
| 11. Clordán (Chlordane) | 12. Crurobenceno. |
| 13. Cloroetano. | 14. Clorofenois. |
| 15. Cloroformo. | 16. Cloronaftaleno. |



- | | |
|--|--|
| 17. Cobalto e compostos. | 18. Dibenzofuranos policlorados. |
| 19. Diclorodifeniltricloroetano e metabolitos (DDT). | 20. Diclorobencenos. |
| 22. Dicloroetilenos. | 21. Diclorobencidina. |
| 24. Dicloropropano. | 23. 2,4-Diclorofenol. |
| 26. Dieldrina (Dieldrín) | 25. Dicloropropeno. |
| 28. Dinitrotolueno. | 27. 2,4-Dimetilfenóis ou Xilenóis. |
| 30. Endrina e metabolitos. | 29. Endosulfán e metabolitos. |
| 32. Etilbenceno. | 31. Éteres haloxenados. |
| 34. Ftalatos de éteres. | 33. Fluoranteno. |
| 36. Heptacloro e metabolitos. | 35. Halometanos. |
| 38. Hexaclorobutadieno (HCBD) | 37. Hexaclorobenceno (HCB) |
| 40. Hexaclorociclopentadieno. | 39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH) |
| 42. Hidrocarburos aromáticos polinuclears (PAH) | 41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine) |
| 45. Naftaleno. | 43. Isoforona (Isophorone) |
| 47. Nitrosaminas. | 44. Molibdeno e compostos. |
| 49. Policlorado, bifenios (PCB's) | 46. Nitrobenceno. |
| 51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD) | 48. Pentaclorofenol (PCP) |
| 52. Tetracloroetileno. | 50. Policlorado, trifenilos (PCT's). |
| 54. Teluro e compostos. | 53. Talio e compostos. |
| 56. Tolueno. | 55. Titanio e compostos. |
| 58. Tricloroetileno. | 57. Toxafeno. |
| 60. Vanadio e compostos. | 59. Uranio e compostos. |
| 62. As sustancias químicas de laboratorio e compostos farmacéuticos ou veterinarios novos, identificables ou non, e cuxos efectos poidan supor resgo sobre o medio ambiente ou a saúde humana. | 61. Vinilo, cloruro de. |

6.- Outros compostos químicos:

Parámetro-unidade. Valores límites	Parámetro-unidade. Valores límites
Aluminio (mg/l)(H)	1
Arsénico (mg/l)(H)	0,5
Bario (mg/l)(H)	20
Boro (mg/l)(H)	2
Cadmio (mg/l)(H)	0,1
Cromo III (mg/l)(H)	2
Cromo IV (mg/l)(H)	0,2
Ferro (mg/l)(H)	2
Manganeso (mg/l)(H)	2
Níquel (mg/l)(H)	2
Mercurio (mg/l)(H)	0,05
Chumbo (mg/l)(H)	0,2
Selenio (mg/l)(H)	0,03
Estaño (mg/l)(H)	10
Cobre (mg/l)(H)	0,2
Cinc (mg/l)(H)	3
Tóxicos metálicos(J)	3



Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	10
Fósforo total (mg/l)(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)(L)	15
Nitróxeno nítrico (mg/l)(L)	10
Aceites e graxas (mg/l)	20
Fenois (mg/l)(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)	1
Deterxentes (mg/l)(N)	2
Pesticidas (mg/l)(P)	0,05

(H) O límite refírese ó elemento disolvido, como ión ou en forma complexa.

(J) A suma das faccións concentración real/límite esixido relativa ós elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, chumbo, selenio, cobre e cinc) non superará o valor 3.

(K) Se a vertedura se produce a lagos ou embales, o límite redúcese a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos ou embales o nitróxeno total non debe supera-los 10 miligramos por litro, expresado en nitróxeno.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Se se trata exclusivamente de pesticidas fosforados pode admitirse un máximo de 0,1mg/l.

7.- Augas residuais radioactivas dunha vida media ou concentración tal que non exceda os límites fixados polas autoridades sanitarias.

8.- Aqueles que conteñan sólidos, líquidos ou gases tóxicos ou velenosos en suficiente cantidade para que por si ou por reacción con outros líquidos residuais reduzan ou interfiran os procesos de tratamento, constitúan perigo para persoas ou animais, creen molestias públicas ou condicións perigosas nas augas receptoras do efluente da planta de tratamento.

9.- Augas residuais que conteñan sustancias que non podan tratarse coas instalacións existentes na estación depuradora de augas residuais, ou que poidan tratarse pero só nun grado tal que o efluente da planta non cumpra cos requirimentos do organismo competente de conca hidrográfica.

10.- Así mesmo, será preceptivo o informe do Organismo xestor da Depuración das augas residuais sobre a adecuación das industrias que pretendan instalarse en solo que verta á estación. Dito informe terá carácter previo á concesión da licenza de edificación ou de actividade.

**2. Autorización de Verteduras.**

1. Toda instalación industrial, das recollidas no punto seguinte, que utilice o Sistema Municipal de Saneamento para evacua-las súas verteduras deberá presentar no Concello a correspondente Identificación Industrial, solicitando autorización de vertedura con especificación dos contidos de vertedura producidos en razón da actividade.

2. O Concello autorizarao ou denegarao en aplicación destas Normas ou das disposicións vixentes na materia, podendo impor condicións e limitacións. As autorizacións revisaranse cada cinco (5) anos.

3. Empresas obrigadas a solicita-la autorización de verteduras.

Están obrigadas a presenta-la Solicitud de Vertedura as seguintes industrias:

a) Tódalas instalacións que superen un caudal de abastecemento e autoabastecemento de 22.000 metros cúbicos/ano.

b) As instalacións que, superando un caudal de abastecemento e autoabastecemento de 3.500 metros cúbicos/ano, figuran na seguinte relación.

Refer. CLAVE	ACTIVIDADE INDUSTRIAL
02	Producción gandeira
11	Extracción, preparación e aglomeración de combustibles sólidos e coquerías.
13	Refino de petróleo.
15	Producción, transportes e distribución de enerxía eléctrica, gas, vapor e auga quente.
21	Extracción e preparación de minerais metálicos.
22	Producción e primeira transformación de metais.
23	Extracción de minerais non metálicos nin enerxéticos; turbeiras.
24	Industrias de produtos minerais non metálicos.
25	Industria química.
31	Fabricación de produtos metálicos, agás máquinas e material de transporte.
32	Construción de maquinaria e equipo mecánico.
33	Construción de máquinas de oficina e ordenadores, incluída a súa instalación.
34	Construción de maquinaria e material eléctrico.
35	Fabricación de material electrónico, agás ordenadores.
36	Construción de vehículos automóbiles e as súas pezas de reposto.
37	Construción naval, reparación e mantemento de buques.
38	Construción doutro material de transporte.
39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica e similares.
41.1	Fabricación de aceite de oliva.
41.2	Fabricación de aceites e graxas, vexetais e animais, agás aceite de oliva.
41.3	Sacrificio de gando, preparación e conservas de carne.
41.4	Industrias lácteas.
41.5	Fabricación de xugos e conservas vexetais.
41.6	Fabricación de conservas de pescado e outros produtos mariños.
41.7	Fabricación de produtos de muiñeiría.



Refer. CLAVE	ACTIVIDADE INDUSTRIAL
41.8	Fabricación de pastas alimenticias e produtos amiláceos.
41.9	Industrias do pan, bojería, pastelería e galletas.
42.0	Industria do sucre.
42.1	Elaboración de produtos de confeitaría.
	Industrias de produtos para a alimentación animal, incluídas fariñas de pescado.
42.3	Elaboración de produtos alimenticios diversos.
42.4	Industrias de alcohois etílicos de fermentación.
42.5	Industria vinícola.
42.6	Sidrerías.
42.7	Fabricación de cervexa e malte cervexeira.
42.8	Industrias das augas minerais, augas gasosas e outras bebidas alcohólicas.
42.9	Industria do tabaco.
43	Industria téxtil.
44	Industria do coiro.
45.1	Fabricación en serie de calzado, agás o de cacho e madeira.
45.2	Fabricación de calzado de artesanía e a medida, incluído o calzado ortopédico.
45.3	Confección en serie de prendas de vestir e complementos do vestido.
45.5	Confección doutros Artigos con materiais téxtiles.
45.6	Industria de papelería.
46.1	Serrado e preparación industrial da madeira: serrado, cepillado, pulido, lavado e outros.
46.2	Fabricación de produtos semielaborados de madeira: chapas, taboleiros, madeiras melloradas, e outros.
46.3	Fabricación en serie de pezas de carpintería, parqué e estruturas de madeira para a construción.
46.5	Fabricación de obxectos diversos de madeira, agás mobles.
46.6	Fabricación de produtos de cortiza.
46.7	Fabricación de Artigos de xunco e caña, cestería, brochas, cepillos e outros.
46.8	Industrias do moble de madeira.
47	Industria do papel; artes gráficas e edición.
48	Industrias de transformación do cacho e materias plásticas.
49	Outras industrias manufactureiras.
937	Investigación científica e técnica.
941	Hospitais, clínicas e sanatorios de medicina humana.
971	Lavanderías, tinturerías e servizos similares.

4. Instalacións de pretratamento.

1. Co fin de obte-la autorización das verteduras para que reúnan as condicións establecidas, o responsable da actividade presentará xunto coa solicitude da actividade, un proxecto de instalación de pretratamento ou depuradora específica, con expresión necesaria das condicións que permitan o seu estudo e autorización.

2. Poderán agruparse varios usuarios para o establecemento do pretratamento a fin de obter unha autorización de vertedura conxunta.



5. Descargas accidentais.

Nos supostos de descargas accidentais que superen os límites de verteduras autorizadas, a responsabilidade e abono dos danos valorados corresponderán ó causante.

Terase en conta, en accidentes maiores, o Real Decreto 886/1988, de 15 de xullo, e demais disposicións regulamentarias.

6. Mostraxe e control de verteduras.

O Concello poderá establecer dentro das súas Ordenanzas municipais as condicións de mostraxe, análise e condicións de inspección e vixilancia.

7. Arquetas de tomas de mostras.

As instalacións industriais disporán, para a toma de mostras e medicións de caudais ou outros parámetros, dunha arqueta ou rexistro de libre acceso desde o exterior situada augas abaixo da última vertedura e localizada de tal forma que o efluente non poida variarse.

Art. 8.1.6 Verteduras gasosas.

1. Quedan prohibidas as emisións á atmosfera de elementos radioactivos, po e gases en valores superiores ós establecidos no Decreto 833/1975, do Ministerio de Planificación do Desenvolvemento e no seu desenvolvemento posterior, no Decreto 2.414/1961 polo que se aproba o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas así como no seu desenvolvemento posterior, e na Orde do Ministerio de Industria de 18 de outubro de 1976. Así mesmo, garantírase o cumprimento da lexislación autonómica vixente en materia medioambiental na Lei 8/2002, de 18 de decembro de Protección do ambiente atmosférico de Galicia (BOE nº 18, de 21 de xaneiro de 2003).

2. Serán de aplicación as condicións de ventilación recollidas para o Uso Industrial no Artigo 5.6.3 destas Normas Urbanísticas.

Todo aparato ou elemento da instalación de acondicionamento de locais de calquera uso, agás as reixas de expulsión de ar, deberá instalarse no interior dos locais, non autorizándose a localización en fachadas exteriores nin interiores ou patios, e en ningún caso poderán sobresaír dos paramentos das fachadas nin constituír un elemento discordante coa configuración das fachadas.

A boca de saída ó exterior dos fumes excederá un (1) metro sobre a altura do edificio máis alto, propio ou lindeiro nun radio de dez (10) metros.

As cociñas de tipo industrial deberán contar cunha cheminea totalmente independente das do resto do edificio.



Art. 8.1.7 Contaminación de solos.

En materia de contaminación de solos será de aplicación a Lei 10/1998, de 21 de abril, de Residuos e o Real Decreto 9/2005, de 14 de xaneiro, BOE núm. 15 de 18 xaneiro 2005, polo que se establece a relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a declaración de solos contaminados, que a desenvolve.

Art. 8.1.8 Contaminación acústica e vibratoria.

1. A calidade acústica dos ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse ó establecido no Código Técnico da Edificación, o Regulamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, a Orde da Presidencia do Goberno de 10 de xuño de 1965, as Normas Técnicas e Regulamento que regulan a seguridade e hixiene no traballo e a Ordenanza Municipal de Protección do medio contra a contaminación acústica producida pola emisión de rúidos e vibracións, de 28 de xullo de 2000 ou calquera que a substitúa posteriormente.

2. O Concello deberá recoller na súa Ordenanza Municipal de Protección do Medio contra a contaminación Acústica o contido da Lei 37/2003, de 17 de novembro, do ruído, nos termos e prazos que a mesma establece e as determinacións que conteñan as súas normas de desenvolvemento, segundo o Artigo 6 do expresado corpo legal.

3. De acordo co disposto na Lei 7/97 da Xunta, de protección contra a contaminación acústica, enténdese por Zonas Acusticamente Saturadas aquelas nas que se superan no medio ambiente exterior os niveis de rúidos máximos previstos para elas, debido a que as actividades nelas desenvolvidas provocan a concentración de fontes sonoras ou a afluencia do público. A Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído atribúe competencias ás corporacións locais para aprobar ordenanzas e axusta-lo planeamento urbanístico para a obtención dos obxectivos de calidade acústica que se han de conseguir (art. 6 e 17).

Por conseguinte naquelas zonas da cidade onde existan numerosos establecementos públicos e os niveis xerais de recepción externa do ruído producido pola adición das múltiples actividades existentes e polas persoas que as utilizan, así como do tráfico por elas inducido na zona, superen en 10 dbA os obxectivos de calidade acústica aplicable ás zonas de uso predominante ou característico residencial, que se fixan en conseguir un nivel continuo equivalente con ponderación A durante o período nocturno de $L_{Aeq, n} = 50$ dbA, a autoridade municipal poderá iniciar un expediente que traia como consecuencia a declaración de Zona Acusticamente Saturada (ZAS).

Para estes efectos o Concello, á vista dos informes e datos existentes sobre a zona e do resultado do mapa de rúidos ou medicións realizadas, poderá acordar abrir un procedemento público e contradictorio que traia como consecuencia a declaración de ZAS, que se ha de realizar mediante resolución motivada do órgano competente e que traia como consecuencia a adopción de medidas especiais conducentes á restitución dos niveis de calidade acústica desexables para a zona como poden ser entre outros:

- A suspensión na ZAS do outorgamento de novas licenzas ou ampliacións e reformas das xa existentes para as actividades que son a causa do deterioro acústico da zona.
- O establecemento de limitacións para estas actividades en canto ó cumprimento de distancias mínimas a manter entre elas.
- Calquera outra medida que se considere adecuada para reduci-los niveis de contaminación acústica na zona.



Todo iso con independencia dunha regulación máis detallada das condicións e procedementos para a declaración das ZAS que realice o Concello dentro da Ordenanza Municipal de ruídos ou noutra Ordenanza específica que teña por obxecto garanti-lo mantemento das condicións de calidade ambiental das zonas urbanas nas que as actividades e usos recreativos ou de reunión poidan superar, por razón da intensidade, limiares de ruído non aconsellables.

4. As edificacións que se atopen en terreos afectados pola pegada sonora do Aeroporto de Peinador, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios non amparados por licenza, para a súa posible legalización deberán cumprir-las condicións de insonorización determinadas no Código Técnico da Edificación, non sendo responsabilidade do aeroporto os custos da insonorización.

Art. 8.1.9 Protección contra incendios.

1. As construcións e instalacións no seu conxunto, e os seus materiais, deberán adecuarse como mínimo ás esixencias de protección contra o lume establecidas polo Código Técnico da Edificación e polas normas de prevención de incendios por tipo de actividade:

- Turística: Orde do Ministerio de Comercio e Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria: Orde do Ministerio de Sanidade e Seguridade Social de 24-10-79.
- Educativa: Orde do Ministerio de Educación e Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos: Circular da Dirección da Seguridade do Estado de 11-5-84.

OU calquera outra que lle sexa de aplicación.

2.- Como complemento das disposicións do Código Técnico da Edificación, en relación coas condicións de accesibilidade e entorno dos edificios, establécense as seguintes Condicións dos viarios de acceso ós edificios:

A- Dos viarios de acceso ós edificios, alomenos un deberá cumprir-las condicións seguintes:

- a) Anchura mínima libre: 4,5m.
- b) Altura libre ou gálibo: 4,5m.
- c) Sobrecarga de uso: 2000Kg/m²

B- Nos tramos curvos, o carril de rodaxe debe quedar delimitado pola traza dunha coroa circular cuxos radios mínimos deben ser 5,30 m e 12,50 m cunha anchura libre de circulación de 7,20 m.

C- Os viarios de aproximación en fondo de saco, de máis de 50 m. de lonxitude, deben permiti-la manobrabilidade dun vehículo de 10 m. de lonxitude.

D- Os viarios de acceso ós edificios débense manter libres de mobiliario urbano, arboredo, xardíns, mouteiras ou outros obstáculos que dificulten as posibilidades de accesibilidade.



Art. 8.1.10 Protección de acuíferos e vías de auga.

1. En tódolos planeamentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral, e en tódolos proxectos de obras nos que por razón da súa natureza sexa posible, deberase ter en conta a posible existencia de acuíferos ou vías de auga que poidan existir nos ámbitos, fincas ou parcelas, a fin de establecer as adecuadas determinacións que dean continuidade ó réxime dos hídricos.

2. Os proxectos de obras de edificación de nova planta estudarán os posibles acuíferos e adoptarán as medidas que garantan a evacuación, canalización ou drenaxe das augas posibles, de maneira tal que se garanta que non poderán inundarse as plantas baixo rasante.

Esta determinación afecta tanto ós proxectos como ó control en obra das medidas previstas ou ós acuíferos ou vías de auga que poidan detectarse ou presumirse en fases de obra.

CAPÍTULO 8.2 PROTECCIÓN DA PAISAXE E DA IMAXE E ESCENA URBANA.

Sección 1ª. Da Paisaxe Natural.

Art. 8.2.1 Protección da paisaxe natural.

O presente Plan Xeral establece a protección da paisaxe natural, nos diferentes ámbitos en relación cos seus valores intrínsecos, a través da Normativa Específica do Solo Rústico que está recollida no Título XII destas Normas Urbanísticas.

En dito Título establécense as condicións en que poderán executarse as edificacións e desenvolverse os usos e actividades permitidos de acordo cos valores a protexer e o fomento dos mesmos e do entorno rústico e natural.

En consecuencia con iso, co fin de lograr a conservación da estrutura da paisaxe tradicional, han de terse en conta de forma xeral as determinacións relativas a:

- a) Protección da topografía, impedindo actuacións que alteren as características morfolóxicas do terreo.
- b) Protección de canles naturais e do arboredo de ribeira correspondente ós mesmos, así como de regos e canles. A tal efecto, nos ámbitos remitidos a planeamentos de desenvolvemento polos que discorran ríos ou regatos, procurarase que a dotación local de sistema de espazos libres públicos se sitúe na proximidade dos canles.

Con carácter xeral calquera obra que se pretenda executar sobre dominio público hidráulico e a súa zona de policía precisará autorización previa e expresa do Organismo Autónomo competente en materia de augas sexa cal sexa o tipo de solo no que se atope consonte o disposto no art. 78 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico.

- c) Protección de Costas e as súas áreas de influencia.



d) Protección de plantacións e masas forestais.

e) Protección de camiños do espazo rural, etc.

Sección 2ª. Da Imaxe e da Escena Urbana.

Art. 8.2.2 Conservación dos espazos.

1. Os espazos interiores ás parcelas, e non accesibles ó público, como por exemplo patios de couzada e espazos abertos en proindiviso, deberán ser conservados e coidados polos seus propietarios particulares en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Estarán debidamente pechados.

2. Os espazos exteriores accesibles ó público serán mantidos polo Concello ou polos particulares se os planeamentos que conteñan a ordenación detallada inclúa a determinación da constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, nos termos recollidos no Artigo 110 da Lei 9/2002, e en aplicación do Artigo 2.3.5, destas Normas Urbanísticas.

3. A conservación das superficies de uso público con aproveitamento privativa en subsolo correrá a cargo dos propietarios se os inmobles onde se localicen, en toda clase de solo, debendo deixar constancia desta carga no Rexistro da Propiedade.

4. O Concello vixiará o cumprimento destas obrigacións podendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, ditar ordes de execución ou levar a cabo a súa conservación con cargo á propiedade.

Art. 8.2.3 Peches de parcela, cercas e valados.

En correspondencia co establecido nas Normas Xerais da Edificación desta Normativa Urbanística, os elementos opacos dos peches de parcelas deberán realizarse con fábricas de pedra, ou fábricas rebocadas de análogas características que as fachadas.

Os elementos metálicos miniaranse para protexelos da corrosión, agás que se trate de elementos galvanizados. Despois pintaranse en cores escuras ou branco, admitíndose tamén tratamentos de pavonado, etc.

O peche das parcelas deberá situarse na aliñación oficial.

Ó producirse a apertura de novas vías, os propietarios dos soares que se conformen terán a obrigaón de efectua-lo peche no prazo de seis meses a partir da terminación das obras de pavimentación. Os Sectores de Solo Urbanizable incluirán nos Proxectos de Urbanización o peche de tódolos espazos de uso privado, ou das parcelas se estas estivesen definidas.

Cando se produza a derriba de calquera finca, será igualmente obrigatorio o peche da mesma situándoo así mesmo na aliñación oficial. Tal peche deberá levarse a efecto no mesmo prazo sinalado anteriormente, contado a partir da data de concesión da licenza de derriba.



No Solo Rústico Especialmente Protexido os peches non poderán ser opacos e deberán permiti-lo movemento natural das especies faunísticas.

Art. 8.2.4 Supresión de barreiras físicas.

Atenderase á supresión de barreiras físicas para permiti-lo normal uso dos espazos públicos por persoas diminuídas, anciáns, nenos, coches de nenos, etc., mediante a disposición de rebaixas en bordos de aceiras, ramplas de acceso a edificios ou por vías públicas. Nos edificios cumprírase o Real Decreto 556/1989 de 19 de maio, polo que se arbitran medidas sobre accesibilidade nos edificios, en desenvolvemento da Lei 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social dos Minusválidos, así como da Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e Regulamento 35/2000 que a desenvolve.

Art. 8.2.5 Elementos de servizo público.

A localización de calquera elemento do servizo público nas rúas e espazos públicos, que non se poidan conceptuar como mobiliario urbano, tales como quioscos de calquera tipo, cabinas telefónicas, etc., non poderán ocupar unha superficie en planta superior ós doce (12) metros cadrados na súa posición de actividade. Exceptúanse deste requisito as marquesiñas de espera de medios de transporte, as terrazas para expender refrescos de temporada, e outros elementos cuxa ocupación da vía pública sexa por concesión de duración anual ou inferior ós tres meses.

A anterior limitación da superficie ocupada non rexerá para os espazos públicos destinados a zona verde para os que rexerán as condicións establecidas na ordenanza da zona correspondente.

Tódolos elementos, con independencia das condicións de explotación, localizaranse de forma que non alteren o normal uso doutros elementos urbanos, e en calquera caso deixen unha sección libre para o paso de pións medida desde calquera punto do perímetro de solo dedicado a este uso igual ou superior a tres metros. O seu aspecto e acabado deberá adecuarse ó sinalado na norma anterior.

Art. 8.2.6 Anuncios.

Nos mesmos termos recollidos no Capítulo 6.10 destas Normas, prohíbese expresamente:

- a) A fixación ou pintado exterior de publicidade sobre medianeiras da edificación, aínda que fose provisional ou circunstancialmente, que non estea ligada directamente á actividade que se desenvolva na edificación que as soporta.
- b) A publicidade acústica.
- c) A instalación de valos ou anuncios publicitarios sobre Solo Rústico.



Para a fixación directa de carteis aplicarase a Ordenanza municipal de Publicidade e consideraranse con carácter complementario as seguintes restricións:

1.- Sobre os edificios, muros, valos e cercas sometidos a un réxime específico de protección ou considerados de interese, os anuncios gardarán o máximo respecto ó lugar onde se localicen, permitíndose exclusivamente en planta baixa, sobre os ocos de fachada, mantendo o seu mesmo ritmo de ocos e con materiais que non alteren os elementos protexidos, e iso sen prexuízo das condicións que se impoñen no seguinte capítulo respecto da edificación ou elementos protexidos.

2.- Para o resto dos edificios permítese tamén a instalación de anuncios en planta baixa sobre os ocos de fachada, sempre e cando manteñan o seu ritmo e con materiais que non alteren as súas características e as do entorno. Prohibese a fixación de soportes exteriores ou bastidores exentos, luminosos en valos, rúas, prazas, cornixas ou tellados, xardíns públicos ou privados, nin en illas de tráfico, agás aquelas que afectan á información de servizos de interese público, ben sexan municipais ou doutro carácter como clínicas, farmacias, etc.

3.- Nos edificios non ocupados ou en ruína non se permitirán anuncios de ningunha clase, nin durante as obras de restauración ou de substitución da edificación agás os carteis propios de identificación da obra.

4.- Non se permitirán anuncios sobre postes de iluminación, de tráfico e outros análogos na vía pública.

5.- Non se permitirá a fixación de anuncios nos espazos de uso público nin en zonas de borde de estrada que sexan de dominio público.

6.- A publicidade que non reunise os diferentes requisitos establecidos nesta Normativa (tanto condicións xerais como particulares de cada zona ou pola materia) quedará «fóra de ordenación» desde a entrada en vigor das mesmas e non poderá renova-la súa licenza de instalación, cando caduque a mesma, sen que isto dea dereito a indemnización, agás cando a suspensión se impuxese antes da data de caducidade da concesión do anunciante. En todo caso cando se solicite licenza de obra maior nun edificio con publicidade fóra de ordenación esixirase a súa corrección ou suspensión simultánea.

7.- O Concello poderá delimita-las paredes, muros ou tabiques nos que se permitirá, con carácter exclusivo, a colocación de elementos publicitarios ós fins que considere.

8.- En edificios de uso exclusivo industrial ou comercial poderanse utiliza-las fachadas como soportes de publicidade propia da actividade.

9.- Con fins provisionais e excepcionais, tales como festas, feiras, exposicións ou manifestacións, o Concello poderá autorizar carteis non comerciais circunstanciais o tempo que dure o acontecemento.

Art. 8.2.7 Sinalización de tráfico.

Non se permite situar sinais acaroados a calquera edificación, muro, valo ou cercado, a menos que se xustifique debidamente, xustificación esta que só poderá atender problemas de ancho da rúa ou dificultades para o paso de pións ou vehículos. Prohibese expresamente naquelas edificacións sometidas a un réxime específico de protección individual.



En todo caso adoptarse o sistema de sinalización que perturbe en menor grao os ambientes e edificios de interese, reducíndoo á mínima expresión tanto en sinalización vertical como horizontal (pinturas sobre o pavimento), sempre que sexa compatible coa normativa ou Código da Circulación.

Art. 8.2.8 Tendidos e elementos de infraestrutura e servizos.

Prohíbese a instalación de novos tendidos aéreos eléctricos e telefónicos, debendo reformarse os existentes de acordo co que determina a lexislación vixente.

Nos edificios de nova planta, así como nos afectados por calquera grado de protección dentro do Catálogo de Elementos protexidos, non se permitirán tendidos exteriores sobre a fachada ou fachadas, debendo realizarse os encaixes necesarios.

Para os tendidos de iluminación estarase ás determinacións que se establecen nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización desta Normativa Urbanística.

Art. 8.2.9 Obras de urbanización para mellora da escena e ambientes urbanos.

O Concello poderá declarar de urbanización especial, ou establecer Ordenanzas de embelecemento ou reforma de determinadas rúas, prazas ou zonas, co fin de conserva-la harmonía do conxunto. Os propietarios de edificios ou soares enclavados en ditos lugares só poderán modifica-las construcións e edificar outras novas sen someterse á ordenanza especial que, previos os requisitos regulamentarios, poida aprobarse en cada caso.

Art. 8.2.10 Servidumes urbanas.

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar ó seu cargo nas fincas particulares, e os propietarios virán en consentilo, soportes sinais e calquera outro elemento ó servizo da cidade, que, en aplicación destas Normas, quedan fóra de ordenación, e deberán, en todo caso, cumprir estas Condicións Xerais de Protección e as estéticas e compositivas en cada caso e para cada zona de ordenación.

CAPÍTULO 8.3

PROTECCIÓN DO PATRIMONIO EDIFICADO.

Art. 8.3.1 Articulación da protección.

A protección artículase mediante un Catálogo propiamente dito, onde se relacionan os bens a protexer coas circunstancias que en cada un concorren, e mediante a instrumentación da conseguinte Normativa de protección intimamente ligada á normativa urbanística propia das zonas de ordenación do casco antigo.

O Catálogo inclúe, en todo caso, a normativa de Protección que lle é propia e que se considera conveniente que forme parte integrante do mesmo.



Art. 8.3.2 Réxime de usos.

Tódolos elementos edificados que estean sometidos a un réxime específico de protección axustaranse, no que se refire ós usos permitidos nos mesmos, ás condicións de uso que prevé a correspondente zona de ordenanza onde quede incluído o ben protexido en cuestión.

Quedarán excluídos con carácter xeral da condición anterior os edificios, elementos ou conxuntos que estean suxeitos a protección integral, para os que o uso permitido será unicamente aqueles que sexan compatible coa protección do inmovible e poida contribuir á conservación do elemento catalogado.

Art. 8.3.3 Estrutura e tipos de protección.

As actuacións edificables sobre os edificios, elementos e conxuntos sometidos a unha protección individual específica suxeitaranse ás normas que se establecen para os mesmos, en función do grao de protección, no presente Artigo.

A protección do patrimonio edificado estrutúrase, en función dos seus valores propios, da seguinte forma:

- A. Protección individualizada de elementos.
- B. Protección de zonas urbanas.

Art. 8.3.4 Protección individualizada de elementos.

Corresponde coa protección que establece o Catálogo do presente Plan Xeral.

Art. 8.3.5 Protección de zonas urbanas.

A protección de zonas urbanas abrangue a totalidade dos Cascos Históricos, Ordenanza 1 e o que se produza no Plan Especial a desenvolver no ámbito da Ordenanza 2 Conservación e Protección Ambiental, ademais da incluída nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización.

A protección articulada no conxunto da propia normativa urbanística pretende un dobre obxectivo:

1º. Por unha parte unifica os tratamentos desde as ópticas do aproveitamento edificable e as súas condicións como dereito urbanístico.

2º. E por outra, en aplicación do contido da mesma normativa e as súas condicións propias estéticas, xérase unha protección ambiental continua en toda a zona.



Art. 8.3.6 Intervención nos edificios e elementos catalogados.

A Normativa contida no Catálogo de Edificios, Bens e elementos Protexidos establece os tipos de obras, dos expostos no Título II destas Normas, que corresponden segundo o grao de protección atribuído a cada elemento catalogado.

Art. 8.3.7 Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

1. Considérase «Ordenanza xeral de conservación periódica de fachadas» o deber de conservación dos edificios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público establecido como deber dos propietarios no Artigo 9 da Lei 9/2002.

2. Será aplicable a toda edificación, e abranguerá as labores de limpeza e reparación de tódolos elementos que conforman o aspecto exterior do edificio (fábricas, revocaduras, cerralleiría, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mesmo contempla a renovación dos tratamentos superficiais tales como pinturas, etc.

3. Para as edificacións consideradas de interese ou que, sen selo, pertencen a un conxunto ou área de calidade urbana, autorízase o cambio de cores ou texturas sempre e cando non supoña unha alteración importante da imaxe do conxunto e, en calquera caso, deberá contar coa aprobación do organismo competente.

4. Esta ordenanza será aplicable tamén a peches de parcela, medianeiras, edificacións auxiliares, etc. cando se consideren constitutivos do ambiente urbano ou solidarios cunha edificación afectada por el.

5. En virtude desta ordenanza o Concello poderá instar ós propietarios e ditar ordes de execución ó cumprimento da mesma, previo informe dos técnicos municipais competentes na materia.

6. Esta Ordenanza é independente, pero complementaria, da Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios en tramitación, e poderá ser desenvolvida como Ordenanza Municipal tramitada e aprobada segundo a lexislación local aplicable.

Art. 8.3.8 Ordenanza de atenuación e eliminación de impactos.

Como complemento da Ordenanza a que se refire o Artigo anterior, poderán elaborarse disposicións encamiñadas á atenuación ou eliminación de impactos. Ditas disposicións ou ordenanzas serán aplicables a toda edificación que total ou parcialmente supoña unha clara alteración da imaxe urbana.

Naqueles edificios que admitan o tratamento superficial para adecuarse ó medio (rebocado, cores e texturas), poderá efectuarse a substitución de elementos de deseño inadecuados (reixas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operacións estenderanse así mesmo a cubertas, medianeiras chemineas, áticos, etc., cando sexa necesario.

Nesta orde de cosas, introducíranse elementos vexetais ou outro tipo de barreiras visuais que impidan ou relaxen a agresión ou impacto ambiental dalgunhas pezas sobre a escena urbana e a paisaxe.



Puntualmente o Concello poderá, de forma previa á tramitación do antes citado Plan Especial, condiciona-la licenza de obras na edificación existente á supresión daqueles elementos construtivos inadecuados para a estética urbana.

CAPÍTULO 8.4 PROTECCIÓN DE XARDÍNS, CONXUNTOS E ELEMENTOS NATURAIS.

Art. 8.4.1 Determinacións xerais

Ademais da protección do Patrimonio Edificado o Catálogo deste Plan de Xeral de Ordenación Municipal establece protección para os seguintes elementos e conxuntos:

- 1.- Xardíns Protexidos.
- 2.- Árbores illadas protexidas.

Art. 8.4.2 Xardíns Protexidos.

A catalogación dunha parcela ou xardín baixo esta protección pode vir acompañada da indicación na ficha correspondente coas determinacións das partes ou aspectos a que debe aplicarse dita protección.

En todo caso, sobre as partes ou aspectos afectados pola protección permitiranse soamente as actuacións encamiñadas á conservación da súa integridade e dos seus valores, e á restauración daqueles que se teñan degradado, de forma análoga ó especificado respecto da protección integral dos elementos.

En consecuencia prohíbense expresamente para os xardíns catalogados con este grao de protección:

- As actuacións de segregación.
- As que supoñan un aumento de ocupación en planta das edificacións existentes que non estea previsto explicitamente na ordenación que para os mesmos se elabore.

Art. 8.4.3 Árbores e Elementos Illados.

Considéranse protexidas tódalas árbores illadas contidas no inventario municipal, que se atopen incluídas ou non en xardíns protexidos que, polo seu valor intrínseco, singularidade, porte ou relevancia na paisaxe urbana, se protexen para evita-la súa desaparición. As posibles ampliacións ou actualizacións de dito inventario atoparanse incluídas na protección deste Artigo.

Non poderán ser tronizados, a poda que se é o caso poida ser necesaria considérase acto suxeito a licenza, e non se poderán realizar obras no seu entorno que poidan ameaza-la súa conservación. Para tal fin as obras que poidan solicitarse en parcelas que conteñan árbores protexidas, na documentación de solicitude da licenza preceptiva, exporán os medios ou precaucións a adoptar para garanti-la protección esixida de ditos elementos arbóreos.

Como complemento desa norma, e con carácter xeral para todo o municipio, considérase acto suxeito a



licenza a corta de calquera árbore de circunferencia igual ou superior a 100 centímetros (diámetro aproximado de 30 cm). Dita licenza non ampara un dereito obxectivo polo que poderá denegarse se a árbore constituíse un elemento singular da paisaxe urbana ou rural.

CAPÍTULO 8.5 PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 8.5.1 Protección e Regulación.

A regulación de Protección dos xacementos arqueolóxicos atópase recollida no Catálogo deste Plan Xeral de Ordenación, que inclúe tanto as áreas arqueolóxicas que constitúen unha Categoría de Solo Rústico, como aquelas outras situadas noutras Clases de Solo. Todo iso coa regulación pormenorizada do propio Catálogo.

Art. 8.5.2. Normas xerais.

Complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada tipo de solo e grado de protección:

Todos aqueles usos e construcións que pretendan realizarse dentro das áreas de cautela arqueolóxica establecidas nestas normas deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos valores que traten de protexer.

Art. 8.5.3. Delimitación das áreas de cautela arqueolóxica e ordenanzas específicas.

Dentro dos ámbitos de delimitación dos xacementos arqueolóxicos recollidos no presente PXOM establece unha serie de áreas de protección que se definen na ordenanza correspondente do Catálogo.

Art. 8.5.4. Usos do subsolo.

Nos ámbitos de protección integral arqueolóxica non se poderá permitir o uso e aproveitamento do subsolo, excepto no caso en que se constate, a través dunha actuación arqueolóxica debidamente autorizada, a inexistencia de estruturas arqueolóxicas. No que respecta ós contornos de protección definidos para cada un dos xacementos catalogados, será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

En todo caso primará a conservación física do patrimonio arqueolóxico, polo que se favorecerán as solucións técnicas de cimentación que afecten o menos posible ó xacemento. Así mesmo nas áreas de cautela destes bens deberá terse en conta que os usos non incidan negativamente na conservación ou visualización do xacemento.



TÍTULO IX NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO

CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓNS XERAIS.

Art. 9.0.1 Definición e Categorías.

De acordo coas definicións contidas no Título III destas Normas e en aplicación dos Artigos 11 e 12 da Lei 9/2002, dentro dos terreos clasificados como Solo Urbano o Plan Xeral distingue dúas Categorías: Solo Urbano Consolidado e Solo Urbano Non Consolidado.

Sección 1ª. Solo Urbano Consolidado

Art. 9.0.2 Subdivisión por tipos dentro das Categorías de Solo Urbano

Dentro do Solo Urbano Consolidado, para efectos do seu réxime e desenvolvemento, establécense no Plan Xeral os seguintes Tipos:

- SUC de Ordenación Directa.
- SUC incluído en Áreas de Planeamento Incorporado (API)
- Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección

Subsección 1ª. SUC de Ordenación Directa

Art. 9.0.3 Ámbito de aplicación e Condicións.

1. Este tipo de Categoría de Solo Urbano Consolidado corresponde ós solos que, por cumpriren as determinacións do Artigo 12. a). da Lei 9/2002 e responderen á condición de soar, poden ser desenvolvidos directamente mediante a obtención da correspondente licenza urbanística.

2. As condicións de uso e edificación defínense nos planos de ordenación a escala 1:1.000, ou 1:2.000, do Plan Xeral no que se asignan as zonas de Ordenanza e Grao de aplicación e se regulan, por remisión a ela, as condicións particulares que, xunto coas que se establecen nos Títulos V e VI, establecen as condicións a que deben suxeitarse os edificios e usos en función da súa localización. Poderán nalgún caso estar suxeitas a previo desenvolvemento dun Estudo de Detalle.

Art. 9.0.4 Condicións para a súa edificación.

1. Neste tipo de Solo Urbano Consolidado a edificación non poderá realizarse sobre parcelas que non teñan atinxido a condición de soar, segundo o Artigo 18 da Lei 9/2002, agás que se poidan executar de maneira simultánea as obras ordinarias de urbanización de acordo co previsto no Artigo 12. a) da Lei 9/2002 e 4.4.5 destas Normas.



2. Nos casos en que a disposición das aliñacións ou rasantes fixadas non dispuxesen de suficiente detalle ou existisen contradicións co estado actual, poderase solicitar ó Concello autorización para a elaboración dun Estudo de Detalle para concretar, dentro das limitacións que lle son propias, as determinacións complementarias necesarias.

Art. 9.0.5 División en zonas.

1. Co obxecto de regula-los usos e aproveitamentos do Solo Urbano Consolidado de Ordenación Directa, establécense diferentes zonas de ordenación ou de ordenanza onde se diferencia o valor dos parámetros que condicionan a edificación e os usos do solo, tal como reflicten ditas ordenanzas específicas.

2. As condicións de uso e edificación regúlanse xunto coas Normas Xerais de Uso que se establecen no Título V e as Normas Xerais de Edificación do Título VI.

3. O Plan Xeral establece para as distintas zonas do Solo Urbano de Ordenación Directa as seguintes zonas de Ordenanza:

- Ordenanza 1: CASCOS HISTÓRICOS
- Ordenanza 2: CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL
- Ordenanza 3: EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA
- Ordenanza 4: EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA
- Ordenanza 5: MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN
- Ordenanza 6: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS
- Ordenanza 7: RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE
- Ordenanza 8: CONXUNTOS REFORMABLES
- Ordenanza 9: EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS
- Ordenanza 10: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR
- Ordenanza 11: EDIFICACIÓN TERCIARIA
- Ordenanza 12: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
- Ordenanza 13: ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS
- Ordenanza 14: ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- Ordenanza 15: INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS
- Ordenanza 16: ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4. As condicións particulares das zonas de Ordenanza son de aplicación ás diferentes clases de obras segundo quede establecido para cada unha de ditas zonas.

5. As condicións particulares que establecen usos incompatibles non son de aplicación ós usos existentes que, sen embargo, non poderán substituí-la súa actividade agás por outra comprendida entre os usos compatibles.

6. Cada unha das zonas de Ordenanza regúlanse nos Capítulos 9.1 a 9.16 do presente Título IX.



Subsección 2ª. SUC en Áreas de Planeamento Incorporado (API)

Art. 9.0.6 Ámbito e Características.

1. Neste tipo de áreas, o Plan Xeral asume xenericamente as determinacións e xestión de planeamentos redactados no desenvolvemento do Plan Xeral de 1993 ou de Plans anteriores, nos que ademais da aprobación definitiva do plan correspondente cumpríronse os deberes legais de cesión, equidistribución e urbanización.
2. O Plan recolle dentro do Documento de Xestión e Execución, complementario destas Normas, unha ficha por cada unha das API coa súa numeración correlativa.

Art. 9.0.7 Réxime urbanístico das API

1. As condicións particulares que rexen nas diferentes API son as correspondentes ó planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos do seu planeamento orixinal, cuxas referencias se relacionan na ficha correspondente, coas modificacións e adaptacións que, se é o caso, se especifiquen nelas.
2. Para os efectos da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que obran nos antecedentes administrativos.
3. En caso de discrepancias entre o planeamento que se asume e as determinacións do Plan Xeral, considéranse predominantes as específicas de orixe. En caso de que puidesen existir discrepancias na conexión do viario, deberanse redactar Estudos de Detalle para garanti-la adecuación e continuidade da rede.
4. O citado Documento de Xestión e Execución recolle nas fichas correspondentes as condicións de regulación de cada Área.
5. O desenvolvemento da urbanización que quede pendente das API deberá axustarse ás condicións de execución das Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII. Así mesmo, a edificación pendente deberá axustarse, no que non contradiga as Ordenanzas das API, ás condicións das Normas Xerais de Uso, Título V, ás de Edificación, Título VI, e ás condicións específicas reguladas nos Artigos 2.7.4 e 2.7.5 do Título II, todos eles das presentes Normas Urbanísticas e, ademais, á regulación que sobre a determinación da superficie edificable establece o Artigo 46. 6. a) da Lei 9/2002.

Subsección 3ª. Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección.

Art. 9.0.8 Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección.

1. O Plan Xeral dentro do Solo Urbano Consolidado delimita Zonas para que sobre as mesmas se elaboren Plans Especiais de Protección que, en aplicación do Artigo 69.1 da Lei 9/2002, teñen por obxecto a protección do medio ambiente urbano e das edificacións incluídas dentro do seu ámbito, e o seu contido expreso e alcance deberán concretarse polo Concello, a quen corresponde a elaboración dos mesmos. Non se consideran Plans Especiais aqueles ós que se refire o punto 4 do citado Artigo 65 da Lei.



2. En tanto non se elaboren e aproben ditos Plans Especiais, todo o ámbito queda suxeito a un réxime de protección preventiva que esixirá que toda actuación a desenvolver dentro do seu ámbito se suxeite a unha Consulta Urbanística Especial nos termos regulados no Artigo 6, do Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Solo Urbano Non Consolidado

Art. 9.0.9 Tipos dentro desta Categorías de Solo Urbano

1. A Categoría do Solo Urbano Non Consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, divídese no Plan Xeral en:

- Ámbitos de Planeamento Remitido (APR) para o seu desenvolvemento por Plans Especiais de Reforma Interior, ou o planeamento de desenvolvemento que estableza a lexislación aplicable.

2. O Plan Xeral incorpora algúns ámbitos desta Categoría de Solo desenvolvidos directamente con Ordenación Detallada, ó abeiro do Artigo 55.1 da Lei 15/2004.

3. As condicións de desenvolvemento dos Ámbitos de Planeamento Remitido establécense no Capítulo 9.17 do presente Título IX e no Documento de Xestión e Execución complementario destas NN.UU.

4. A ordenación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico. Ademáis, en relación ás áreas de cautela destes xacementos, a ordenación detallada quedará pendente da execución dun estudio arqueolóxico previo para a súa definición, sempre que estes estean incluídos no Inventario Xeral de Patrimonio Cultural de Galicia. Así mesmo as posibles construcións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

5. Así mesmo a ordenación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección de elementos de Catálogo de carácter arquitectónico o etnográfico, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do ben protexido. Así mesmo as posibles construcións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.



CAPÍTULO 9.1.

ORDENANZA 1. CASCOS HISTÓRICOS.

Art. 9.1.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano coa Clave **1**.
2. Corresponden ós únicos Cascos históricos máis singulares de Vigo que son o Casco Vello e Casco Histórico de Bouzas.
3. Aínda que se agrupan nunha sola zona de ordenanza, a situación xurídica é diferente, polas seguintes circunstancias:
 - O Casco Histórico de Bouzas ten un Plan Espacial de Protección e Reforma Interior, PEPRI, aprobado definitivamente, polo que lle corresponde a consideración de API.
 - No Casco Vello de Vigo, polo contrario, o seu Plan Especial de Protección e Reforma Interior está en fase aprobación definitiva, que cando sexa outorgada adquirirá a mesma condición de API, e como tal se recolle nas determinacións do Plan Xeral.
4. As zonas de aplicación da presente Ordenanza, e en consecuencia das ordenanzas dos seus respectivos Plans Especiais, limitanse exclusivamente ás zonas delimitadas polo Plan Xeral nos Planos de Ordenación do Solo Urbano coa atribución desta Ordenanza 1.
5. O Documento de Xestión e Execución recolle unha Ficha de cada un dos Plans Especiais.

Art. 9.1.2 Condicións de ordenación.

1. O Plan Xeral respecta en tódolos seus termos o contido dos planeamentos realizados con maior grao de detalle do que corresponde a un Plan Xeral.
2. Nos planos de Ordenación Pormenorizada do Plan Xeral recóllense as delimitacións que os anteriores PEPRI establecen coa consideración de Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, condición non expresamente regulada pola lexislación urbanística anterior á Lei 9/2002, vixente no momento da redacción e aprobación dos mesmos.
3. Maila o anterior, as edificacións que se leven a cabo respectarán, agás condicións de protección que o impedisen, as Normas Xerais de Usos e de Edificación que lles sexan de aplicación.

Art. 9.1.3 Modificacións dos Plans.

O feito de que o Plan Xeral acepte plenamente o contido, determinacións e regulacións dos PEPRI non obsta para que a posible modificación dalgunha de ditas determinacións contidas en ditos plans deba considerarse só como modificación dos mesmos, sen que, polo tanto, poidan ser interpretadas como



modificación do Plan Xeral.

Art. 9.1.4 Réxime de Usos

1. A regulación de usos permitidos, tolerados, compatibles ou prohibidos é a contida nos correspondentes PEPRI.
2. Segundo expón o Artigo 9.0.7, en relación co 2.7.4, nesta zona de ordenanza poderanse adaptar os usos ás Normas Xerais de Uso, coa única limitación de que non poderán implantarse usos que estean expresamente prohibidos nos correspondentes PEPRI.



CAPÍTULO 9.2

ORDENANZA 2. CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 9.2.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano coa Clave 2.
2. Corresponde ó ámbito que o Plan Xeral define para o seu desenvolvemento mediante un Plan Especial de Protección e Reforma Interior, coa finalidade e obxectivo de establece-las condicións de Ordenación e Protección adecuadas para o **Tratamento Integral e Recuperación do Centro de Vigo**. (Plan Especial do Ensanche)
3. Este Plan Especial substituirá, nun ámbito maior, o Plan Especial e Catálogo Complementario de Conxuntos e Elementos a Conservar, aprobado definitivamente en 1991.
4. O ámbito da presente zona de Ordenanza delimitase por liña descontinua de trazo e punto, correspondente á delimitación de Plans Especiais, o criterio de delimitación é coincidente coas do resto de ordenanzas. Os posibles ámbitos de AOP, ou as Dotacións ou Zonas Verdes que puidesen atoparse incluídos dentro do ámbito xenérico desta Ordenanza, corresponderán ás súas Ordenanzas correspondentes, 16, 13 e 14 respectivamente.
5. O seu uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª, Vivenda Multifamiliar.
6. No Documento de Xestión e Execución inclúese unha Ficha sobre o alcance e contido do Plan Especial do Ensanche.

Art. 9.2.2 Aplicación e Réxime transitorio da Ordenanza.

1. En tanto non sexa desenvolvido e aprobado o Plan Especial do Ensanche ó que se refire o punto 2 do Artigo anterior, a Presente Ordenanza será de aplicación en toda a Zona que o Plan Xeral delimita no plano de Solo Urbano Consolidado como de Ordenanza 2.
2. Dentro de dita Zona de Ordenanza os ámbitos que o PEEC tivese clasificado como Unidades de Actuación deberán desenvolverse nos termos fixados por dito Plan Especial, con independencia da categoría de solo urbano que lles corresponda por aplicación da Lei 9/2002 e o réxime transitorio que proceda.
3. A regulación que estableza o Plan Especial do Ensanche substituirá a recollida no presente Capítulo, sen que a mesma poida considerarse como modificación do Plan Xeral.



Sección 1ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.2.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente. Non se autoriza a supresión de ningunha vivenda en termos distintos da regulación dos usos compatibles desta Ordenanza agás naquelas que non reúnan a condición de Vivenda Exterior.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.2.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior, non serán esixibles as condicións de altura libre correspondente ós usos en edificios existentes.

c) Cando se produza intensificación de usos:



- As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a), non serán esixibles as condicións de altura libre correspondente ós usos en edificios existentes.

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Sección 2ª. Graos

Art. 9.2.5 Clasificación en Graos

1. Para os efectos da aplicación das condicións de edificación na zona, distínguese dous (2) Graos xerais que comprenden cada un deles, os terreos da zona sinalados no Plano de Solo Urbano Consolidado cos números 1º e 2º.

2. O Grao 1º correspóndese co actual ámbito do Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, conxuntos e elementos a conservar en Vigo, en adiante PEEC, restrinxido só ó ámbito interior do mesmo.

3. O Grao 2º correspóndese coas zonas que non estean incluídas no anterior Grao 1º e se atopen dentro do resto do ámbito da zona de Ordenanza 2, por estaren integradas no ámbito do Plan Especial do Ensanche definido por este Plan Xeral.

Sección 3ª Condicións do Grao 1º.

Art. 9.2.6 Réxime específico do Grao 1º.

1. Dentro do ámbito do grao 1º, como se recolle no Artigo anterior, toda a regulación está contida na documentación do propio Plan Especial, aprobado polo Pleno municipal de 25 de outubro de 1990 e publicado no BOP de Pontevedra de 17 de xaneiro de 1991.

2. Dentro da súa regulación considéranse de especial aplicación os Capítulos: 6. Criterios de Catalogación e Niveis de Protección; 7. Ordenación Urbanística; e 8. Normas Urbanísticas Xerais.



3. A presente Ordenanza establece un réxime transitorio específico dos Capítulos anteriores que responden ó criterio de mantemento daquello que, nestes momentos, o Plan Xeral considera aplicables; incorporando criterios de adaptación ou interpretación de conceptos da Normativa do PEEC á regulación xeral do Plan; e establecendo a inaplicabilidade dalgunhas das regulacións vixentes ou limitando determinados aspectos que o PEEC autoriza.

Art. 9.2.7 Protección Xeral e Preventiva.

1. Mantéñense os graos de Catalogación e niveis de Protección contidos no ámbito PEEC, coas seguintes determinacións complementarias e limitacións:

A. Modifícanse as condicións ou *graos de «substituibilidade»* polos seguintes:

- O Grao 1 de Protección Integral mantén as mesmas condicións que lles son de aplicación, con excepción do réxime de obras admisibles que se exporá máis adiante.
- No Grao 2 de Protección Estrutural só se porán aplicar os graos 2 e 3 de «substituibilidade».
- Ós edificios de Protección ambiental, ou ós que se protexa por aplicación do procedemento que se regula no punto 2 do presente Artigo, só se lles poderá aplicar ata o grao 4 de «substituibilidade».

Para estes efectos considérase «Substituibilidade» a definida no PEEC no Artigo 6.2.

B. Outórgase unha presunción de Protección Ambiental a tódolos edificios incluídos no ámbito de aplicación que non teñan asignado un grao de catalogación expresa.

2. Para as edificacións a que se refire o apartado 2 do anterior punto deste Artigo aplicarase o seguinte procedemento transitorio:

- Con carácter previo á solicitude de Licenza Urbanística, que corresponda a obras que non estean permitidas en edificios con Protección Ambiental, quen adopte a iniciativa de intervención presentará unha documentación de consulta, con expresión da situación, alzados e fotografías acompañadas de breve memoria expositiva e xustificativa das razóns da proposta de obras no edificio ou, incluso, demolición e nova edificación, ante a Comisión de Seguimento do PEEC, a cal emitirá informe que, xunto cos informes técnico e xurídico que procedan, se elevara ó órgano competente para o outorgamento de licenzas.
- A Comisión de Seguimento do PEEC, á vista das circunstancias concretas de cada edificio, adoptará a decisión de autoriza-la solicitude presentada ou declarará a Catalogación Preventiva de Protección que corresponda por razón dos valores da edificación. Para a adopción de acordos a Comisión encomendará ós servizos técnicos municipais que se realice visita de inspección, nos termos establecidos polo PEEC.
- A catalogación que por aplicación do parágrafo anterior se establece ten un carácter análogo ó das anotacións preventivas a que fai referencia o Artigo 87 do Regulamento de Planeamento, e ten o mesmo grao de protección que unha catalogación expresa.



3. Os edificios nos que a Comisión de Seguimento non aprecie valor que esixa a súa protección poderán acollerse ós procedementos establecidos polo PEEC para os edificios non protexidos.
4. Polo contrario, aqueles nos que a Comisión de Seguimento aprecie valores a protexer quedarán suxeitos ó réxime dos edificios catalogados con Grao de Protección Ambiental e suxeitos ó réxime do PEEC e da presente normativa.
5. A Comisión de Seguimento do PEEC seguirá coa composición do Artigo 8.5.3 do Plan Especial vixente, se ben os asesores a quen a Comisión invite terán voz pero non voto nas tomas de decisión.
6. En xeral o criterio de protección regulado neste Artigo debe estenderse ó resto dos edificios dentro do ámbito, en aplicación dos criterios do PEEC, para o grao 5 de «substituibilidade» e en aplicación do Artigo 46.1 da Lei 9/2002.

Art. 9.2.8 Asimilación dos tipos de obras.

1. Os tipos de obras definidos no Capítulo 7 do Plan Especial asimílanse ás contidas no Capítulo 2.6 das Normas Urbanísticas do Plan Xeral, o que representa que as obras de Reestruturación se consideran como parte das de Rehabilitación nos termos do Artigo 2.6.2.
2. Autorízanse tódolos tipos de obras nos edificios agás as seguintes: as de Obras de Demolición, Total ou Parcial, e as de Reestruturación Xeral e baleirado interior, agás que tivesen realizado o procedemento regulado no Artigo anterior e non se tivese establecido condición algunha de Protección Preventiva.
3. Nos soares existentes e naqueles edificios ós que non se lles tivese establecido dita Protección Preventiva, nos termos do anterior Artigo 9.2.7, procederán as obras de reestruturación xeral, baleirado e obra nova.

Art. 9.2.9 Normas xerais de volume de hixiene e seguridade.

Para a aplicación das Normas Urbanísticas do Apartado 8 do PEEC vixente mantéñense na súa integridade agás as seguintes condicións e limitacións:

Do Punto 8.1:

- 1.- Suprímense as condicións de aproveitamento privado no interior das couzadas sobre rasante.
- 2.- Tódolos elementos construídos destinados a usos lucrativos, en calquera das plantas sobre ou baixo rasante, corpos voados, áticos ou baixo cuberta, computarán dentro do dereito edificatorio definido, nas condicións establecidas no Título VI destas Normas e o Artigo 46.6 a) da Lei 9/2002.
- 3.- O tratamento das medianeiras ó descuberto deberá ser realizado mediante o acondicionamento das súas paredes ou complementos de vexetación, sen que poida incrementarse o dereito edificatorio que corresponda co fin da ocultación das medianeiras. Poderán aplicarse os criterios estéticos da normativa do PEEC ou o uso de elementos complementarios, áticos, torreóns etc. Poderán así mesmo ordenarse os volumes seguindo o procedemento establecidos no Artigo 9.3.11,



apartado 7, da zona de Ordenanza 3.

4.- As entreplantas non poderán ocupar máis do cincuenta (50) por cento da superficie do local e computarán como superficie edificable, polo que en calquera planta baixa na que pola súa altura houberse posibilidade de establecer unha entreplanta consideraranse consumidos os metros cadrados correspondentes ó cincuenta (50) por cento da superficie do local en que esta circunstancia fose aplicable.

5.- As cubertas non poderán exceder unha pendente de trinta (30) graos sexagesimais, serán de panos continuos, non quebrados para formación de mansardas, e as superficies interiores de altura superior a cento cincuenta (150) centímetros computarán como superficie construída.

6. Os corpos voados non poderán ocupar toda a lonxitude da fachada, o arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral inferior ó seu saliente, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua desde o lindeiro de comezo da fachada. A altura sobre a rasante da aceira non poderá ser inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros.

7.- En todo caso tódalas vivendas deberán cumprir-las condicións de Vivenda Exterior definidas no Artigo 5.2.3 destas Normas.

Do Punto 8.2:

1.- En desenvolvemento do punto 8.2.2, para os fins de composición das fachadas, ademais dos propios criterios deste punto, e do regulado no Artigo 6.10.9 destas Normas Urbanísticas, todo proxecto de nova construción ou de ampliación dunha existente, deberá presentar, ademais de fotografías de tódolos edificios da fronte da couzada na que se pretenda construír, alzados da edificación nos que aparezan representados os das edificacións dos linderos, expresados todos co mesmo grao de detalle. Considérase un parámetro de referencia para os efectos das alturas das plantas as dos edificios linderos, de maneira tal que os criterios de composición poderán limita-la altura da edificación que se establece no marco que substitúe ó actual 808 do PEEC.

2.- O tratamento das plantas baixas será sempre acorde coa composición do edificio, de maneira tal que as fachadas inclúan ditas plantas baixas (as fachadas chegan ata a aceira), mantendo a composición do ritmo de ocos. Nas fachadas protexidas ou naquelas nas que a composición o esixa, para as entradas a garaxes poderase adoptar a solución de «muro móbil» implantado en Vigo en ordenanzas de Plans Especiais, cun ancho mínimo de douscentos setenta (270) centímetros.

Do Punto 8.3:

1.- O réxime xeral de Usos corresponderá ó regulado no Título V destas Normas, coas condicións especiais que se recollen na presente zona de Ordenanza.

Do Punto 8.4:

Ordenanza 1.1.

1.- Dereito Edificatorio e Edificabilidade Computable



1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde á interior da poligonal, paralelogramo, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como aliñación interior de Patio de Couzada ou, se é o caso, sobre fondo máximo de vintecinco (25) metros.

N: Número de plantas que lle corresponde.

2. Nos supostos en que o PEEC defínise un fondo edificable menor, o polígono vería definido por dito fondo edificable. As situacións especiais de parcelas ou couzadas de menor fondo, que dean a dúas rúas ou outras análogas, interpretaranse cos criterios que, para estes efectos, se establecen na Ordenanza 3 de Couzada Pechada.

3.- Déixase en suspenso o aproveitamento público interior naquelas couzadas nas que así estivese previsto no PEEC. Naquelas couzadas en que estea fixado o fondo edificable, este considérase obrigatorio e, se é o caso, procederase á regularización ou reparcelación que establece o apartado b) do Punto 8.4.1. Os patios de couzada deberán mante-la dimensión mínima establecida en dito apartado.

4.- O cálculo da edificabilidade computable realizarase en aplicación dos Artigos 6.5.3 e 6.5.4 destas Normas Urbanísticas.

2.- Altura da Edificación e Número de Plantas.

1.- O cadro 8.0.8 queda substituído polo seguinte:

Ancho de Rúa	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m	7	26,00 m.

Para os efectos de materialización do dereito edificatorio definido segundo este número de plantas poderán ser compensados cos corpos voados en fachada ou patio de couzada, por Áticos e aproveitamentos baixo cuberta, torreóns e outros elementos. No non regulado expresamente nesta Ordenanza aplicaranse as condicións aplicables da Ordenanza 3, Edificación en Couzada Pechada.

3. - Condicións especiais para adicións en edificacións con altura inferior á autorizada.

1.- Nos edificios en que se dea a circunstancia de ter unha altura inferior á que se permitiría en razón do ancho da rúa, o dereito edificatorio e as condicións de edificación veñen regulados polas condicións do punto seguinte.



2.- De entre as opcións establecidas pola ordenanza 1.1. recollidas no Artigo 8.4.1 e) das Normas do Plan Especial Vixente entre as opcións contidas só se admite, en principio, a Tipo C, e establécese un recuado de mínimo de cento cincuenta (150) centímetros, agás que o PEEC establecese unha dimensión maior. Se é o caso, poderán adoptarse outras solucións previstas no PECC se se presenta unha Consulta Urbanística Especial con propostas alternativas debidamente xustificadas, que a Comisión de Seguimento do PECC poderá autorizar. A edificación adicional deberá mante-la aliñación interior a patio de couzada, definida no PEEC, polo que non poderá ter un fondo edificable superior a vintetrés (23) metros, ou a que correspondese en casos de menor fondo definido.

Art. 9.2.10 Zonas de Planeamento Secundario.

As zonas definidas e delimitadas no ANEXO 3 do PEEC, que non teñan sido desenvolvidas, terán a consideración de Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado cuxo desenvolvemento deberá levarse a cabo mediante Plans Especiais de Reforma Interior, coa esixencia do cumprimento das Normas Xerais de Usos, Edificación e Ordenación e Urbanización destas Normas Urbanísticas.

Sección 4ª Condicións do Grao 2ª

Art. 9.2.11 Ámbito e Características.

Pertencen ó ámbito deste Grao da Ordenanza 2 as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 2. Grao 2º.

Art. 9.2.12 Protección Preventiva.

A tódolos edificios incluídos neste Grao de Ordenanza éelles de aplicación a regulación de Protección Preventiva recollida no Artigo 9.2.7 para aqueles que non teñen unha catalogación expresa no PEEC.

Art. 9.2.13 Dereito Edificatorio e condicións de edificación.

Serán de aplicación as mesmas regulacións establecidas para o Grao 1º desta Ordenanza no Artigo 9.2.9.

Art. 9.2.14 Condicións xerais de edificación.

1. Agás no referente a condicións de deseño que se recollen no Artigo seguinte, o resto de determinacións aplicables sobre condicións de edificación, non contidas nos Artigos anteriores, rexerán en todo o ámbito deste Grao as establecidas para a zona de Ordenanza 3 de Couzada Cerrada que se recolle no Capítulo 9.3 seguinte.

2. Maila o anterior serán de aplicación os parámetros e condicións do Punto 8.4.1 apartado b) do PEEC, coas matizacións ou axustes introducidos para o Grao 1º desta Ordenanza.



Art. 9.2.15 Condicións Estéticas e de Deseño.

No ámbito deste Grao de Ordenanza considéranse de aplicación a efectos de condicións estéticas e de deseño os correspondentes puntos do Artigo 9.2.9 correspondentes ó Grao 1º:

Sección 5ª. Condicións comúns ós dous Graos.

Art. 9.2.16 Condicións da Vivenda Exterior.

Son de aplicación as condicións de Vivenda Exterior do Artigo 9.3.2 da zona de Ordenanza 3 de Couzada Pechada.

Art. 9.2.17 Alturas de pisos.

Agás que por razóns xustificadas esixidas pola regulación de Deseño, as alturas dos pisos da nova edificación serán os mesmos que os establecidos para o Grao 1º polo anterior Artigo 9.2.9 .

Art. 9.2.18 Condicións especiais.

As condicións de parcelas de forma irregular, en esquina, que teñan fronte a dúas rúas, e situacións análogas, resolveranse por aplicación do anterior Artigo 9.3.17.

Art. 9.2.19 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas polo decreto 311/1992 de 12 de novembro, sobre a supresión da cédula de habitabilidade, e a Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Art. 9.2.20 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª ocupando unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª e 2ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas:
Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.



Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira ou zonas nas que non haxa lugar para vivendas exteriores.

- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I a III.

Categoría 11ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I e II. Categoría 12ª, en plantas Baixa e primeira. Tipos I a III.

- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira.

- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categorías 10ª e 11ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.

- Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorías 1, 2 e 5.

- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

As anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.

- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.

- Industria, Clase Industria Ordinaria; Categoría 1ª.

Serán Compatibles outros usos non Residencial, Clase Vivenda, naqueles espazos edificados que por dar a patio de couzada non poidan te-la condición de Vivenda Exterior, nos termos expresados no anterior Artigo 9.2.4.

3 Usos Tolerados:

- Os existentes ata a regulación que estableza o Plan Especial.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

- Os existentes ata a regulación que estableza o Plan Especial, ou nos supostos de substitución de edificios:

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.

- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorías 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.

- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a IV, Categoría 11ª Tipos I a III e Categoría e 12ª Tipos I a V.

- Dotacional, Clase Educación: tódalas Categorías.

- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: tódalas Categorías.

- Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorías 1, 2 e 5.

- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categorías 17ª e 18ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.



- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

5. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.3.

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA.

Art. 9.3.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **3**.
2. Corresponde ó conxunto de zonas consolidadas con esta tipoloxía edificatoria de couzada pechada ou entre medianeiras, non incluídas na zona de Ordenanza 2, ou noutras zonas de ordenanza.
3. O seu uso Característico é o Residencial Multifamiliar.

Art. 9.3.2 Condicións da vivenda exterior.

1. Considérase que unha vivenda ten a condición de exterior cando cumpre os requisitos que sinala o Art. 5.2.3 A. 3. cumprindo as condicións seguintes:

a) Cando unha vivenda teña a súa fronte a un patio de couzada, para a súa consideración como exterior, deberá cumprirse que a relación entre distancia ó edificio do outro lado do patio de couzada e a altura do mesmo sexa equivalente á que correspondería a unha vivenda situada en planta primeira dunha edificación en aliñación á rúa en relación co ancho da rúa e a altura máxima que nese caso se permita.

Para estes efectos, se a dimensión do patio de couzada fose, na aliñación de cálculo, superior ós vinte e catro metros, considérase que por cada incremento de tres metros de dita dimensión, medidos en tramos completos, a relación distancia-número de plantas do edificio do outro lado do patio incrementase proporcionalmente, polo que poderá haber unha planta máis na que as vivendas teñan condición de vivenda exterior, no edificio que corresponda, por cada un de ditos tramos de incremento de distancia.

b) A altura da edificación do outro lado do patio de couzada cuantifícase pola existente ou pola que puidese realizarse se se ampliase a edificación existente ou se realizase unha obra nova.

c) Para o cálculo da relación entre ancho de rúa, neste suposto de patio de couzada, e altura de edificación, aplicaranse os parámetros do Artigo 9.3.11 seguinte.

d) Para estes efectos destas comprobacións para a consideración dun local, ou planta, como vivenda exterior en relación coa altura da edificación, do outro lado do patio, a medición realizarase desde o nivel do solo do local que se trate e considerando a altura da planta baixa do proxecto, en caso de solicitude de licenza, ou supondo que a planta baixa do edificio ten unha altura de catrocentos cincuenta (450) centímetros, en caso de consulta.

2. As zonas de edificación que dean a patio de couzada nas que non sexa posible o cumprimento da condición de vivenda exterior, do citado Artigo 5.2.3. A), poderán ser ocupadas por algún dos Usos Terciario-Xeral.



Sección 1ª. Obras

Art. 9.3.3 Obras admitidas.

1. Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.
2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.3.4 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente. Non se autoriza a supresión de ningunha vivenda en termos distintos da regulación dos usos compatibles desta Ordenanza agás naquelas que non reúnan a condición de Vivenda Exterior do Artigo 9.3.2.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.3.5 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.
 - a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
 - Condicións de seguridade nos edificios.
 - Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.



- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Art. 9.3.6 Recuperación de espazos libres.

1. As intervencións en edificios existentes, xa sexa mediante execución de obras ou intensificacións de uso, nos que se tivesen producido ocupacións de espazos libres, patios ou xardíns non amparadas por licenza, só serán autorizables se contemplan a eliminación de ditas ocupacións ou de calquera outro elemento engadido que altere a disposición orixinal do espazo.

2. Esta condición non será esixible cando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamento ou reestruturación puntual.

3. Sobre os espazos libres, patios ou xardíns recuperados, non se permitirán máis actuacións que a do seu tratamento como espazo libre privado.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.3.7 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:



- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Que non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.3.8 Condicións de parcelación.

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumpri-las seguintes condicións:

- a) A parcela deberá cumpri-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.
- b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.
- c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores de couzada, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior incrementado en tres (3) metros.
- d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

Art. 9.3.9 Separación ós lindeiros.

- 1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.
- 2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranxa toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.
- 3. En parcelas que no momento de aprobación do Plan Xeral teñan edificacións con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, se se propuxese a transformación da edificación e se a súa funcionalidade o xustifica, poderá establecerse unha separación ós lindeiros laterais, establecendo un



ancho de separación ó lindeiro para cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións equivalentes ás que se establecen nestas Normas para patios de parcela pechados.

Se quedasen medianeiras ó descuberto deberán ser tratadas como fachadas polo propietario da nova edificación.

4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta a edificación en couzada cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dito lindeiro ou someterse ás condicións que determinan as Normas Xerais de Edificación para estes supostos no Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.3.10 Fondo edificable.

1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores de patio de couzada nos Planos de Ordenación Pormenorizada, con anchos que varían entre quince (15) metros e vintecinco (25) metros de fondo. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excede-los vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada.

2. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas cuxo fondo real sexa inferior ó edificable máis tres (3) metros, para garanti-lo dereito de luces e vistas, atoparanse na condición de inedificables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización por algún dos procedementos establecidos no Artigo 6.2.12, ambos das Normas Urbanísticas.

3. Aquelas parcelas que non atinxan o fondo máximo edificable incrementado en tres (3) metros, polo que a súa dimensión non alcance a mínima para poder edificar, que teñan polo tanto a condición de inedificables e deban incorporar parcelas ou parte de parcelas interiores, deberán garantir que a parcela finalmente agrupada teña sempre unha lonxitude do lindeiro de fondo igual ou maior que o da parcela da aliñación de rúa.

Art. 9.3.11 Altura da Edificación.

1. A altura máxima permitida da edificación define tendo en conta o ancho da rúa, agás as condicións particulares recollidas no apartado 6 e 7 deste mesmo Artigo.

A altura con relación ó ancho da rúa exprésase no seguinte cadro no que prevalecerá sempre como elemento limitativo a altura en dimensión considerada como nivel de coroación (Art.6.6.5):

Ancho de Rúa	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m.	7	26,00 m.



2. O ancho da rúa establécese, segundo o Artigo 6.2.7 destas Normas Urbanísticas, como elemento limitativo, tanto para os edificios de nova planta como para as adicións sobre os edificios existentes, nos casos en que nestes se admita o seu incremento por non teren esgotado o dereito edificatorio que se regula para esta zona de Ordenanza.

3. As plantas baixas diáfanas computaranse a efectos do número de plantas.

4. Sobre a altura da edificación só se poderán construí-las cubertas cunha pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, ou áticos e corpos singulares de deseño segundo se regula no punto seguinte. Tanto as superficies baixo cuberta como áticos, torreóns, etc. (Art. 6.6.15), computan como superficies construídas segundo o Artigo 46.6.a da Lei 9/2002, e o Artigo 6.5.3 das Normas Urbanísticas.

5. Dentro da altura máxima permitida, ou nivel de coroación, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que un posible aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida dar lugar a unha volumetría diferente. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

6. Agás nos supostos establecidos no seguinte punto 7, a volumetría do edificio deberá caber nunha envolvente, gálibo, do edificio definido polas alturas de coroación de fachadas, a rúa e patio de couzada e as dos patios, e as interseccións dos planos con pendente máxima de corenta e cinco (45) graos sesaxesimais con arranque nas arestas definidas polas alturas de coroación aquí definidas.

7. En determinados casos, debidamente xustificados, nos que, por mor dunha mellor adaptación ó ambiente en aplicación do contido do artigo 104 da Lei 9/2002, se considere conveniente propoñer solucións de ocultación de medianeiras de edificacións lindeiras, cando estas superan notablemente a altura fixada no Plan Xeral e xeran problemas estéticos, se poderán autorizar alturas superiores ás fixadas no punto 1 deste artigo que en ningún caso poderán exceder da altura da edificación a tapar nin de un máximo de once (11) plantas. Para elo, o Concello esixirá a presentación dun Estudo de Detalle que desenvolva a proposta alternativa de integración da edificación que adapte a volumetría deducida da aplicación directa desta Ordenanza, con especificación de:

- Situación actual e entorno
- Determinacións do Plan Xeral
- Aproveitamento derivado da aplicación directa desta Ordenanza e das propostas presentadas

A ordenación do aproveitamento non poderá supera-lo dereito edificatorio máximo que corresponda, e dicir, o que resultaría de aplicar as alturas establecidas no punto 1, polo que a ordenación do volume do edificio deberá optar por solucións nas que en unha ou mais plantas se reduza a ocupación. Non serán admitidas propostas que supoñan a creación de novas medianeiras.

O contido e determinacións do estudo de detalle suxeitarase ao disposto no artigo 73 da Lei 9/2002.

8. Considérase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.



Art. 9.3.12 Altura de pisos.

A altura libre mínima de pisos será de:

- a) Planta baixa: Trescentos dez (310) centímetros
- b) Plantas de piso: Douscentos sesenta (260) centímetros
- c) Plantas de áticos e Torreóns: Douscentos sesenta (260) centímetros

Art. 9.3.13 Dereito edificatorio.

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde á interior da poligonal, paralelogramo polo xeral, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como aliñación interior de Patio de Couzada ou, se é o caso, sobre fondo máximo de vintecinco (25) metros establecido no Artigo 9.3.10;

N: Número de plantas que lle corresponde segundo o Artigo 9.3.11 anterior.

2. En parcelas que dean fronte, en esquina, a dúas rúas ás que corresponda un número diferente de plantas, a superficie **S** dividirase pola bisectriz teórica do ángulo definido polas dúas aliñacións das rúas, e o dereito edificatorio obterase polo produto da superficie de cada parte polo número de plantas que corresponda a cada rúa segundo e seu ancho.

3. No suposto de fondos edificables non delimitados en parcelas ou couzadas que afecten a parcelas que dean fronte a dúas rúas opostas (calquera que formen ángulo inferior a 90°), se as poligonais construídas desde cada rúa se solapasen, a parte común, ou solape, só se computará unha vez. A liña divisoria de aplicación do número de plantas será a bisectriz ou liña equidistante en tódolos seus puntos ás dúas aliñacións.

Sección 4ª. Condicións de edificación

Art. 9.3.14 Condicións de ocupación da edificación.

1. A edificación deberá mante-lo fondo edificable definido no Artigo 9.3.10 en tódalas plantas superiores á baixa. Coa única excepción das condicións particulares que puidesen aprobarse en aplicación do establecido no punto 7 do anterior Artigo 9.3.11.

2. Sen excede-lo dereito edificatorio correspondente a cada parcela, e agás nos casos nos que está definido o patio de couzada como espazo libre privado, Artigo 9.3.6, poderase ocupar en planta baixa o resto da parcela, agás os últimos tres metros da mesma para non constituír unha medianeira no lindeiro do



fondo da parcela. Exímese desta condición a aquelas edificacións cuxa finca lindeira en dito lindeiro xa presentara unha medianeira. .

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupar a mesma superficie que a establecida no punto anterior para a planta baixa. As plantas baixo rasante non poderán asomar por riba da rasante de perfil teórico do patio de couzada máis que nos termos que se definen no Artigo seguinte.

Art. 9.3.15 Rasante do Patio de Couzada.

1. En termos similares ós fixados no Artigo 6.3.5 sobre referencias altimétricas de terreo, nos Patios de Couzada, para os efectos da consideración de plantas sobre e baixo rasante, defínese un Perfil Teórico do Patio de Couzada como a superficie plana ou cambada xerada por unha recta apoiada en dúas directrices que se correspondan coas aliñacións interiores de dous edificios opostos ó nivel das rúas a que dean fronte.

2. As plantas inferiores ás plantas baixas dos edificios non poderán sobresaír no patio de couzada máis de cento cincuenta (150) centímetros do perfil teórico do patio de couzada.

3. Os proxectos que se sometan ó trámite de licenza deberán calcula-lo perfil teórico do patio de couzada e garantir que a solución que presentan cumpren coa regulación deste Artigo.

Art. 9.3.16 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio.

1. O dereito edificatorio só ten a finalidade da definición precisa do mesmo, sen que dependa das condicións de proxecto ou de interpretación das condicións de edificación. O cómputo das superficies construídas está regulado polo Artigo 6.5.3 do Título VI Normas Xerais de Edificación e condicións complementarias da presente Ordenanza 3, polo que en planta edificada pode haber espazos non construídos, patios de parcela, ou superficies non computables. A materialización de dito dereito edificatorio resolverase mediante a aplicación das condicións de edificación.

2. O dereito edificatorio definido para cada parcela polas condicións do Artigo 9.3.13 materializarase nas seguintes condicións:

a) Por ocupación das plantas Baixas, onde estea permitido.

b) En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada ou a patio de couzada.

c) Polas formacións de elementos especiais para a ocultación de medianeiras nas condicións do punto 7 do Artigo 9.3.11, ou ático baixo cuberta segundo punto 4 do mesmo Artigo.

d) Pola construción de usos computables baixo rasante.

e) Por elementos singulares de edificación sobre a última planta como torreóns, centrados ou non, ou sobre os chafráns en edificios de esquina, ou outros análogos. Os torreóns terán un fronte máximo de



trescentos cincuenta (350) centímetros, debendo quedar separados entre si unha distancia en tódolos seus puntos superior a tres (3) metros. A suma total da lonxitude de fachada dos torreóns será inferior a unha terceira parte (1/3) da lonxitude total da fachada do edificio sobre a que se sitúen.

f) En parcelas de esquina a rúas de distinto ancho, a altura da edificación de maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións dos fondos edificables. Todo iso con independencia da construción de áticos e/ou torreóns situados sobre a última planta da rúa de menor ancho, como solución preferente, ou sobre ambas rúas.

g) Os áticos deberán quedar dentro do gálibo e recuarse, dentro dun plano con ángulo de corenta e cinco (45) graos sexagesimais, trazado desde a aresta exterior do último forxado en tódolos planos de fachadas a rúa ou patio de couzada.

3. En ningún caso as construcións de áticos ou torreóns poderán deixar medianeiras vistas por riba da altura máxima autorizada segundo o Artigo 9.3.11. polo que só poderán propoñerse se ocultan medianeiras vistas de edificios lindeiros ou se adoptan recuados laterais das medianeiras abrindo fachadas laterais nesas áticos ou torreóns.

Art. 9.3.17 Condicións especiais.

1. En parcelas que dean fronte a rúas opostas de distinto ancho manterá a altura correspondente a cada unha ata a liña media da parcela, como a definida no punto 3 do artigo 9.3.13, medida ortogonalmente en cada punto das aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral o Fondo máximo e o patio de couzada ou poida deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

3. As parcelas que dean fronte a dúas rúas situadas a diferente rasante resolveranse cos mesmos criterios dos puntos anteriores, coa condición complementaria do axuste de alturas que se aplicará para cada corpo de edificación ou segundo a envolvente dun plano inclinado que ocupe o terzo central se se producise esta circunstancia en parcelas de dimensión definida no punto 1. A edificación destas circunstancias deberá garda-la altura máxima nun terzo da profundidade da mesma en cada aliñación, e o terzo central será o que resolva o acordo.

As posibilidades de utilización do dereito edificatorio e a posibilidade de áticos permitirán adaptacións destes criterios que, en todo caso, deberán quedar xustificadas na documentación dos Proxectos que se sometan ó trámite de licenza, garantindo que non se exceda o dereito edificatorio.



Art. 9.3.18 Condicións hixiénicas.

Admítense os patios de parcela coas dimensións mínimas establecidas no Artigo 6.7.15 das Normas Xerais de Edificación, segundo a clase de locais que ventilen ós mesmos.

Art. 9.3.19 Salientes e voos en fachadas.

1. Na fachada que da fronte á aliñación oficial admítense salientes, voos e corpos voados en fachadas de acordo co Artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus salientes en función do ancho da rúa, e respectando as medidas do cadro seguinte.

Ancho de rúa (metros)	Saliente (metros)
Menor ou igual de 6	0,00 m.
Maior de 6 a igual ou menor de 10	0,45 m.
Maior de 10 a igual ou menor de 15	0,75 m.
Maior de 15	1,00 m.

2. En rúas de ancho igual ou superior a vinte (20) metros, poderán admitirse corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas non excederá o cincuenta (50) por cento da lonxitude da aliñación oficial, lonxitude que poderá ampliarse ata o setenta e cinco (75) por cento da aliñación con outros elementos salientes, balcóns, etc.

O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral inferior ó seu saliente, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua desde o borde de comezo da fachada.

3. A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da aceira será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores poderanse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

4. Nos chafráns poderán prolongarse os panos das distintas fachadas, sen prolongación dos corpos voados das mesmas, desde a cara inferior do forxado do solo da planta segunda. En caso de manterse o chafrán en toda a altura da edificación, poderán realizarse balcóns ou miradoiros respectando a separación ó borde de fachadas fixado no punto 2 deste Artigo.

5. Nos patios de interiores de parcela prohíbense todo tipo de voos en aplicación do Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, a fin de que non se reduzan as condicións hixiénicas.

6. Nos Patios de couzada poderanse realizar salientes, voos e corpos voados en condicións análogas que nas fachadas de aliñación de rúa, sempre que se respecten tres (3) metros ó fondo de parcela desde o punto máis saliente.

7. Cornixas e aleiros: O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá:



Ancho de rúa (metros)	Saliente (metros)
Igual ou menor de 9	0,50 m.
Maior de 9 a igual ou menor de 15	0,75 m.
Maior de 15	0,80 m.

Art. 9.3.20 Tratamento das Entreplantas.

1. Autorízase a construción de entreplantas, que en ningún caso poderán ocupar máis do cincuenta (50) por cento dos locais de planta baixa, e computaran como superficie edificada.
2. A estes efectos, aínda que non veñan reflectidas no proxecto técnico por tratarse de espazos comerciais deixados para acabado posterior, cando a planta baixa teña unha altura libre, de solo a teito calquera que sexa a rasante da mesma, superior a cincocentos cincuenta (550) centímetros, considerárase consumida a superficie da entreplanta como o cincuenta (50) por cento dos locais utilizables de planta baixa.

Esta condición non será aplicable a locais con uso fixado na documentación de licenza que polas súas características de uso esixan unha altura libre específica.

Art. 9.3.21 Condicións de estética.

1. Serán de aplicación as Condicións Estéticas contidas no Capítulo 6.10 das presentes Normas Urbanísticas.
2. Nos casos en que queden medianeiras vistas nos edificios lindeiros, por teren maior altura que a nova edificación, nos proxectos da nova edificación deberá estar previsto o tratamento das medianeiras vistas como se fosen fachadas, nos termos e condicións do Artigo 6.10.18 destas Normas.
3. Así mesmo, se os edificios lindeiros tivesen menor altura do que se proxecte, o proxecto deberá contemplar o tratamento das medianeiras propias con materiais de fachada.
4. Poderanse autorizar solucións arquitectónicas libres sempre que se tramite, con anterioridade á presentación do proxecto, unha Proposta de Ordenación mediante a presentación dunha Consulta Urbanística Especial.

Art. 9.3.22 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas polo decreto 311/1992 de 12 de novembro, sobre a supresión da cédula de habitabilidade, e a Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as regulacións particulares desta Ordenanza.



Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso.

Art. 9.3.23 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, calquera só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda. Categorias 7ª, 8ª e 9ª, calquera en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorias 10ª e 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

3 *Usos Tolerados*:

- Os existentes ata coas condicións de mantemento ou reforma do Artigo 9.3.4.



4. *Usos Permitidos en edificio independente:*

- En tódalas rúas:
 - Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.
 - Terciario, Clase Hostaleiro: En Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª, Tipos I a III, 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.
 - Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
 - Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18

- Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.
 - Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
 - Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
 - Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V; Categoría 11ª Tipos I a IV e Categoría 12ª Tipos I a V.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
 - Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

- Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
- Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
- Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.4

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA.

Art. 9.4.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **4**.
2. Corresponde ó conxunto de zonas edificadas entre medianeiras, noutros planeamentos como de couzada pechada, pero que non configuran couzadas senón só frontes de aliñacións de rúa.
3. O seu uso Característico é o Residencial Multifamiliar.

Art. 9.4.2 Condicións da vivenda exterior.

1. Considérase que unha vivenda ten a condición de exterior cando cumpre as condicións que sinala o Art. 5.2.3 A. 4. do Título V da Normativa Urbanística.
2. Ó non existiren nesta zona de Ordenanza os patios de couzada, as condicións de vivenda exterior reguladas no Artigo citado no punto anterior aplicaranse cando as luces e ventilacións dean:
 - a) Directamente a vía pública ou espazo libre público.
 - b) A espazo privado de fondo de parcela, coas dúas seguintes condicións:
 - Estar separado do lindeiro da parcela unha distancia mínima de tres (3) metros.
 - Ter garantido que calquera edificación que poida realizarse, en aplicación da ordenanza que corresponda, quedará a unha distancia mínima de doce (12) metros.
 - No caso de que por condicións da couzada a construción poida configurarse como couzada pechada, serán de aplicación as condicións do punto A. 3 de dito Artigo 5.2.3 destas Normas Urbanísticas.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.4.3 Obras admitidas.

1. Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.
2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.



Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.4.4 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira actividade e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.4.5 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a).



d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.4.6 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Que non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.4.7 Condicións de parcelación.

Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumpri-las seguintes condicións:

- a) A parcela deberá cumpri-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.



- b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.
- c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores da aliñación, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior incrementado en tres (3) metros.
- d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

Art. 9.4.8 Separación ós lindeiros.

- 1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.
- 2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranca toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.
- 3. En parcelas actualmente con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, en caso de transformación da edificación e cando a súa funcionalidade o xustifique, caberá separarse dos lindeiros laterais cun ancho da separación ó lindeiro de cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións que para patios de parcela pechados se establecen nestas normas.
- 4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta da edificación en aliñación de rúa entre medianeiras, o recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros, agás que un ou os dous edificios existentes nas fincas lindeiras estivesen edificadas formando medianeira sobre o linde. Nesta situación a nova edificación deberá abarcar todo o fronte necesario a un ou dous lados co fin de ocultar calquera das medianeiras.
- 5. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo incorpóranse no Anexo Gráfico destas Normas Urbanísticas uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.4.9 Fondo edificable.

- 1. O fondo máximo edificable está delimitado como aliñacións interiores nos Planos de Ordenación Pormenorizada. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excederlos quince (15) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada.
- 2. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas cuxo fondo real sexa inferior ó edificable máis tres (3) metros, para garanti-lo dereito de luces e vistas, atoparanse na condición de ineducables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización por algún dos procedementos establecidos no Artigo 6.2.12, ambos das Normas Urbanísticas.
- 3. Aquelas parcelas que non atinxan o fondo máximo edificable incrementado en tres (3) metros, polo que



a súa dimensión non alcance a mínima para poder edificar, que puidesen ter polo tanto a condición de inedificables, no caso de que deixen parcelas interiores de acceso, e poidan incorporar parcelas ou parte de parcelas interiores, deberán garantir que a parcela finalmente agrupada teña sempre unha lonxitude do lindeiro de fondo igual ou maior que o da parcela da aliñación de rúa.

4. Para os usos permitidos en edificio exclusivo en que, pola natureza específica do uso, dotacional ou terciario, se considerase conveniente a modificación do fondo edificable, ou as condicións de edificación da Sección 4ª deste Capítulo, poderase autorizar por parte do Concello, mediante a aprobación dun anteproxecto, ou Estudo, tramitado como Consulta Urbanística Especial, a posible reordenación dos volumes nos que materializar os aproveitamentos a que teña dereito a parcela. Nestes casos, con carácter previo á aprobación, deberá dar audiencia ós propietarios das fincas lindeiras.

Art. 9.4.10 Altura da Edificación.

1. A altura máxima permitida da edificación defínese tendo en conta o ancho da rúa, agás as condicións particulares recollidas no apartado 6 deste mesmo Artigo, e coas diferenzas segundo o Grao que se expresan nos seguintes cadros nos que prevalecerá sempre como elemento limitativo a altura en dimensión.

Para os efectos das alturas permitidas, dentro desta zona de Ordenanza, diferéncianse tres Graos.

Grao 1º

Ancho de Rúa	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m.	7	26,00 m.

Grao 2º

Ancho de Rúa	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,50 m.
Desde 12 m.	5	18,50 m.

Grao 3º

Ancho de Rúa	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 14 m.	3	11,50 m.
Desde 14 m.	4	15,50 m.



2. O ancho da rúa establécese, segundo o Artigo 6.2.7 destas Normas Urbanísticas, como elemento limitativo, tanto para os edificios de nova planta como para as adicións sobre os edificios existentes, nos casos en que nestes se admita o seu incremento por non teren esgotado o dereito edificatorio que se regula para esta zona de Ordenanza.

3. As plantas baixas diáfanas computaranse a efectos do número de plantas.

4. Sobre a altura da edificación só se poderán construí-las cubertas cunha pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, ou áticos e corpos singulares de deseño segundo se regula no punto seguinte. Tanto as superficies baixo cuberta como áticos, torreóns, etc. (Art. 6.6.15), computan como superficies construídas segundo o Artigo 46.6.a da Lei 9/2002, e o Artigo 6.5.3 das Normas Urbanísticas.

5. Dentro da altura máxima permitida, ou nivel de coroación, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que un posible aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida dar lugar a unha volumetría diferente. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

6. Agás nos supostos establecidos no seguinte punto 7, a volumetría do edificio deberá caber nunha envolvente, gálibo, do edificio definido polas alturas de coroación de fachadas, a rúa e patio de couzada e as dos patios, e as interseccións dos planos con pendente máxima de corenta e cinco (45) graos sesaxesimais con arranque nas arestas definidas polas alturas de coroación aquí definidas.

7. En determinados casos, debidamente xustificados, nos que, por mor dunha mellor adaptación ó ambiente en aplicación do contido do artigo 104 da Lei 9/2002, se considere conveniente propoñer solucións de ocultación de medianeiras de edificacións lindeiras, cando estas superan notablemente a altura fixada no Plan Xeral e xeran problemas estéticos, se poderán autorizar alturas superiores ás fixadas no punto 1 deste artigo que en ningún caso poderán exceder da altura da edificación a tapar nin de un máximo de once (11) plantas. Para elo, o Concello, de oficio ou a instancia dos interesados, poderá esixir que se presente un estudo con propostas alternativas de integración da edificación que adapte a volumetría deducida da aplicación directa desta Ordenanza, con especificación de:

- Situación actual e entorno.
- Determinacións do Plan Xeral
- Aproveitamento derivado da aplicación directa desta Ordenanza e das propostas presentadas.

A ordenación do aproveitamento non poderá supera-lo dereito edificatorio máximo que corresponda, e dicir, o que resultaría de aplicar as alturas establecidas no punto 1, polo que a ordenación do volume do edificio deberá optar por solucións nas que en unha ou mais plantas se reduza a ocupación. Non serán admitidas propostas que supoñan a creación de novas medianeiras.

O contido e determinacións do estudo de detalle suxeitarase ao disposto no artigo 73 da Lei 9/2002.

8. Considérase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.



Art. 9.4.11 Altura de pisos.

A altura libre mínima de pisos será de:

- a) Planta baixa: Trescentos dez (310) centímetros.
- b) Plantas de piso: Douscentos sesenta (260) centímetros.
- c) Plantas de áticos: Douscentos sesenta (260) centímetros.

Art. 9.4.12 Dereito edificatorio.

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde á interior da poligonal, paralelogramo polo xeral, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como aliñación interior ou, se é o caso, sobre fondo máximo de quince (15) metros establecido no Artigo 9.4.9;

N: Número de plantas que lle corresponde segundo o Artigo 9.4.10, nos seus correspondentes Graos.

2. En parcelas que dean fronte, en esquina, a dúas rúas ás que corresponda un número diferente de plantas, a superficie **S** dividirase pola bisectriz teórica do ángulo definido polas dúas aliñacións das rúas, e o dereito edificatorio obterase polo produto da superficie de cada parte polo número de plantas que corresponda a cada rúa segundo e seu ancho.

3. En todo caso para que o dereito edificatorio poida calcularse polo fondo edificable de quince (15) metros, a parcela deberá ter alomenos un fondo real de dezasete (17).

En casos de parcelas con menor fondo, o dereito edificatorio virá definido por unha liña paralela, ben á fachada ben ó lindeiro posterior, que manteña unha separación mínima deste último de dous metros.

Todo iso agás que a parcela tivese regularizado a súa dimensión cos criterios establecidos no Artigo 9.4.9 punto 4.

4. No suposto de fondos edificables non delimitados en parcelas que dean fronte a dúas rúas opostas (calquera que formen ángulo inferior a 90°), se as poligonais construídas desde cada rúa se solapasen, a parte común, ou solape, só se computará unha vez. A liña divisoria de aplicación do número de plantas será a bisectriz ou liña equidistante en tódolos seus puntos ás dúas aliñacións.



Sección 4ª. Condicións de edificación

Art. 9.4.13 Condicións de ocupación da edificación.

1. A edificación deberá mante-lo fondo edificable definido no Artigo 9.4.9 en tódalas plantas superiores á baixa. Coa única excepción das condicións particulares que puidesen aprobarse en aplicación do establecido no punto 7 do anterior Artigo 9.4.10.

2. Sen excede-lo dereito edificatorio correspondente, poderase ocupar en planta baixa ata un fondo que supere en cinco (5) metros a aliñación interior, sempre que manteña unha separación de tres metros ó lindeiro do fondo da parcela.

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupa-lo mesmo fondo que o establecido para a planta baixa no punto anterior, agás que non puidese resolverse tecnicamente a construción do Garaxe-Aparcadoiro. En ningún caso a edificación das plantas baixo rasante, en relación coa rasante da aceira poderá asomar máis de cento cincuenta (150) centímetros sobre a rasante natural do terreo na parte traseira da finca. En caso de exceder da rasante, deberá recuarse dos lindeiros, laterais ou de fondo un ancho igual á altura do corpo que sobresaia, agás que as edificacións das parcelas lindeiras xa tivesen edificacións ás que acaroarse.

Art. 9.4.14 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio

1. O dereito edificatorio só ten a finalidade da definición precisa do mesmo, sen que dependa das condicións de proxecto ou de interpretación das condicións de edificación. O cómputo das superficies construídas está regulado polo Artigo 6.5.3 do Título VI Normas Xerais de Edificación, polo que en planta edificada pode haber espazos non construídos, patios de parcela, ou superficies non computables. A materialización dos dereitos se resolve mediante a aplicación das condicións de edificación.

2. O dereito edificatorio definido para cada parcela polas condicións do Artigo 9.4.12, materializarase nas seguintes condicións:

a) Por ocupación das plantas Baixas onde estea permitido.

b) En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada de rúa ou a fachada traseira.

c) Pola formación de elementos especiais para a ocultación de medianeiras nas condicións do punto 7 do Artigo 9.4.10, ou ático baixo cuberta segundo punto 4 do mesmo Artigo.

d) Pola construción de usos computables baixo rasante.

e) Por elementos singulares de edificación sobre a última planta como torreóns, centrados ou sobre os chafráns en edificios de esquina, ou outros análogos. Os torreóns terán un fronte máximo de trescentos cincuenta (350) centímetros, debendo quedar separados entre si unha distancia en tódolos seus puntos superior a tres (3) metros. A suma total da lonxitude de fachada dos torreóns será inferior a un terzo (1/3) da lonxitude total da fachada do edificio sobre a que se sitúen.



f) En parcelas de esquina a rúas de distinto ancho, a altura da edificación de maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións dos fondos edificables. Todo iso con independencia da construción de áticos e/ou torreóns situados sobre a última planta da rúa de menor ancho, como solución preferente, ou sobre ambas rúas.

g) Os áticos deberán quedar dentro do gálibo e recuarse, dentro dun plano con ángulo de corenta e cinco (45) graos sexagesimais, trazado desde a aresta exterior do último forxado en tódolos planos de fachadas a rúa ou patio de couzada.

3. En ningún caso as construcións de áticos ou torreóns poderán deixar medianeiras vistas por riba da altura máxima autorizada segundo o Artigo 9.4.10 polo que só poderán propoñerse se ocultan medianeiras vistas de edificios lindeiros ou se adoptan recuados laterais das medianeiras abrindo fachadas laterais nesas áticos ou torreóns.

Art. 9.4.15 Condicións especiais.

1. En parcelas que dean fronte a rúas opostas de distinto ancho manterá a altura correspondente a cada unha ata a liña media da parcela, como a definida no punto 3 do artigo 9.4.12, medida ortogonalmente en cada punto das aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral outro Fondo máximo ou poida deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Art. 9.4.16 Condicións hixiénicas.

Admítense os patios de parcela coas dimensións mínimas establecidas no Artigo 6.7.15 das Normas Xerais de Edificación, pero en ningún caso para habitacións vivideiras.



Art. 9.4.17 Salientes e voos en fachadas.

1. Na fachada que da fronte á aliñación oficial admítense salientes, voos e corpos voados en fachadas de acordo co Artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus salientes en función do ancho da rúa, e respectando as medidas do cadro seguinte.

Ancho de rúa (metros)	Saliente (metros)
Menos de 6	0,00 m.
De 6 a menos de 10	0,45 m.
De 10 a menos de 15	0,75 m.
Superior a 15	1,00 m.

2. En rúas de ancho igual ou superior a vinte (20) metros, poderán admitirse corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas non excederá o cincuenta (50) por cento da lonxitude da aliñación oficial, lonxitude que poderá ampliarse ata o setenta e cinco (75) por cento da aliñación con outros elementos salientes, balcóns, etc.

O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral inferior ó seu saliente, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua desde o borde de comezo da fachada.

3. A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da aceira será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores poderanse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

4. Nos chafráns poderán prolongarse os panos das distintas fachadas, sen prolongación dos corpos voados das mesmas, desde a cara inferior do forxado do solo da planta segunda. En caso de manterse o chafrán en toda a altura da edificación, poderán realizarse balcóns ou miradoiros respectando a separación ó borde de fachadas fixado no punto 2 deste Artigo.

5. Nos patios de interiores de parcela prohibense todo tipo de voos en aplicación do Decreto 311/1992 da Xunta de Galicia, a fin de que non se reduzan as condicións hixiénicas.

6. Nos Patios de couzada poderanse realizar salientes, voos e corpos voados en condicións análogas que nas fachadas de aliñación de rúa, sempre que se respecten tres (3) metros ó fondo de parcela desde o punto máis saliente.

7. Cornixas e aleiros: O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá:

Ancho de rúa (metros)	Saliente (metros)
Menos de 9	0,50 m.
De 9 a menos de 15	0,75 m.
Maior de 15	1,00 m.



Art. 9.4.18 Tratamento das Entreplantas.

1. Dadas as condicións de alturas da edificación non se consideran as entreplantas nos supostos nos que a planta Baixa se sitúe na rasante da rúa.
2. Nos supostos en que a planta Baixa estea situada a cota inferior e poidan darse alturas iguais ou superiores ós cincocentos cincuenta (550) centímetros, será de aplicación a regulación que se establece no Artigo 9.3.20 para a Ordenanza de Couzada Cerrada.

Art. 9.4.19 Condicións de estética.

1. Serán de aplicación as Condicións Estéticas contidas no Capítulo 6.10 das presentes Normas Urbanísticas.
2. Nos casos en que queden medianeiras vistas nos edificios lindeiros, por teren maior altura que a nova edificación, nos proxectos da nova edificación deberá estar previsto o tratamento das medianeiras vistas como se fosen fachadas, nos termos e condicións do Artigo 6.10.18 destas Normas.
3. Así mesmo, se os edificios lindeiros tivesen menor altura do que se proxecte, o proxecto deberá contemplar o tratamento das medianeiras propias con materiais propios de fachada.
4. Poderanse autorizar solucións arquitectónicas libres sempre que se tramite, con anterioridade á presentación do proxecto, unha Proposta de Ordenación mediante a presentación dunha Consulta Urbanística Especial.

Art. 9.4.20 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas polo decreto 311/1992 de 12 de novembro, sobre a supresión da cédula de habitabilidade, e a Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso.

Art. 9.4.21 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª e Categoría 1ª



- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, calquera só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda. Categorias 7ª, 8ª e 9ª, calquera en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorias 10ª e 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

3 Usos Tolerados:

- Os existentes ata coas condicións de mantemento ou reforma do Artigo 9.3.4.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

- En tódalas rúas:
 - Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.
 - Terciario, Clase Hostaleiro: En Categorias 1ª, 2ª e 3ª. .
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.
 - Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
 - Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18



- Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V, Categoría 11ª Tipos I a IV e Categoría 12ª Tipos I a V.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.5

ORDENANZA 5. MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN.

Art. 9.5.1 Definición xeral.

1. Corresponde a áreas de solo urbano onde, totalmente ou na súa maior parte, se considera concluído o proceso de ocupación do espazo e, consecuentemente, xa se esgotou na mesma medida o aproveitamento urbanístico que tivo establecido no seu momento.
2. Son Solos Urbanos regulados pola Ordenanza 1.2 do Plan Xeral de 1993, ou provenientes de planeamentos anteriores, nos que se considera totalmente concluído o proceso de desenvolvemento urbanístico.
3. A súa tipoloxía edificatoria correspóndese xeralmente coa de edificación illada ou en bloques abertos, ocasionalmente vivenda unifamiliar.

A particularidade do conxunto de zonas nas que se aplica esta ordenanza é que, maioritariamente, ó teren cedido, na súa maior parte, os espazos non edificados, non existe parcela que sexa de dimensión diferente da ocupada pola edificación, polo que cada construción ten unhas condicións de ordenanza definidas pola súa propia existencia.

Art. 9.5.2 Ámbito e uso característico.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 5.
2. O seu uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª.

Art. 9.5.3 Condicións de parcelación.

Dado o carácter desta zona de Ordenanza só se admite a parcelación de parcelas que estean cualificadas como dotacionais existentes ou de servizos colectivos ou deportivos.

Art. 9.5.4 Obras admisibles.

1. Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.
2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.
3. As obras de substitución e obras de ampliación nos termos dos Artigos seguintes.



Art. 9.5.5 Obras de substitución.

1. Admítase a obra de substitución cando a nova edificación se destine ó uso Característico establecido para esta Ordenanza e a calquera dos usos compatibles admitidos no nivel de aplicación.

Cando o uso existente sexa o terciario de oficinas ou terciario comercial e estes se contemplen entre os compatibles sometidos ó réxime de autorizable, ditos usos terán consideración de uso alternativo.

2. Condicións para a substitución de edificios: A nova edificación deberá inscribirse dentro do envolvente volumétrico perimetral exterior do edificio preexistente, mantendo o mesmo número de plantas, e respectará a superficie total edificada do mesmo. Poderá incrementarse a altura en metros para que a altura libre de piso atinxa o mínimo de douscentos sesenta (260) centímetros.

Maila o anterior, no suposto de que a edificación que se pretenda substituír tivese parcela propia, e por tanto marxe de movemento da edificación, poderá propoñerse unha nova ordenación suxeita ás seguintes condicións:

- Non excede-la superficie total edificada preexistente.
- Se a edificación fose illada en bloques, agás as condicións de volumetría e aproveitamento que se derivan do edificio a substituír, o resto das condicións de edificación e regulación respectarán os parámetros da Ordenanza 6, Edificación en Bloques Abertos, pero sen excede-lo límite da súa parcela nin ocupar espazo que fose de uso público.

3. No suposto de que dentro das zonas de aplicación desta Ordenanza existisen edificios de uso industrial, admitiríase a substitución de ditos edificios industriais por edificacións destinadas a uso residencial, terciario ou dotacional de servizos colectivos.

Nestes supostos a substitución de edificios industriais por novas Edificacións destinadas a uso residencial, uso terciarios ou uso dotacional de Servizos Colectivos farase nas seguintes condicións:

- A parcela ou parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.
- O novo uso e actividade non serán incompatibles cos usos residenciais.
- A substitución abarcará a totalidade dos edificios industriais existentes, na parcela ou conxunto continuo de parcelas.
- A edificabilidade será dun con catro (1,4) metros cadrados por metro cadrado de parcela edificable.
- O resto de condicións de edificación rexeranse polo regulado na Ordenanza 6.
- A ordenación proposta terá en conta as características tipolóxicas do entorno edificado.

Art. 9.5.6 Obras de nova planta.

1. Admítase que se realicen algunhas edificacións en parcelas existentes que, no momento da Aprobación Inicial do presente Plan Xeral se atopen libres de edificación e constitúan fincas rexistradas independentes, segundo as seguintes condicións:



- A edificación será enteiramente subterránea.
- Os espazos libres sobre rasante terán a obrigaçión de Cesión de Uso de Superficie e deberán ser arborizados e tratados como áreas estanciais, nos termos regulados nestas Normas.
- O uso destas edificacións será destinado exclusivamente a:
 - Servizos infraestruturais
 - Garaxes-Aparcadoiros para vehículos: Sometidos ás condicións reguladas no capítulo 5.7.

2. Admítense, así mesmo, obras de nova planta destinadas a usos dotacionais, en parcelas con dito uso recoñecido polo Plan Xeral como tales, sometidas ás mesmas condicións que se fixan no Artigo 9.5.8 para as obras de ampliación de usos dotacionais cunha edificabilidade máxima dun con catro (1,4) metros cadrados construíbles por metro cadrado de solo.

Art. 9.5.7 Obras de ampliación en edificios de uso residencial

Só se admiten obras de ampliación nos seguintes supostos:

- Peche de plantas baixas porticadas, en cuxo caso, se o destino é para usos comerciais ou terciarios, deberá ser por acceso independente do portal do edificio, e o espazo exterior, se é privado, tería a consideración de espazo interposto, definido no Artigo 6.2.13, 4., que garantirá a accesibilidade.
- Nos supostos de que a edificación dispuxese de parcela propia de maior dimensión que a ocupada pola construción, permitiranse obras de ampliación en situación subterránea, sempre que se destinen á mellora das instalacións ou servizos da edificación, ou a garaxe-aparcadoiro nas condicións reguladas no capítulo 5.7. e se resolva, total ou parcialmente, a dotación de aparcadoiro ó servizo dos edificios situados na parcela obxecto das obras de ampliación.
- Así mesmo, admítense obras de ampliación baixo cuberta destinadas a faiados ou zonas comunitarias, en vivenda colectiva, mantendo, en todo caso, o tipo arquitectónico do edificio.

Art. 9.5.8 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionais.

Admítase a ampliación de edificios que incluídos na zona teñan a cualificación de uso dotacional de uso público existente, con respecto ás seguintes condicións:

- a) O coeficiente de ocupación resultante non poderá superar dous terzos (2:3) da superficie de parcela edificable.
- b) A altura máxima da edificación non poderá exceder catro (4) plantas nin quince (15) metros, medidos desde a cota de referencia da planta baixa.
- c) A nova edificación deberá gardar un recuado respecto do lindeiro frontal da parcela igual ou superior a



cinco (5) metros, agás se o edificio obxecto de ampliación se atopa situado na aliñación oficial ou garda un recuado inferior, en cuxo caso a ampliación poderá igualalo seu plano de fachada co edificio existente.

d) A nova edificación deberá separarse dos lindeiros da parcela unha distancia igual ou superior a $H:2$, sendo H o valor da altura de coroación correspondente, cun mínimo de tres (3) metros.

e) A nova edificación poderá acaroarse ós lindeiros das parcelas lindeiras nas condicións reguladas no Art. 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

f) Non poderán ser obxecto de ampliación os edificios que incumpran as normas xerais ou particulares relativas a seguridade nos edificios, agás que coas obras de ampliación se realicen as de aplicación das medidas correctoras necesarias.

g) Estas ampliacións deberán destinarse a iguais usos que os que se desenvolven no edificio orixinal ou a usos compatibles admitidos para o uso dotacional considerado.

h) A edificabilidade total resultante non excederá unha edificabilidade neta dun con seis (1,6) metros cadrados edificables por metro cadrado de solo sobre os primeiros dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados de superficie de parcela edificable e dun con catro (1,4) metros cadrados por metro cadrado sobre a restante superficie de parcela edificable.

i) En calquera caso os edificios existentes con cualificación de uso dotacional poderán ampliala edificabilidade ata atinxir un máximo do vinte por cento (20%) por riba da existente.

Art. 9.5.9 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivenda unifamiliar.

Admítese a ampliación de edificios existentes destinados a vivenda unifamiliar nas seguintes condicións:

1. Admítense ampliacións ata unha superficie edificada equivalente a sete (7) metros cadrados por cada dez (10) metros cadrados de parcela edificable e en todo caso ata un vintecinco (25) por cento máis da superficie edificada total da construción existente obxecto da ampliación.

2. A ampliación poderá realizarse, ben como corpo acaroado á edificación principal, neste caso coas mesmas condicións de altura, ou no espazo libre de parcela mediante corpos de edificación dunha (1) planta e tres (3) metros de altura máxima de cornixa separándose unha distancia mínima de tres (3) metros a lindeiros. Ditos corpos poderán acaroarse a un dos lindeiros nas condicións reguladas no Art. 6.3.13.

Así mesmo, poderán situarse na aliñación oficial se o fronte de edificación da ampliación ten unha lonxitude inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros, e non excede dun cincuenta (50) por cento da lonxitude do fronte de fachada da parcela.

3. Poderá levarse a cabo ampliación en altura sen maior ocupación cumprindo as seguintes condicións:



- a) A ampliación non poderá exceder nos seus planos de fachada a posición dos planos de fachada da construción preexistente, agás nos casos de acaroamento a lindeiros, nas condicións reguladas no Art. 6.3.13.
 - b) A altura resultante da edificación, unha vez ampliada, non poderá superar tres (3) plantas nin dez metros con cincuenta centímetros (10,50) de altura de cornixa medida desde a cota de nivelación da planta baixa.
 - c) Deberá respectarse unha separación a lindeiros igual ou superior a tres (3) metros, agás nos casos de acaroamento.
 - d) Así mesmo admítese como ampliación o acondicionamento dos espazos baixo cuberta.
4. Autorízase a división horizontal dos edificios existentes, sen perda do concepto de vivenda unifamiliar.

Art. 9.5.10 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.5.11 Condicións das obras en función das modificacións de usos.

- 1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.



a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Art. 9.5.12 Condicións especiais para a implantación de usos compatibles en plantas Baixas.

Por tratarse de edificios existentes, nos que o uso dominante é residencial, para a admisión dos usos compatibles en plantas baixas, que en orixe estivesen porticadas, o Concello esixirá a documentación, Artigo 45 do Anexo Normativo, e o trámite propio das actividades cualificadas Artigo 5.12.1 destas Normas.

Art. 9.5.13 Condicións de tramitación de licenzas de obras de ampliación.

A regulación xeral, existente ou que poida redactarse como Ordenanza municipal de Tramitación de Licenzas e Control Urbanístico, é a que determine as condicións que debe reuni-la documentación de obras de ampliación solicitadas ó abeiro dos Artigos 9.5.7, 9.5.8 e 9.5.9 de modo que quede garantido que posibles ampliacións futuras non superen as condicións de incremento de edificación respecto do seu estado actual, establecidas en ditos Artigos.



Art. 9.5.14 Outras Condicións Xerais.

Nos supostos de que se realicen obras de reestruturación total, ampliación ou substitución da edificación, previa demolición do existente, ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V, destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas por esta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Art. 9.5.15 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª.
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, calquera só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda. Categorias 7ª, 8ª e 9ª, calquera en plantas Baixa e primeira.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorias 10ª e 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

As anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, en planta Baixa.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, en planta Baixa. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.

3 *Usos Tolerados*:

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma do Artigo 9.5.4.



4. Usos Permitidos en edificio independente:

- Os existentes con posibilidade de ampliación regulada polos Artigos 9.5.7; 9.5.8; 9.5.9 e 9.5.10.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.6

ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS.

Art. 9.6.1 Ámbito e características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **6**.
2. A tipoloxía edificatoria é de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos.
3. Establécense dous usos Característicos, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª e o Terciario Hostaleiro.
4. É obxectivo desta Ordenanza ademais da regulación de aplicación directa o servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que se redacten de desenvolvemento do Plan Xeral, nos termos regulados no Art. 9.17.3 destas Normas Urbanísticas.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.6.2 Obras admitidas.

Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.6.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso, clase ou categoría de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio.



b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.6.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.6.5 Clasificación en graos.

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación na zona, distínguese tres (3) Graos xerais que comprenden cada un deles, os terreos da zona sinalados no Plano de Ordenación Pormenorizada cos códigos 1º, 2º e 3º respectivamente e un Grao 4º especial, dentro do cal se distinguen dúas situacións: unha *Situación E*, para edificios en altura, e unha *Situación T* para edificacións en frontes turísticas.



Art. 9.6.6 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
- d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

Art. 9.6.7 Condicións de parcelación.

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións ou segregacións, establécense como condicións das parcelas, destinadas a usos distintos do dotacional ou infraestrutural, as seguintes:

- Grao 1º, Parcela mínima 1.000 m²
- Grao 2º, Parcela mínima 500 m²
- Grao 3º, Parcela mínima 500 m²
- Grao 4º, *Situación E*: Parcela mínima 2.000 m²
Situación T: Parcela mínima 800 m²

Las proporcións de forma das parcelas deberán asegura-lo cumprimento das condicións desta Ordenanza. Para iso, cando menos, a forma da parcela permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior de vinte (20) metros no Grao 1º e de quince (15) metros nos Graos 2º e 3º.

Para o Grao 4º as condicións de forma da parcela son:

- Para a *Situación E*: Permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior a vinte (20) metros.
- Para a *Situación T*: Permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

Nos Graos 1º e 4º o fronte mínimo será de dez (10) metros e nos Graos 2º e 3º o fronte mínimo será de oito metros (8).



Art. 9.6.8 Posición da edificación.

1. Condicións xerais.

a) As novas edificacións gardarán as separacións, medidas en proxección horizontal, a partir das distintas fachadas, que se regulan nos apartados que seguen.

b) Para a aplicación das condicións de posición establécense regulacións diferentes segundo a dimensión do «fronte» dos edificios. Para estes efectos considérase «fronte» dun edificio a proxección dunha determinada fachada sobre cada elemento de referencia, entendendo como tal o eixo da aliñación de rúa, un lindeiro lateral dunha parcela ou outro edificio incluído na mesma parcela.

c) Nos casos en que a posición dun edificio non sexa ortogonal sobre o elemento de referencia, terase en conta a proxección horizontal como «fronte» teórico, para os efectos da súa consideración, se ben os parámetros de separación poderán medirse pola perpendicular en cada punto ó elemento de referencia.

d) Cando a edificación teña unha forma non continua ou ortogonal a un límite de referencia, lindeiro, eixo de rúa ou fronte doutro bloque, ben porque ten un ancho variable, gradual ou escaladadamente, ou porque se sitúa en posición oblicua ó elemento de referencia, a separación que corresponde deberá cumprirse en cada sección dada por un plano paralelo ó límite de referencia.

e) Cando a edificación teña corpos de distinta altura de coroación, tomarase como valor da altura o correspondente ó corpo ou corpos de edificación enfrontados co elemento de referencia, lindeiro, viario ou espazo público ó que fai fronte a parcela, de maneira tal que cada corpo, coa súa altura e número de plantas, deba cumprir-las condicións derivadas de dito número de plantas.

f) Nos casos de edificacións de forma irregular, curvos, ou de formas que non permitan aplicar directamente os parámetros xerais e coas condicións dos puntos anteriores, as condicións de separación resolveranse polo Concello aplicando por similitude os criterios xerais, sistema de proxeccións ou outros establecidos no conxunto de situacións que se contemplan neste Artigo.

g) Para o cálculo das separacións dos bloques en función do número de plantas, defínense os **Coefficientes de Altura** seguintes:

N₅ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 4ª

N₁₀ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 9ª

N₁₅ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 14ª

N₂₁ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 20ª

No caso de que o valor de **N₅** ou de **N₁₀** sexa superior a 5 adoptaráse como valor **5**

No caso de que o valor de **N₁₅** sexa superior a 6 adoptaráse como valor **6**

h) Defínese **S** como a **Separación** ó elemento de referencia medida en metros con aproximación de dous decimais.



2. Posición en relación co Eixo da Rúa.

a) A posición en relación co eixo de rúa da nova edificación defínese como Separación **S**, que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, segundo dúas situacións relativas do edificio. Se o edificio presenta un fronte de fachada superior a vinte e dous (22) metros, en que a separación é maior; e se o fronte da fachada é igual ou menor de vinte e dous (22) metros a separación ó eixo de rúa, en que a separación é menor.

Edificios con fronte maior de vinte e dous (22) metros

$$S = 4 + N_5 \times 2,00 + N_{10} \times 1,10 + N_{15} \times 0,95 + N_{21} \times 0,7$$

Edificios con fronte igual ou menor de vinte e dous (22) metros

$$S = 4 + N_5 \times 1,10 + N_{10} \times 0,95 + N_{15} \times 0,85 + N_{21} \times 0,75$$

b) Para os efectos da consideración do eixo de rúa considérase como tal definida no planeamento, incluíndo para o cálculo ben a posible existencia dun espazo libre público ou zona verde de acompañamento do viario, ou dun espazo interposto regulado no Artigo 6.2.13. O eixo do conxunto de ambas zonas é o que define a aplicación desta posición da edificación.

3. Posición respecto das parcelas lindeiras, separación a lindeiros.

a) A posición en relación cos lindeiros laterais ou de fondo de parcela defínese como Separación **S**, que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, segundo dúas situacións relativas do edificio. Se o edificio presenta un fronte de fachada superior a vinte e dous (22) metros, en que a separación é maior; e se o fronte da fachada é igual ou menor de vinte e dous (22) metros a separación ós lindeiros é menor.

Edificios con fronte maior de vinte e dous (22) metros

$$S = 5 + N_5 \times 1,50 + N_{10} \times 1,10 + N_{15} \times 0,80 + N_{21} \times 0,60$$

Edificios con fronte igual ou menor de vinte e dous (22) metros

$$S = 4 + N_5 \times 0,85 + N_{10} \times 0,8 + N_{15} \times 0,7 + N_{21} \times 0,6$$

b) A edificación poderá, ou deberá, acaroarse ós lindeiros de parcela nas condicións xerais reguladas no Artigo 6.3.13.

c) Nos supostos en que algún dos lindeiros limite cun espazo público ou de uso público, non serán de aplicación as anteriores determinacións deste Punto, polo que a posición da edificación virá só condicionada por manter condicións que permitan que a relación coas edificacións circundantes manteña parámetros análogos ós establecidos para edificacións nunha mesma parcela, Punto 4 seguinte.



4. Separación entre edificios dentro dunha mesma parcela.

a) Cando nunha parcela se proxecten varios edificios, en réxime de condominio ou situacións asimilables que máis adiante se especifican, que non garden continuidade física, deberán respectar unha separación **S** entre as súas fachadas igual ou superior ó que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, coas variacións que se derivan de se o solape entre bloques é maior ou igual ou menor de vintedous (22) ou se non hai solape entre eles. Considérase solape a lonxitude, en metros, dun edificio que queda cuberto pola proxección ortogonal doutro bloque. O solape entre dous edificios ou corpos de edificios pode ser superior a vintedous (22) metros, igual ou inferior a vintedous (22) metros, ou nulo cando non existe solape.

Edificios que presenten solape maior de vintedous (22) metros

$$S = 5 + N_5 \times 1,50 + N_{10} \times 1,30 + N_{15} \times 1,10 + N_{21} \times 0,80$$

Edificios que presenten solape menor de vintedous (22) metros

$$S = 4 + N_5 \times 1,20 + N_{10} \times 0,90 + N_{15} \times 0,70 + N_{21} \times 0,65$$

Edificios que presenten solape nulo

$$S = 4 + N_5 \times 0,50 + N_{10} \times 0,45 + N_{15} \times 0,35 + N_{21} \times 0,3$$

b) En edificios compostos por elementos de diferente altura, deberán cumprirse as separacións para cada unha delas.

c) Nos supostos en que os corpos de edificación teñan unha base común, de calquera número de plantas, a separación entre bloques, a estes efectos, computarase dos corpos de edificación que excedan a altura da base común.

d) Nos supostos de bloques de diferente altura a separación corresponderá á semisuma das separacións que correspondese para cada edificio segundo o seu número de plantas.

e) Nos supostos de bloques que presenten diferente fronte de fachada a separación corresponderá á semisuma das separacións que correspondese para cada edificio segundo o fronte de fachada que presente.

f) Nos supostos de bloques cunha lonxitude inferior a corenta (40) metros poderá reducirse o valor da separación á correspondente ó solape menor de vintedous (22) metros.

g) Poderá reducirse o valor da separación ata a terceira parte da suma das separacións que correspondese a cada edificio para cada un segundo o seu número de plantas, con mínimo de catro (4) metros, nos seguintes casos:

- Cando as dúas fachadas enfrontadas sexan paramentos cegos.
- Cando tódolos ocos de ambas fachadas correspondan a pezas non habitables.



h) Para os efectos de consideraron dunha única parcela, a que se fai referencia no apartado a) deste punto 4, terá a consideración de parcela única para os efectos de separación de bloques, cando se estableza unha ordenación detallada con expresión volumétrica definida nun conxunto, unha couzada ou unidade urbana equivalente, con independencia de que unha vez aprobada a ordenación, e por tanto a posición relativa das edificacións, poida establecerse unha parcelación posterior do conxunto ordenado.

5. Separación de edificios con fronte a espazos públicos de grande dimensión.

1. Cando se dean as circunstancias establecidas no Punto 5 do Artigo 6.6.8, de edificacións con fronte a espazos públicos de grande dimensión, poderán determina-la altura e número de plantas que poida deducirse de aplica-los parámetros de posición do Punto 2 do presente Artigo en relación coa dimensión de dito espazo público.

2. En relación co entorno deberá garantirse, calquera que sexa o viario inmediato, que a relación coas edificacións circundantes manteña parámetros análogos ós establecidos para edificacións nunha mesma parcela, Punto 4 anterior. Para estes efectos teranse en consideración as condicións críticas que puidesen corresponder ás parcelas circundantes en función das determinacións do planeamento.

Art. 9.6.9 Ocupación e espazos non edificados.

1. En tódolos grados a superficie de ocupación non poderá exceder:

a) En plantas sobre rasante: O cincuenta por cento (50%) da superficie da parcela edificable.

b) En plantas baixo rasante: o oitenta por cento (80%) da superficie da parcela edificable, nos Graos 1º, 2º e 3º e na *Situación E* do Grao 4º, respectando sempre unha separación ós lindeiros de dous (2) metros. Para a *Situación T* do Grao 4º, a ocupación baixo rasante poderá chegar ó noventa (90) por cento.

2. Nos espazos libres ademais das instalacións reguladas no Art. 6.10.21, poderán realizarse construcións destinadas a portería con dimensións máximas en planta de trescentos (300) centímetros por trescentos (300) centímetros e altura de coroación inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros, non computando a efectos de edificabilidade nin de ocupación.

Art. 9.6.10 Coeficiente de edificabilidade.

1. O coeficiente máximo de edificabilidade neta sobre parcela edificable establécese para os graos 1º, 2º e 3º, en:

a) Grao 1º: Un con catro (1,4) metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

b) Grao 2º: Noventa centésimas (0,9) de metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

c) Grao 3º: Setenta e cinco centésimas (0,75) de metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.



2. Condicións especiais do Grao 4º.

Situación E: Edificabilidade de dous (2) metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

Situación T: A edificabilidade desta Situación defínese por dous parámetros complementarios:

- 1.- Edificabilidade Base de dous (2) metros cadrados por metro cadrado de parcela.
- 2.- Edificabilidade Complementaria, que pode aplicarse como posibilidade de incremento da edificabilidade base, para potencia-la construción de aparcadoiros subterráneos de cesión pública, en áreas de carácter turístico nas que o Plan Xeral considera necesario o incremento de prazas de aparcadoiro públicas, para desconxestionar espazos que deben integrarse entre os Sistemas Xerais e Locais de Espazos Públicos e Zonas Verdes.
- 3.- As condicións para poder acceder a esta edificabilidade complementaria son as seguintes:
 - a) Pola construción de prazas de aparcadoiro subterráneo dentro da parcela privada cualificada dentro de Grao 4º *Situación T* poderase incrementar a edificabilidade nun coeficiente de 0,05 metros cadrados por cada lote de cincuenta (50) prazas de aparcadoiro público que se cedan, sen que poidan computar fraccións do número de prazas.
 - b) O límite máximo de incremento de edificabilidade admitido é de 0,3 metros cadrados, equivalente a un número mínimo de trescentas (300) prazas de aparcadoiro, sen que en ningún caso se poida producir un incremento superior a tres mil (3.000) metros cadrados.
 - c) Para entrar na posibilidade da obtención desta edificabilidade complementaria, con carácter previo á solicitude de licenza urbanística, deberase presentar unha Consulta urbanística especial, nos termos do Artigo 13 do Anexo Normativo, acompañado dos compromisos de cesión e proposta da firma dun Convenio Urbanístico nos termos de preparación, celebración e perfeccionamento que establecen os Artigos 233 e seguintes da Lei 9/2002.
 - d) A firma dun Convenio, establecido nos termos do apartado anterior, deberá ir acompañada da contribución dunha garantía económica mediante a presentación dun Aval bancario por importe equivalente a 300.000 € por cada lote de 50 prazas de aparcadoiro que se cedan.

Art. 9.6.11 Profundidade dos edificios.

Profundidade dos edificios ou fondo de edificación (Artigo 6.3.11) é a separación entre dúas fachadas opostas dun mesmo edificio.

1. Nos edificios ou corpos de edificación que se destinen a uso Residencial ou uso Terciario Hoteleiro a separación máxima entre polo menos dúas fachadas opostas non poderá superar os veinticinco (25) metros, de xeito tal que se verifique que a distancia medida desde calquera punto contido nunha sección horizontal do mesmo a algunha da súas fachadas sexa igual ou inferior a doce con cinco (12,5) metros.



2. Cando existan quebras na directriz lonxitudinal do bloque ou solapes entre corpos de edificación, a profundidade medirase independentemente en cada un deles, se a lonxitude do solape é inferior ó cincuenta (50) por cento da profundidade. Se a lonxitude do solape é superior a ese valor, a profundidade edificada, no espazo de contacto entre corpos de edificación, non poderá exceder-la profundidade correspondente ó uso.

3. Nas edificacións que se destinen a Uso Terciario Xeral, Clase Oficinas, poderase exceder-lo fondo máximo definido e o punto 2 deste Artigo sempre que polo sistema de ventilación e climatización estean garantidas as condicións hixiénicas e de salubridade dos usuarios dos edificios.

4. Os edificios con uso exclusivo, ou aquelas plantas con ese uso, Terciario Xeral, Clase Comercio, poderán ter-la dimensión apropiada ó uso sen máis limitacións que as establecidas por razóns de seguridade ou outras análogas establecidas polas disposicións que sexan aplicables.

Art. 9.6.12 Altura da edificación.

Altura en número de plantas.

1. A edificación non excederá, segundo o Grao, o seguinte número de plantas.

- a) En Grao 1º: Oito (8) plantas.
- b) En Grao 2º: Seis (6) plantas.
- c) En Grao 3º: Catro (4) plantas.
- d) En Grao 4 º: Catorce (14) plantas na *Situación E*, e cinco (5) plantas na *Situación T*.

2. Condicións especiais para o Grao 4º, *Situación E*: En casos de edificación propia de torres ou de edificacións de carácter singular, poderase solicitar do Concello autorización para a ordenación do volume edificable atribuído a este Grao e situación ata unha altura máxima de vinte e catro (24) plantas, coas seguintes condicións complementarias:

- A presentación dunha proposta de Ordenación, con carácter de Consulta urbanística especial, que deberá ser aprobada con anterioridade á solicitude de licenza.
- A ordenación garantirá que alomenos o vinte e cinco por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público.
- Deberá cumprir-las condicións de reservas de prazas de aparcadoiro do Artigo 47. 2 c) da Lei 9/2002.
- Non constituirá un ámbito ou polígono para os efectos de cesións de aproveitamento ou outras diferentes das recollidas neste apartado.
- O Concello poderá optar por someter-la proposta de Ordenación a unha consulta pública.



- Cumpri-las condicións do Artigo 6.10.9 destas Normas.

3. A altura máxima en número de plantas en ámbitos de Solo Urbano non Consolidado ou en Solo Urbanizable será a que fixe a correspondente Ficha de condicións de desenvolvemento.

4. Sobre a última planta permitida, en cada un dos anteriores graos e situacións, caberá a construción dunha planta de ático, incluído no cómputo da edificabilidade, con recuados tales que queden dentro do sólido capaz definido por un plano que parta da aresta superior do último forxado e teña unha inclinación máxima de corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

5. Sen excede-la altura de coroación máxima permitida, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta poida ter mellor uso. O aproveitamento baixo cuberta computará a efectos de aproveitamento a partir dunha altura interior de cento cincuenta (150) centímetros. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

Altura en metros.

Tódalas edificacións terán como altura de coroación a resultante de aplicar unha altura máxima á Planta Baixa de catrocentos cincuenta (450) centímetros, e as plantas de pisos unha altura máxima de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.6.13 Construcións por riba da altura.

Ademais da posible construción de áticos recuados, recollida no punto 4 do Artigo anterior, poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima do trinta (30) por cento, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo caso, estarán por debaixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrancando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

Art. 9.6.14 Cota de orixe e referencia.

1. A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situarase de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.5.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para esta tipoloxía de edificación se establecen no citado Artigo 6.3.5.



Art. 9.6.15 Altura de pisos.

1. A altura mínima libre de pisos será, en tódolos graos, de:

- a) Trescentos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.
- b) Douscentos sesenta (260) centímetros para a planta de piso.

2. As alturas libres de plantas poderán reducirse nas vivendas acollidas a algún réxime de protección, que se regularán polas condicións de edificación específicas.

Art. 9.6.16 Condicións hixiénicas.

Tódalas pezas habitables, e as cociñas non teñen esta consideración, deberán ser exteriores, debendo ter ocos a espazo público, a espazos libres de parcela exteriores á edificación ou a espazo libre interior que cumpra as condicións do Artigo 9.6.17.

Art. 9.6.17 Espazo libre interior.

1. Cando un conxunto edificatorio constituído por diferentes edificios situados na mesma ou distintas parcelas, conforme a unha disposición en tipoloxía de edificación pechada ou semipechada, os espazos libres delimitados por dito conxunto, para seren considerados como fachada exterior, para os efectos das condicións hixiénicas do Artigo anterior, respectarán as dimensións que se establecen no anexo de gráficos, considerando H como a altura de coroación do edificio.

2. Cando existan vivendas exteriores que recaian exclusivamente a este espazo libre interior, a forma do mesmo e as súas condicións de acceso permitirán o paso e manobra dun vehículo de extinción de incendios, a cuxos efectos a embocadura mínima será de cinco (5) metros, e preverase unha área pavimentada de manobra no perímetro do espazo interior de ancho superior a tres (3) metros.

Maila o anterior, admitiranse outras solucións que garanten as condicións de seguridade establecidas para vivenda exterior.

Art. 9.6.18 Seguridade fronte a incendios.

Con independencia do cumprimento da normativa Básica de Protección Contra Incendios, vixente en cada momento, a edificación disporase de forma que permita a aproximación a tódalas fachadas exteriores, sobre as que recaia unha vivenda, dun vehículo de bombeiros, a través dun espazo de manobra que conectará coa vía pública. Se o acceso dispón de porta ou cancela, a solución construtiva da mesma permitirá o seu fácil e rápido franqueo. O ancho do espazo de manobra será superior a tres (3) metros e en caso de ter edificación baixo rasante, o forxado deberá estar calculado cunha sobrecarga de uso non inferior a dous mil (2.000) quilos por metro cadrado.



Art. 9.6.19 Salientes e voos.

1. Permítese sobresaír das fachadas exteriores cos salientes contemplados no Art. 6.6.19. podendo os corpos voados pechados atinxi-lo setenta e cinco (75) por cento da fachada.
2. Calquera corpo pechado cun saliente superior a sesenta (60) centímetros, cuxa dimensión superficial sexa tal que represente o (40) por cento ou máis do total da superficie da fachada, determinará o plano de fachada para os efectos da posición da edificación.
3. Os salientes máximos dos corpos voados, coas condicións do punto anterior, así como as cornixas e aleiros respecto dos planos de fachada, considéranse libres no interior da parcela. En ningún caso poderá exceder-la aliñación oficial en máis de oitenta (80) centímetros.

Art. 9.6.20 Condicións de estética.

1. A dimensión máxima en planta dos edificios será libre.
2. Cando a edificación se destine en planta baixa a usos distintos do residencial, a rasante do terreo na banda correspondente á separación á aliñación oficial cumprirá tódalas condicións de accesibilidade desde a aceira.
3. A composición e deseño da edificación, materiais, cor e tratamento de deseño remítense ás condicións estéticas xerais do Título VI destas Normas Urbanísticas..

Art. 9.6.21 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións de Uso.

Art. 9.6.22 Réxime de Usos.

1. Para os Graos 1º, 2º 3º e 4º en *Situación E*.

Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

Para o Grao 4º en *Situación T*.

Uso Característico: Terciario Hostaleiro.



2. *Usos Compatibles no mesmo edificio:*

a) Para novas edificacións

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª, ocupando unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda. Categorias 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I e IV, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorias 10ª e 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, en plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

b) Para edificios existentes

Non se poderá reduci-lo número de vivendas en maior contía dun dez (10) por cento das existentes no momento da Aprobación do Plan Xeral.

3 *Usos Tolerados:*

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en novos edificios independentes:*

- Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.
- Terciario, Clase Hostaleiro: En Categorias 1ª, 2ª e 3ª. .
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V, Categoría 11ª Tipos I a IV e Categoría 12ª Tipos I a V.



- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos Permitidos en edificio independente, só poderán implantarse ou en nova edificación, como conxunto complementario doutros usos, ou como usos específicos, ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

4. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.7

ORDENANZA 7. RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE.

Art. 9.7.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado co código **7**.
2. Corresponde ó conxunto de zonas parcialmente consolidadas con simultaneidade de tipoloxías edificatorias con ou sen mantemento da aliñación a viario, entre medianeiras, ou con edificacións illadas, multifamiliares ou unifamiliares, intercaladas nos frontes das aliñacións.
3. O seu uso característico é o Residencial Multifamiliar ou Unifamiliar de alta densidade, e a súa tipoloxía corresponde a edificación máis ou menos continua paralela ó viario, cos recuados que se determinan, sen que sexan aplicables as condicións dos condominios para edificar retirado do fronte do viario.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.7.2 Obras admitidas.

1. Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.
2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.7.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.



2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.7.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.



Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.7.5 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior, se é para uso residencial.
- b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de cento cincuenta (150) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
- d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.7.6 Condicións de Parcelación, Graos e Tipoloxía.

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumprir-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Grao	Parcela Mínima m ²	Fronte mínimo m	Tipoloxía
Grao 1º	800	16 m.	Multifamiliar Unifamiliar
Grao 2º	400	12 m. 10 m.	Multifamiliar Unifamiliar
Grao 3º	180	9 m. 6 m.	Multifamiliar Unifamiliar

2. En tódolos supostos en que se admita a vivenda Multifamiliar será compatible a vivenda Unifamiliar.



Art. 9.7.7 Posición da edificación.

1. A edificación deberá situarse, sempre de acordo co Artigo 6.3.13, en relación cos diferentes lindeiros coas seguintes condicións:

1.- Ó fronte de parcela. Os recuados da edificación en parcelas existentes ou resultantes de nova parcelación poderán situarse na aliñación de rúa ou establecer un recuado mínimo de tres (3) metros e máximo de nove (9) metros, segundo as condicións predominantes da zona urbana en que se localicen e especificamente no fronte da couzada a que pertenza. A Acta de Aliñacións e Rasantes deberá defini-la posición, ou en situacións de especial complexidade, poderá presentarse un avance da proposta ou unha Consulta urbanística especial, Art. 13 do Anexo Normativo, que será resolta nos termos regulados en dito Anexo.

En todo caso ningunha nova edificación poderá deixar parte dunha medianeira vista nun edificio lindeiro.

2.- Os lindeiros laterais.

a) Cando se sitúe unha única edificación sobre unha parcela unitaria ou recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros, agás que un ou os dous edificios existentes nas fincas lindeiras estivesen edificadas formando medianeira sobre o linde. Nesta situación a nova edificación deberá abarcar todo o fronte necesario a un ou dous lados co fin de ocultar calquera das medianeiras nas porcentaxes que sexan posibles, segundo as condicións do Artigo 6.3.13, destas Normas.

b) En actuacións que afecten a máis dunha parcela a edificación poderá ser acaroada, en calquera das tipoloxías, pero respectando o recuado nos lindeiros de parcelas lindeiras, agás condicións do Artigo 6.3.13 xa citado.

Neste senso unha nova edificación nunca poderá crear unha medianeira vista sobre finca lindeira, agás edificación simultánea ou acordo entre propietarios de dúas fincas para construír vivendas pareadas. Neste suposto o compromiso deberá recollese mediante anotación no Rexistro da Propiedade.

c) En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina, non poderán situar a fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público, agás que coincida con edificacións situadas na aliñación da rúa. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

En novas ordenacións non se poderá crear unha aliñación de vivendas acaroadas ou agrupación de vivendas que teña un fronte de edificación de máis de cen (100) metros lineais. Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.



3.- Ó fondo da parcela.

O recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros.

4.- Condominios.

Nesta Ordenanza non se autorizan os condominios, agás para agrupar parcelas interiores que quedarían en condicións inedificables, Artigo 6.2.11, pero a edificación deberá estar situada nas condicións de posición en relación co fronte de parcela fixados no punto 1 deste Artigo.

2. O Anexo Gráfico que contén esta Normativa aclara a interpretación do presente Artigo.

Art. 9.7.8 Patios Ingleses.

En calquera dos graos admítense na zona de recuado da fachada a formación de patios ingleses segundo se regula no Artigo 6.7.12 destas Normas. Permítense a utilización dos mesmos para acceso ás actividades situadas en plantas baixo rasante, diferentes do uso do resto do edificio, podendo ser para uso residencial se, por condicións de pendente da parcela, ditas plantas tivesen condición de planta Baixa no interior e puidese estar garantida a condición de vivenda exterior.

Art. 9.7.9 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

- a) A fachada da edificación será paralela á aliñación á rúa á que dea fronte.
- b) No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.
- c) Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira.

Cando a edificación lindeira estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.



d) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita manter un recuado dun terzo da altura, mínimo tres (3) metros, a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

- Manter unha distancia de recuado lateral de tres (3) metros nos Graos 2º e 3º ou de cinco no Grao 1º.
- Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.
- En caso de que as fincas lindeiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.
- Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a cinco metros.

e) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados do Artigo 9.7.7., incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.7.10 Fondo edificable.

1. O fondo máximo admitido en plantas Baixas, e inferiores, é de quince (15) metros, asegurando que sempre se quede dito fondo alomenos a tres (3) metros do lindeiro de fondo.
2. O fondo máximo en plantas superiores á Baixa non superará os doce (12) metros.
3. Dentro de cada parcela non poderá situarse ningunha edificación que exceda a liña de fondo da edificación, definida como a paralela á aliñación de fachada situada a unha distancia máxima de 20 metros, nin situarse do lindeiro do fondo a unha distancia inferior a un terzo da altura total da edificación.

Art. 9.7.11 Condicións de edificación, alturas e aproveitamento.

1.- O aproveitamento das parcelas defínese mediante unha dobre regulación, por unha parte as condicións de edificación: posición e recuados, fondo edificable e alturas; e por outra mediante a fixación dun índice de aproveitamento máximo, segundo Grao da Ordenanza, expresado en metros cadrados edificables por metro cadrado da parcela (m^2/m^2) que, en ningún caso, pode excederse.



2. As edificacións deberán axustarse ós parámetros do seguinte cadro:

Grao	Altura Plantas	Altura m.	Índice máx. de edificabilidade m ² /m ²
Grao 1º	5	15 m.	1,50 m ² /m ²
Grao 2º	4	12 m.	1,30 m ² /m ²
Grao 3º	3	9 m.	1,20 m ² /m ²

3. As edificacións unifamiliares dos Graos 2º e 3º poderán realizar, dentro do aproveitamento definido polo índice máximo de edificabilidade, construcións auxiliares para uso exclusivo de garaxe aparcadoiro ó servizo da parcela, situadas na aliñación da rúa. Cumprirán en todo caso as restantes condicións de separación a lindeiros. Ditas edificacións auxiliares non poderán ter unha altura de coroación superior a tres (3) metros e altura de cumieira de cinco (5) metros.

4. A efectos da medición da altura en metros, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa desde eses centímetros, poida ser mellor. En ningún caso se autoriza a prolongación das fronteiras de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

Art. 9.7.12 Salientes ou voos en fachadas.

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen que ningún dos salientes poida supera-los oitenta (80) centímetros.

Art. 9.7.13 Reserva de aparcadoiros.

Deberán reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Art. 9.7.14 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.



Art. 9.7.15 Condicións estéticas.

Ademais das Condicións Xerais Estéticas do Título VI, as novas edificacións deberán ter en conta as condicións das edificacións do entorno en canto ós materiais empregados para a construción, ampliación ou renovación, e os acabados das fachadas e cubertas das edificacións, así como os peches das parcelas, haberán de harmonizar coa paisaxe en que vaian a localizarse.

Para os efectos do apartado anterior, as condicións de materiais das edificacións, por tratárense de edificacións de implantación urbana, non se presentan máis condicións que as seguintes:

1. Fachadas: Ademais do granito, admítense as revocaduras e rebocados das cores tradicionais na zona, prohibíndose de forma expresa a utilización en fachadas de ladrillo cara vista e os aplacados cerámicos de cor non uniforme.
2. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada, PVC ou de aluminio lacado en cores acordes co medio.
3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no entorno, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

Agás en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Sección 4ª. Condicións de Uso.

Art. 9.7.16 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categorias 1ª e 2ª.
2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:
 - Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
 - Terciario, Clase Hostaleiro: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira.
 - Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª e 2ª, calquera en plantas Baixas e primeiras ou inferiores, se están asociados á Baixa ou con acceso desde patio inglés.
 - Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorias: 6ª en calquera planta asociada a vivenda. Categorias 7ª, 8ª e 9ª, calquera en planta Baixa, ou con acceso desde patio inglés, en tódolos Graos, e en planta primeira en Grao 1º.
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, en planta Baixa e primeira en tódolos graos. Categoría 11ª en Grao 1º. Tipos I e II.
 - Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª, en plantas Baixa e primeiras ou inferiores, se están asociados á Baixa ou con acceso desde patio inglés.



- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorias 1, 2 e 5.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

As anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª en oficinas de servizo público.
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Nas edificacións en que se propoña patio inglés autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa podan localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde a rúa directamente ó patio inglés.

3 Usos Tolerados:

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

- En tódalas rúas:

- Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
- Terciario Hostaleiro: En Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a IV
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

- Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.

- Terciario Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª e 11ª.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacén Categoría 6ª.



Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.8

ORDENANZA 8. CONXUNTOS REFORMABLES.

Art. 9.8.1 Definición xeral.

1. Corresponde a áreas de solo urbano onde, conforme ó Plan Xeral de 1993, o proceso de ocupación do espazo estaría totalmente concluído e, consecuentemente, na mesma medida teríase esgotado o aproveitamento urbanístico, pero onde as edificacións, polas razóns que se recollen no apartado 3 deste Artigo, poden requirir dunha necesaria reforma e, incluso, ampliación; razón pola cal, e sempre en relación ó Plan Xeral de 1993, se posibilita unha ampliación na ocupación do solo e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

2. Estas áreas están formadas por grupos de vivendas concibidos como conxunto e cun Proxecto Técnico específico e conforme ó cal se edificaron, resultando zonas urbanas con características homoxéneas.

Entran dentro desta Ordenanza as zonas de Vivendas de Promoción Pública realizadas pola Obra Sindical do Fogar (OSH), o Instituto Nacional da Vivenda (INV) ou outros, moitas das cales manteñen as condicións especiais de «barriada», con características de homoxeneidade apreciable.

3. As máis antigas coinciden en situacións que permiten agrupalas nesta Ordenanza por compartir dous problemas fundamentais:

- Situación de illamento en relación co conxunto das áreas urbanas que actualmente as rodean; isto é, problemas de accesibilidade desde e cara o espazo urbano ó que pertencen.
- Condicións internas de calidade da edificación moi desaxustadas ós estándares actuais de calidade de vida. Nalgúns casos, as construcións foron obxecto de reformas das fachadas e presentan aspectos xerais aceptables, pero as condicións de accesibilidade, sen ascensor, de dimensionado das zonas de servizo, cociñas e aseos, ou as condicións das instalacións dos servizos técnicos, auga, electricidade, calefacción, etc. esixen operacións de rehabilitación adecuadas.

Art. 9.8.2 Ámbito de aplicación e uso característico.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa **Clave 8.**

2. Serán de aplicación as determinacións da Ordenanza 5 para todo aquilo que non se regule expresamente nesta, dado que todos estes conxuntos comparten a condición de edificacións concluídas a manter, coa salvidade de que para as áreas desta Ordenanza 8 se considera que pode ser necesaria a ampliación das construcións, o que comportará a transformación e/ou ocupación de pequenas porcións do actual solo público lindeiro ás mesmas, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

3. O seu uso característico é o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.



Art. 9.8.3 Obxectivo xeral da Ordenanza.

1. O obxectivo xeral da ordenanza é contribuír á mellora das condicións de habitabilidade dos conxuntos que se inclúen na mesma, ben por iniciativa pública, local ou autonómica, integrándoos en programas especiais de rehabilitación, se é o caso con axudas ou subvencións, ou pola propia iniciativa dos seus habitantes constituídos para o conxunto, ou se é o caso, por bloques independentes, en promotores dos procesos de rehabilitación que sexan necesarios.
2. Ó regulárense na presente Ordenanza situacións e posibles obras sobre edificacións existentes, non será obrigatoria a altura libre mínima de douscentos sesenta (260) centímetros as obras de rehabilitación.

Art. 9.8.4 Obras xerais admisibles.

Son admisibles no ámbito da zona os seguintes tipos de obras, nas condicións que a continuación se detallan:

1. Obras nos edificios: tódalas incluídas no Artigo 2.6.2.
2. Obras de demolición: as incluídas no Artigo 2.6.3.
3. Obras de nova edificación: obras de substitución. Condicións:
 - Admítese a obra de substitución cando a nova edificación se destine ó uso característico establecido para esta Ordenanza e/ou a calquera dos usos compatibles admitidos no nivel de aplicación.
 - Cando o uso existente coincida co Terciario Xeral de Oficinas ou Comercial, e estes se contemplen entre os compatibles sometidos ó réxime de autorizables, ditos usos terán consideración de uso alternativo.
 - A nova edificación deberá inscribirse dentro da planta do edificio preexistente e respectará o número de plantas e a superficie total edificada do mesmo.
 - Maila o anterior, poderá propoñerse, mediante Estudo de Detalle, unha nova ordenación suxeita ás seguintes condicións:
 - a) Non excede-la superficie total edificada preexistente.
 - b) En edificación illada en bloques, respectarase o resto dos parámetros da Ordenanza 6, Edificación en Bloques Abertos.

Art. 9.8.5 Obras xerais específicas. Condicións de desenvolvemento.

1. A condición exposta no Artigo 9.8.1. das limitadas condicións de espazo nas unidades de vivenda responde a épocas nas que os estándares non cumprían, en moitas situacións, nin sequera a Orde de 29 de febreiro de 1944, sobre programa mínimo das vivendas, razón pola cal esta Ordenanza ampara unha ampliación na ocupación do solo, concretamente dos espazos exteriores lindeiros ós bloques destes conxuntos, e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nesta Ordenanza, para poder complementa-las condicións das vivendas para as finalidades principais seguintes:



1. Construción de corpos acaroados á edificación principal para uso de aseos, cociñas e/ou lavadoiros/tendais.
 2. Construción, de maneira análoga, para verticais de ascensores que poidan, cando menos, facilitar a accesibilidade aínda que, na súa meirande parte, esta se limite ós relanzos intermedios das escaleiras.
 3. Acaroamento ás fachadas de elementos de menor dimensión, como condutos verticais para acometidas tales como gas, auga, electricidade, telecomunicacións, etc.
2. A posibilidade de desenvolvemento das obras contempladas no punto anterior, que excede o límite das aliñacións dos edificios, poderá levarse a cabo mediante a elaboración dun Plan Especial de Protección e Rehabilitación, que estude a situación e condicións de edificios e vivendas e propoña o conxunto de medidas necesarias para a rehabilitación xeral.
3. Entre as condicións do anterior citado Plan Especial corresponderá o axuste de aliñacións co fin de alcanzar a resolve-las necesidades que se determinen no mesmo.

Art. 9.8.6 Ámbitos de aplicación.

1. Entre os Documentos de Información Urbanística, o Plan Xeral inclúe un titulado «A Vivenda Protexida», no que se recollen tódalas promocións, conxuntos ou edificios censados en Vigo coa orixe en actuacións públicas de vivenda.
2. De entre os ámbitos que o documento relaciona, selecciónanse para ser incluídos aqueles que máis especificamente deben acollerse ás posibilidades que presenta esta Ordenanza, engadindo algúns que reúnen condicións tipolóxicas análogas e poden integrarse nos procedementos establecidos.
3. A relación expón a referencia asignada no Documento de Información Urbanística, o nome do ámbito ou localización, e unha esquemática situación de recomendacións e obras ou actuacións aconsellables.



Referencia	Denominación	Recomendacións de situación e obras suxeridas
SOCIAL 03	BOUZAS-JUAN CANALEJO	<p>Mellora de espazos libres e resolución da conexión co viario principal.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova.</p>
SOCIAL 04	GORXAL	<p>Mellora de espazos libres.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de núcleo de aseos e/ou lavadoiros sobre as aliñacións que se determinen en Plan Especial.</p>
SOCIAL 06	GRUPO SINDICAL A SALGUEIRA	<p>Mellora de espazos libres e conexión co viario. Posible nova ordenación das edificacións unifamiliares para edificacións en altura. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Nova ordenación das vivendas unifamiliares. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións que se determinen en Plan Especial.</p>
SOCIAL 09	ROCÍO	<p>Mellora de espazos libres e conexión co viario principal. Restauración da tipoloxía orixinal das vivendas.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza.</p>
SOCIAL 10	CRISTO DA VICTORIA	<p>Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros. Posibilidade de engadir unha planta máis.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación, segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións que se determinen en Plan Especial.</p>
SOCIAL 12B	LAVADOIROS	<p>Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros.</p> <p>Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.</p>



Referencia	Denominación	Recomendacións de situación e obras suxeridas
------------	--------------	---

SOCIAL 13	CASTRELOS	
-----------	-----------	--

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros. Posibilidade de engadir unha planta máis.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

SOCIAL 13B	COIA	
------------	------	--

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de Tomás A. Alonso volume para colocación de núcleo de aseos e/ou lavadoiros.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

SOCIAL 15	COIA	
-----------	------	--

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

4. Outros grupos de organización tipolóxica e situacións similares que recolle a ordenanza poderán acollerse a programas xerais de rehabilitación integrada se desenvolvan, ou utiliza-los procedementos da propia ordenanza.

Art. 9.8.7 Condicións de remodelación.

1. O réxime de propiedade e de tenencia destas vivendas non permite fixar un único sistema de actuación. Considéranse dúas posibles situacións.

- Actuacións de promoción e xestión Pública.
- Actuacións de promoción e xestión Privadas con acordo do 60% por cento de vivendas afectadas.
- Actuacións mixtas entre a Administración e os ocupantes das vivendas sexan en aluguer, en acceso diferido á propiedade ou en propiedade.

2. O Concello, por iniciativa propia, por acordo coa Consellería competente, ou a instancias dun número cuantitativamente adecuado, poderá elaborar estudos das promocións recollidas no Artigo anterior, Plans Especiais de Protección ou outras que poidan tomarse en consideración, nos que se analicen as características precisas das vivendas e as necesidades que, en consecuencia, sexan adecuadas para os obxectivos desta zona de Ordenanza de mellora-las condicións de habitabilidade dos seus habitantes.



3. Tamén poderá tramitar e aprobar propostas, sempre alomenos dun bloque completo.
4. Nuns ou outros supostos deberase cuantifica-lo alcance da ampliación, que non poderá pasar de quince (15) metros cadrados por columna de vivendas, agás que o Plan Especial lexitime maiores dimensións.

Art. 9.8.8 Graos de Intervención.

1. Diferéncianse dous graos para supostos de rehabilitación, reestruturación e ampliación.

- 1º.- Remodelación total de polígonos.
- 2º.- Remodelación parcial por bloques illados.

2. De substitución con demolición e nova edificación das vivendas existentes, mediante operacións programadas de realoxo dos ocupantes das vivendas, mantemento do número total das vivendas existentes, e un incremento total da edificabilidade que non supere o dez (10) por cento da edificabilidade de partida.

Art. 9.8.9 Réxime de axudas.

A Comunidade Autónoma ten establecido un réxime de axudas polo Decreto 239/2002, de 27 de xuño, para a reparación de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública, desenvolvido por unha Orde de 29 de xullo de 2002, pola que se desenvolve o decreto anterior.

O Concello mediante a inclusión destes ámbitos en programas de rehabilitación poderá complementar estas axudas ou establecer, conxuntamente coa Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ampliación das axudas xa establecidas, ampliación dos prazos de vixencia dos mesmos e incorporación de conceptos susceptibles de axuda, se procedese.

Art. 9.8.10 Réxime de Usos.

O carácter exclusivo destas actuacións limita o alcance das mesmas ó uso característico de Vivenda Multifamiliar. Considéranse tolerados outros usos que poidan existir en plantas Baixas.



CAPÍTULO 9.9

ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS.

Art. 9.9.1 Ámbito e características.

1. Pertencen a esta zona as áreas delimitadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **9**.
2. A súa tipoloxía corresponde a edificación illada ou pareada, admitíndose a tipoloxía acaroadada ou agrupada en feira, nas condicións que para o efecto se regulan.
3. O seu uso Característico é Residencial, Clase Vivenda na súa Categoría 1º de vivenda unifamiliar.
4. É obxectivo desta Ordenanza, ademais da regulación de aplicación directa, servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1º. Obras.

Art. 9.9.2 Obras admitidas.

Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.9.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata



un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.9.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.9.5 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:



- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
- d) Teña un fronte mínimo á aliñación de catro (4) metros.
- e) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.9.6 División en Graos.

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación, distínguense seis (6) graos, que comprenden, cada un de eles, os terreos sinalados no plano de Ordenación cos códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º.

Art. 9.9.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela, deberán respecta-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Condicións de Parcelación e Tipoloxías segundo Graos

Grao	Parcela mínima	Fronte e Tipoloxía
1º	1.000 m ² .	20 m. Illada
2º	500 m ² .	16 m. Illada 12 m. Pareada
3º	300 m ² .	9 m. Illada ou pareada 6,5 m. Acaroadada
4º	240 m ²	9 m. Pareada 6,5 m. Acaroadada
5º	180 m ²	9 m. Pareada 6 m. Acaroadada
6ª	125 m ²	5 m. Acaroadada



1. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a:

- a) Grao 1º: Quince (15) metros
- b) Grao 2º: Dez (10) metros
- c) Grao 3º: Seis con cinco (6'5) metros
- d) Grao 4º: Seis con cinco (6'5) metros
- e) Grao 5º: Seis (6) metros
- f) Grao 6º: Cinco (5) metros

2. Consideraranse como parcelas mínimas as que cumbran cos requisitos de condominios regulados no Artigo 5.2.1. destas Normas.

Art. 9.9.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.

1. Segundo os distintos Graos desta Ordenanza, as condicións de ocupación e os índices de edificabilidade son os seguintes:

Grao	Ocupación	Índice de Edificabilidade
1º	30%	0,40 m ² /m ² .
2º	40%	0,60 m ² /m ² .
3º	45%	0,80 m ² /m ² .
4º	50%	0,90 m ² /m ²
5º	55%	1,10 m ² /m ²
6ª	60%	1,20 m ² /m ²

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerarase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

4. Establécense unhas condicións límite para a aplicación das edificabilidades segundo dimensión das parcelas superiores á mínima.

Aquelas parcelas incluídas nun Grao desta Ordenanza de dimensión superior á mínima establecida poderán aplicar o índice de edificabilidade do Grao ó que pertencen, sen poder supera-la edificabilidade máxima que corresponda a unha parcela do Grao anterior. Por tanto, a máxima edificabilidade dunha parcela dun grao calquera está limitada pola máxima que corresponde á parcela mínima do grao inmediato anterior.



Así mesmo, no caso de que unha parcela, con calquera que sexa o Grao atribuído polo Plan, teña unha superficie que supere o do grao ou graos anteriores, as condicións de edificación, forma de parcela, recuados, etc. serán as de dito Grao anterior.

5. Os mesmos criterios de edificabilidade e ocupación serán de aplicación para os posibles condominios admitidos nesta Ordenanza.

Art. 9.9.9 Condicións especiais de áreas catalogadas.

1. Dentro desta Ordenanza recóllense zonas que teñen un carácter de colonias históricas, nelas, ademais do Grao correspondente, están sinaladas por unha clave de situación **E** que corresponde á condición especial da catalogación da área que afecta tanto ó conxunto como ás edificacións.

2. Ata que se redacte un planeamento específico sobre ditos ámbitos, só se poderán realizar obras nos edificios de Reestruturación, obras Exteriores e de Reconfiguración, recollidos no Artigo 2.6.2 destas Normas.

3. Prohibense as obras de demolición e nova planta, agás que houbese un soar no momento da Aprobación Provisional do Plan.

Art. 9.9.10 Condicións especiais de grandes vivendas.

No caso de que sobre algunha parcela existise construída, con anterioridade á aprobación do Plan, algunha vivenda de maior superficie da mínima autorizada, poderá propoñerse a división horizontal da mesma, en réxime de propiedade horizontal ou condominio.

Art. 9.9.11 Separación a lindeiros ou entre vivendas.

1. A separación das fachadas ós lindeiros laterais será como mínimo:

- a) Grao 1º: Cinco (5) metros.
- b) Grao 2º: Catro (4) metros.
- c) Graos 3º, 4º, 5º e 6º: Tres (3) metros en edificación illada ou pareada.

2. Respecto do lindeiro testeiro, a separación será igual ou superior a 2H:3 cun mínimo de catro (4) metros. Sendo o valor de (H) a altura de coroación dos citados corpos.

3. Nos graos 3º, 4º, 5º e 6º, a construción poderá acaroarse ós lindeiros en solución de vivenda unifamiliar acaroada ou agrupada en feira, nas condicións do Art. 6.3.13, apartado 2, estendidas ó conxunto das parcelas afectadas.

4. Os corpos voados computan como fachada para os efectos de respecta-los recuados establecidos.



5. En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina non poderán situar a fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

6. En calquera caso, o conxunto continuo de planos de fachadas non superará unha lonxitude máxima de oitenta (80) metros lineais.

Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.

7. Os mesmos recuados aplicaranse entre vivendas dos condominios.

Art. 9.9.12 Recuados a fachada

1. A separación entre o plano da fachada e a aliñación oficial será superior ós seguintes valores:

- a) Grao 1º: Sete (7) metros
- b) Grao 2º: Catro (4) metros
- c) Graos 3º, 4º, 5º e 6º: Tres (3) metros

2. Nos graos 1º e 2º o espazo correspondente ó recuado non poderá ocuparse con ningún tipo de construción sobre rasante.

3. Nos graos 3º, 4º, 5º e 6º autorízase a construción dun corpo de edificación que poderá situarse na aliñación oficial e acaroado a un dos lindes laterais para o que requirirá autorización do propietario lindeiro nas condicións sinaladas no punto 3 do Artigo anterior, suxeito ás seguintes condicións:

- a) Estar destinado a Garaxe-Aparcadoiro nos termos do Artigo 5.5.3 destas Normas.
- b) A altura da construción non excederá dunha (1) planta, nin a súa altura de cumieira será superior a trescentos cincuenta (350) centímetros.
- c) O corpo de edificación non poderá ter unha lonxitude en liña de fachada superior a seis (6) metros, e a dimensión da súa liña non poderá ser de fachada maior do sesenta (60) por cento da medida do lindeiro frontal da parcela.

4. Os mesmos recuados aplicaranse ás vivendas dos condominios, agás naqueles nos que os garaxes se sitúen, agrupados ou non, na aliñación da rúa.



Art. 9.9.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

- a) No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, na porcentaxe que sexa posible, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.
- b) Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira.

Cando a edificación lindeira estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.

c) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

- Manter unha distancia de recuado lateral de dous metros.
- Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.
- En caso de que as fincas lindeiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.
- Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a catro (4) metros.

d) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados dos Artigos 9.9.11 e 9.9.12, incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.



Art. 9.9.14 Altura dos edificios.

A cota de orixe e referencia para a medición da altura será a do contacto de edificación co terreo no punto medio de tódalas súas fachadas.

1. Nos graos 1º, 2º, 3º, 4º, a edificación non poderá superar unha altura de tres (3) plantas, incluída a baixo cuberta. A altura de coroación non poderá ser superior a novecentos (900) centímetros.
2. Nos graos 5º e 6º, a altura da edificación non poderá exceder de dúas (2) plantas nin de setecentos cincuenta (750) centímetros á liña de coroación; a cota de orixe e referencia non poderá situarse a máis de cento cincuenta (150) centímetros sobre a rasante da aceira no punto medio do fronte de parcela.
3. Dentro da altura máxima permitida autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida ser mellor.

En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

4. Sobre a última planta, e altura de coroación, en tódolos graos só se admite a construción da cuberta con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais cuxo arranque non poderá estar por riba do groso da cornixa, nunca maior de vinte (20) centímetros, situada á altura de coroación.
5. A altura máxima de cumieira quedará definida pola intersección de planos teóricos de cuberta desde tódalas fachadas, como se se tratase de construción a catro ou máis augas, sempre con ditos planos trazados desde a mesma cota máxima de arranque de cuberta.

Por debaixo da altura de cumieira, dentro do sólido definido polo trazado teórico de planos de cuberta do punto anterior, poderá suprimirse parte da cuberta para formar unha volumetría libre.

Art. 9.9.15 Altura de pisos.

1. A altura libre de pisos sobre rasante será igual ou superior en tódolos graos a douscentos setenta (270) centímetros, coa excepción das vivendas acollidas a algún réxime de protección oficial, que poderán ser de douscentos sesenta (260) centímetros.
2. Permítese o mantemento de alturas inferiores cando se realicen obras en interiores de edificios existentes, que non supoñan reestruturación ou substitución.
3. A altura libre mínima en sotos será igual ou superior a douscentos trinta (230) centímetros.



Art. 9.9.16 Condicións de altura e edificación en ladeira

1. Nas parcelas de solo urbano consolidado, que teñan unha forte pendente medida en calquera sección ortogonal á aliñación do viario e o fondo de parcela, cunha inclinación superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais, serán de aplicación as normas contidas neste Artigo.

2. Para os efectos de medición de pendentes orixinais do terreo tomaranse como referencia:

- Os planos procedentes de Plans Parciais, Proxectos de Urbanización e Estudos de Detalle.
- Tódolos planos topográficos procedentes dos diversos órganos municipais e da Administración en xeral.

3. Serán de aplicación os seguintes preceptos:

a) Poderanse crear plataformas de nivelación e aterramento mediante muros dispostos na aliñación das parcelas ó viario. Tales planos de nivelación constituirán as cotas de referencia da edificación.

b) A altura de calquera muro de contención non será superior a tres (3) metros sobre a cota da rúa nos casos de pendente ascendente. Se a parcela tivese pendente descendente, o graduado deberá recuarse nas condicións que se recollen no Artigo seguinte.

No caso de que existan diferenzas de cotas na rasante de rúa dos extremos da parcela, o muro a efectos desta regulación de alturas dividirse nos tramos suficientes para que non se exceda a altura máxima indicada.

c) Nos supostos de pendente ascendente sobre a cota da rúa, entre o borde superior do muro do viario e a edificación que se sitúe na primeira plataforma poderá ataluzarse o terreo cunha pendente non superior ó vinte (20) por cento, considerándose a partir de dito encontro a zona horizontal da plataforma.

En ningún caso a elevación de altura da plataforma sobre o remate do muro excederá de cento cincuenta (150) centímetros.

d) Os muros, e especialmente o de aliñación a rúa en caso de pendente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose o seu tratamento no proxecto obxecto de solicitude de licenza.

e) A edificación deberá separarse da cara exterior do muro alomenos unha distancia igual á metade da súa altura medida ata o remate superior da cuberta, cun mínimo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

f) Baixo a cota de nivelación da plataforma permitida conforme ó apartado a) deste Artigo, en terreo de pendente ascendente, só se permitirá o uso de garaxe ou instalacións complementarias, cunha ocupación máxima do 15% da superficie da parcela considerada de forma independente ó conxunto de ocupación máxima permitida nesta Ordenanza e Grao.

g) Naqueles casos en que, ben polas singulares características naturais do terreo, ou ben por atoparse as parcelas contiguas xa edificadas de forma sensiblemente diferente á que resultaría destas Normas, poderán autorizarse polo Concello, previa proposta ou consulta urbanística por parte do interesado, outras solucións distintas cuxa resolución responderá a criterios de interpretación e recomposición urbana baseados nestas Normas.



4. Nos casos en que se utilicen as especiais condicións deste Artigo, en parcelas de pendente ascendente, nos Graos 1º, 2º, 3º e 4º reducirase a dúas plantas e sete (7) metros de altura de cornixa, medidos desde a cota da plataforma de referencia.

Art. 9.9.17 Movementos de terras e muros de contención.

Con independencia de que pola pendente das parcelas poidan establecerse as condicións do Artigo anterior, en tódolos casos os movementos de terra, abancalamientos e formación de muros de contención que se realicen en calquera parcela dentro desta Ordenanza non poderán formar muros de contención vistos de máis de dous (2) metros, e, en todo caso, deberán estar separados das fincas lindeiras unha distancia igual á altura do muro ou terraplén.

Art. 9.9.18 Tratamento de medianeiras.

Nos casos de edificación independente, non pertencente a un grupo de ordenación ou proxecto unitario, en que se acaroe a un lindeiro medianeiro, sen prexuízo das condicións establecidas no Art. 9.9.13, e as xerais do Título VI, respectaranse as normas seguintes:

- a) Os muros medianeiros que queden ó descuberto trataranse cos mesmos materiais e calidade que o resto das fachadas, mediante aplacados, revocaduras, etc.
- b) A diferenza de altura total dos corpos de edificación medianeiros non poderá exceder de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.9.19 Salientes ou voos en fachadas.

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen establecer limitación algunha agás a condición de que os corpos voados definen o recuado da edificación así como as balconadas ou terrazas que teñan un saliente maior ou igual a un (1) metro.

Art. 9.9.20 Reserva de aparcadoiros.

Deberán reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Art. 9.9.21 Condicións estéticas.

Dadas as características desta Ordenanza non se establecen medidas específicas de deseño xeral polo que non se presentan máis condicións que as seguintes:



1. Fachadas: Admítense as revocaduras e os rebocados das cores tradicionais na zona.
2. A carpintería exterior deberá ser de cores acordes co ambiente do entorno.
3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Prohíbense as cubertas abufardadas, aínda que poidan realizarse frontes de bufardas no plano da fachada que non ocupen, no seu conxunto, máis do vinte e cinco (25) por cento do fronte de cada fachada.

Art. 9.9.22 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións de Uso.

Art. 9.9.23 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª.
2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:
 - Terciario Xeral, Clase Comercio: Categoría 1ª.
 - Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría 6ª.
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª, en edificación illada, en tódolos graos, en caso contrario Tipos I a III e Categoría 11ª, en edificación illada só en planta Baixa, Tipo I.
 - Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª e 6ª.
 - Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª.
 - Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
 - Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
 - Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª Oficinas de servizo público.
 - Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
 - Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, planta Baixa.
 - Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.



- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores ou nas condicións de edificio complementario do Artigo 9.9.13.

Nas edificacións en que exista diferenza de rasante entre a oficial na aceira e na parte traseira da edificación, autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa poida localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde patio inglés, cando nunha parte do fondo da edificación a planta estea ó nivel da parcela.

3 Usos Tolerados:

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

- Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
- Terciario Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª. Esta última só en edificación illada.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a II.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorias 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18 .

Os usos tolerados en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

4. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.10

ORDENANZA 10. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR.

Art. 9.10.1 Ámbito e características.

1. Pertencen a esta zona as áreas delimitadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **10**.
2. Corresponde á edificación de zonas exteriores da zona Central, en antigos núcleos de diversas parroquias, cuxo proceso de crecemento e consolidación pode non ter sido consecuencia expresa de procesos planificados.
3. A súa tipoloxía corresponde a edificación illada ou pareada, admitíndose a tipoloxía acaroadada ou agrupada en feira, nas condicións que para o efecto se regulan.
4. O seu uso Característico é Residencial, Clase Vivenda na súa Categoría 1º de vivenda unifamiliar.

Sección 1º. Obras.

Art. 9.10.2 Obras admitidas.

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.10.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata



un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.10.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.10.5 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:



- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
- d) Teña un fronte mínimo á aliñación de tres (3) metros.
- e) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.10.6 División en graos.

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación, distínguense dous (2) graos, que comprenden, cada un de eles, os terreos sinalados no plano de Ordenación cos códigos 1º e 2º.

Art. 9.10.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.

1. Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela e condicións de edificación, deberán respecta-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Condicións de Edificación e Tipoloxías segundo Graos

Grao	Parcela mínima	Fronte de parcela
1º	600 m ² .	16 m. Illada 10 m. Pareada
2º	350 m ² .	9 m. Illada ou pareada 6 m. Acaroadada

2. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a:

- a) Grao 1º: Dez (10) metros
- b) Grao 2º: Seis (6) metros



3. Consideraranse parcelas mínimas as que resulten de agrupación de parcelas e cumpran cos requisitos de condominios regulados no Artigo 5.2.1. destas Normas.

Art. 9.10.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.

1. Segundo os distintos Graos desta Ordenanza, as condicións de ocupación e os índices de edificabilidade son os seguintes:

Grao	Ocupación	Índice de Edificabilidade
1º	40%	0,55 m ² /m ² .
2º	45%	0,75 m ² /m ² .

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerárase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

4. Establécense unhas condicións límite para a aplicación das edificabilidades segundo dimensión das parcelas superiores á mínima.

Aquelas parcelas incluídas nun Grao desta Ordenanza de dimensión superior á mínima establecida poderán aplicar o índice de edificabilidade do Grao ó que pertencen, sen poder supera-la edificabilidade máxima que corresponda a unha parcela do Grao anterior. Por tanto, a máxima edificabilidade dunha parcela dun grao calquera está limitada pola máxima que corresponde á parcela mínima do grao inmediato anterior.

Así mesmo, no caso de que unha parcela, con calquera que sexa o Grao atribuído polo Plan, teña unha superficie que supere o do grao ou graos anteriores, as condicións de edificación, forma de parcela, recuados, etc. serán as de dito Grao anterior.

5. Os mesmos criterios de edificabilidade e ocupación serán de aplicación para os posibles condominios admitidos nesta Ordenanza.

**Art. 9.10.9 Situacións particulares de parcelas existentes.**

1. *Frontes de parcela*: As parcelas existentes, con frontes de acceso inferiores ao mínimo esixido de tres (3) metros de lonxitude, para poder adquirir a condición de solar deberán reaxustar os seus límites mediante unha normalización de predios que se tramitará de oficio, ou a instancia de parte, segundo se determina no artigo 122 da Lei 9/2002.

2. *Parcelas edificadas*: Para as Parcelas que estean edificadas no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral, e a fin de favorecer a conservación do patrimonio edificado, recóllense as determinacións que se expresan no cadro seguinte:

Parcela Mínima	Ocupación	Edificabilidade
Ata 100 m ²	80%	0,80 m ² /m ²
Entre 100 m ² e 200 m ²	70%	} Polos primeiros 100 m ² } 0,80 m ² /m ² , polos metros } restantes: 0,52 m ² /m ²
Entre 200 m ² e 250 m ²	60%	
Entre 250 m ² e 350 m ²	50%	

As parcelas incluídas no Grao 1º que teñan unha superficie superior a trescentos cincuenta (350) metros cadrados e inferior a seiscentos (600) poderán ampliar, se é o caso, a edificabilidade cando cumpran as situacións do cadro seguinte:

Parcela Mínima	Ocupación	Edificabilidade
Desde 350 m ² a 400 m ²	70%	0,65 m ² /m ²
Entre 400 m ² e 600 m ²	50%	} Polos primeiros 350 m ² } 0,65 m ² /m ² , polos metros } restantes: 0,25 m ² /m ²

Para estes efectos, as vivendas deberán manter un recuado mínimo a lindeiros laterais de dous (2) metros ou presentar conformidade do veciño da finca lindeira.

Art. 9.10.10 Posibilidade de construción dunha segunda vivenda en parcelas existentes xa edificadas.

Autorízase a edificación dunha segunda vivenda dentro da mesma parcela sempre que se dean as circunstancias seguintes:

1.- A parcela e edificación que estean suficientemente documentadas como tales, por calquera medio admitido en dereito, existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, deberán ter unha superficie mínima de 900 m² e pola súa forma non permita unha división, ou segregación, para a obtención dunha nova parcela dentro das condicións xerais desta ordenanza.



2.- A vivenda existente debe estar axustada ós estándares da condición do uso de vivenda, con excepción da altura libre que poderá ser de douscentos cincuenta (250) centímetros, e ter licenza de construción ou con consolidación firme e que non teña expediente de protección da legalidade urbanística aberto.

3.- As condicións de edificación resultantes na parcela coa nova vivenda non poderán superar as reguladas na presente ordenanza e grao, sobre edificabilidade, ocupación e recuados correspondentes.

4.- A nova vivenda poderá acaroarse á existente, sempre que se asegure que o conxunto da edificación das dúas vivendas resultantes reúna condicións xerais do uso de vivenda ou mante-la distancia entre edificacións propia de condominios.

Art. 9.10.11 Separación a lindeiros.

1. A separación das fachadas ós lindeiros laterais será como mínimo:

- a) Grao 1º: Tres (3) metros.
- b) Grao 2º: Tres (3) metros.

2. A construción poderá acaroarse ós lindeiros en solución de vivenda unifamiliar acaroada ou agrupada en feira, nas condicións do Art. 6.3.13, apartados 2 e 4 destas Normas Urbanísticas, estendidas ó conxunto das parcelas afectadas.

3. Os balcóns e corpos voados computan como fachada para os efectos de respecta-los recuados establecidos.

4. En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina non poderán situa-la fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

5. En calquera caso, o conxunto continuo de planos de fachadas non superará unha lonxitude máxima de oitenta (80) metros lineais.

Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.

6. Os mesmos recuados aplicaranse entre vivendas dos condominios.

Art. 9.10.12 Recuados a fachada

1. A separación entre o plano da fachada e a aliñación oficial será superior ós seguintes valores:

- a) Grao 1º: Catro (4) metros.
- b) Grao 2º: Tres (3) metros.



2. No grao 1º o espazo correspondente ó recuado non poderá ocuparse con ningún tipo de construción, sobre rasante, agás as instalacións reguladas no Art. 6.10.22.

3. No grao 2º autorízase a construción dun corpo de edificación que poderá situarse na aliñación oficial e acaroadado a un dos lindeiros laterais para o que requirirá autorización do propietario lindeiro nas condicións sinaladas no punto 4 do Artigo anterior, suxeito ás seguintes condicións:

a) Estar destinado a Garaxe-Aparcadoiro nos termos do Artigo 5.5.3 destas Normas.

b) A altura da construción non excederá dunha (1) planta, nin a súa altura de cumieira será superior a trescentos cincuenta (350) centímetros.

c) O corpo de edificación non poderá ter unha lonxitude en liña de fachada superior a seis (6) metros, e a dimensión da súa liña non poderá ser de fachada maior do cincuenta por cento (50%) da medida do lindeiro frontal da parcela.

4. Os mesmos recuados aplicaranse ás vivendas dos condominios, agás naqueles nos que os garaxes se sitúen, agrupados ou non, na aliñación da rúa.

Art. 9.10.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindoiras.

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindoiras medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindoiras, coas seguintes condicións:

a) No caso de que unha das parcelas lindoiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, na porcentaxe que sexa posible, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindoiras.

b) Cando algunha das edificacións das fincas lindoiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindoiras.

Cando a edificación lindoiras estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.

c) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroadarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

- Manter unha distancia de recuado lateral de dous metros.
- Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindoiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.
- En caso de que as fincas lindoiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por



compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.

- Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a catro (4) metros.

d) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados dos Artigos 9.10.11 e 9.9.12, incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.10.14 Altura dos edificios.

A cota de orixe e referencia para a medición da altura de cornixa será a do contacto de edificación co terreo no punto medio de cada fachada.

1. En ambos graos 1º e 2º a altura da edificación non poderá exceder de dúas (2) plantas nin de setecentos cincuenta (750) centímetros a cornixa, medidos no punto medio de cada fachada en contacto co terreo.

2. Sobre a última planta en tódolos graos só se admite a construción da cuberta con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais cuxo arranque non poderá estar por riba do grosso da cornixa, nunca maior de vinte (20) centímetros, situada á altura de coroación.

3. A altura máxima de cumieira quedará definida pola intersección de planos teóricos de cuberta desde tódalas fachadas, como se se tratase de construción a catro ou máis augas, sempre con ditos planos trazados desde a mesma cota máxima de arranque de cuberta.

Por debaixo da altura de cumieira, dentro do sólido definido polo trazado teórico de planos de cuberta do punto anterior, poderá suprimirse parte da cuberta para formar unha volumetría libre.

4. A posible aparición na parte baixa da edificación dun fronte con altura superior a 2 metros, como consecuencia da pendente da parcela, considerarase que ten carácter de planta, polo que será superficie computable un fondo definido por dita fachada e a recta paralela ou non, que enlace os puntos de fachadas laterais nos que o forxado da planta superior estea a menos de 1,50 metros sobre o terreo.

Art. 9.10.15 Altura de pisos.

1. A altura libre de pisos será igual ou superior en tódolos graos a douscentos sesenta (260) centímetros, con excepción das vivendas protexidas que se rexerán polas condicións de edificación propia.

2. Permítese o mantemento de alturas inferiores cando se realicen obras en interiores de edificios existentes, que non supoñan reestruturación ou substitución.



3. A altura libre mínima en sotos será igual ou superior a douscentos trinta (230) centímetros.

Art. 9.10.16 Condicións de altura e edificación en ladeira.

1. Nas parcelas de solo urbano consolidado, que teñan unha forte pendente medida en calquera sección ortogonal á aliñación do viario e o fondo de parcela, cunha inclinación superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais, serán de aplicación as normas contidas neste Artigo.

2. Para os efectos de medición de pendentes orixinais do terreo tomaranse como referencia:

- Os planos procedentes de Plans Parciais, Proxectos de Urbanización e Estudos de Detalle.
- Tódolos planos topográficos procedentes dos diversos órganos municipais e da Administración en xeral.

3. Serán de aplicación os seguintes preceptos:

a) Poderanse crear plataformas de nivelación e aterramento mediante muros dispostos na aliñación das parcelas ó viario. Tales planos de nivelación constituirán as cotas de referencia da edificación.

b) A altura de calquera muro de contención non será superior a tres (3) metros sobre a cota da rúa nos casos de pendente ascendente. Se a parcela tivese pendente descendente, o graduado deberá recuarse nas condicións que se recollen no Artigo seguinte.

No caso de que existan diferenzas de cotas na rasante de rúa dos extremos da parcela, o muro a efectos desta regulación de alturas dividirase nos tramos suficientes para que non se exceda a altura máxima indicada.

c) Nos supostos de pendente ascendente sobre a cota da rúa, entre o borde superior do muro do viario e a edificación que se sitúe na primeira plataforma poderá ataluzarse o terreo cunha pendente non superior ó vinte (20) por cento, considerándose a partir de dito encontro a zona horizontal da plataforma.

En ningún caso a elevación de altura da plataforma sobre o remate do muro excederá de cento cincuenta (150) centímetros.

d) Os muros, e especialmente o de aliñación a rúa en caso de pendente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose o seu tratamento no proxecto obxecto de solicitude de licenza.

e) A edificación deberá separarse da cara exterior do muro alomenos unha distancia igual á metade da súa altura medida ata o remate superior da cuberta, cun mínimo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

f) Baixo a cota de nivelación da plataforma permitida conforme ó apartado a) deste Artigo, en terreo de pendente ascendente, só se permitirá o uso de garaxe ou instalacións complementarias, cunha ocupación máxima do 15% da superficie da parcela considerada de forma independente ó conxunto de ocupación máxima permitida nesta Ordenanza e Grao.



g) Naqueles casos en que, ben polas singulares características naturais do terreo, ou ben por atoparse as parcelas contiguas xa edificadas de forma sensiblemente diferente á que resultaría destas Normas, poderán autorizarse polo Concello, previa proposta ou consulta urbanística por parte do interesado, outras solucións distintas cuxa resolución responderá a criterios de interpretación e recomposición urbana baseados nestas Normas.

4. Nos casos en que se utilicen as especiais condicións deste Artigo, en parcelas de pendente ascendente, reducirase a dúas plantas e sete (7) metros de altura de cornixa, medidos desde a cota da plataforma de referencia.

Art. 9.10.17 Movements de terras e muros de contención.

Con independencia de que pola pendente das parcelas poidan establecerse as condicións do Artigo anterior, en tódolos casos os movementos de terra, abancalamientos e formación de muros de contención que se realicen en calquera parcela dentro desta Ordenanza non poderán formar muros de contención vistos de máis de dous (2) metros, e, en todo caso, deberán estar separados das fincas lindeiras unha distancia igual á altura do muro ou terraplén.

Art. 9.10.18 Tratamento de medianeiras.

Nos casos de edificación independente, non pertencente a un grupo de ordenación ou proxecto unitario, en que se acaroe a un lindeiro medianeiro, sen prexuízo das condicións establecidas no Art. 9.10.13, e as xerais do Título VI, respectaranse as normas seguintes:

- a) Os muros medianeiros que queden ó descuberto trataranse cos mesmos materiais e calidade que o resto das fachadas, mediante aplacados, revocaduras, etc.
- b) A diferenza de altura total dos corpos de edificación medianeiros non poderá exceder de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.10.19 Salientes ou voos en fachadas.

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen establecer limitación algunha agás a condición de que os corpos voados definen o recuado da edificación así como as balconadas ou terrazas que teñan un saliente maior ou igual a un (1) metro.

Art. 9.10.20 Reserva de aparcadoiros.

Deberá reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.



Art. 9.10.21 Condicións estéticas.

Dadas as características desta Ordenanza non se establecen medidas específicas de deseño xeral polo que non se presentan máis condicións que as seguintes:

1. Fachadas: Admítense as revocaduras e os rebocados das cores tradicionais na zona.
2. A carpintería exterior deberá ser de cores acordes co ambiente do entorno.
3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Prohíbense as cubertas abufardadas, aínda que poidan realizarse frontes de bufardas no plano da fachada que non ocupen, no seu conxunto, máis do vinte e cinco (25) por cento do fronte de cada fachada.

Art. 9.10.22 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.



Sección 4ª. Condicións de Uso.

Art. 9.10.23 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría 6ª.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, en tódolos graos, en caso contrario Tipos I a III e Categoría 11ª, en edificación illada só en planta Baixa, Tipo I.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª e 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª Oficinas de servizo público.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, planta Baixa.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, planta Baixa.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª, planta Baixa.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores ou nas condicións de edificio complementario do Artigo 9.10.12.

Nas edificacións en que exista diferenza de rasante entre a oficial na aceira e na parte traseira da edificación, autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa poida localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde patio inglés, cando nunha parte do fondo da edificación a planta estea ó nivel da parcela.

3 *Usos Tolerados*:

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:

- Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a II.
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorias 1ª e 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo



espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos tolerados en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. *Usos Prohibidos:*

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.11

ORDENANZA 11. EDIFICACIÓN TERCIARIA.

Art. 9.11.1 Ámbito e características.

1. Pertencen a esta zona as áreas grafadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **11**.
2. Os edificios responderán á tipoloxía en couzada pechada ou entre medianeiras, ou en edificación illada.
3. O seu uso Característico é o Terciario Xeral en tódalas súas Clases e Categorías.
4. O Uso Terciario Hostaleiro está regulado como uso compatible en ordenanzas residenciais, pero está suxeito á regulamentación por razón do uso.
5. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso comercial a edificacións en parcelas do Solo Urbano, xeralmente situadas en zonas densificadas nas que cabe concibi-lo comercio, aínda que estea asociado a outros usos terciarios, como un equipamento a nivel de barrio ou cidade. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.11.2 Obras admisibles.

1. Admítase no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.
2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.11.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

- a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
- b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.



2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.
- b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.11.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.



Sección 3ª. Condicións de aplicación.

Art. 9.11.5 Clasificación en Situacións.

Para os efectos da aplicación das condicións de localización e edificación na zona, distínguense dúas (2) situacións:

Situación 1ª. Uso Terciario Xeral, en tódalas categorías admitidas nas Ordenanzas residenciais, como Uso Permitido no mesmo edificio, ou en Edificio independente, nas que se especifican as condicións de compatibilidade entre usos.

Situación 2ª. Uso Terciario Xeral, que non teñen cabida máis que en zonas específicas desta Ordenanza.

Art. 9.11.6 Aplicación.

1. Os Usos Terciario Xeral en Situación 1ª regúlanse en cada caso por tódalas condicións das Ordenanzas nas que son posibles:

- Ordenanza 1.
- Ordenanza 2.
- Ordenanza 3.
- Ordenanza 4.
- Ordenanza 6.
- Ordenanza 7.
- Ordenanza 9.
- Ordenanza 10.

2. O resto dos usos clasificados como Situación 2ª son o obxecto específico do establecemento das condicións de desenvolvemento e edificación desta Ordenanza de zona, se ben moitos deles teñen cabida nas zonas industriais da Ordenanza 12.

Art. 9.11.7 Usos e Categorías propias da Situación 2ª.

Os Usos Terciarios que non teñen cabida noutras zonas de Ordenanza ás que se refire o Artigo anterior, e/ou son polo tanto máis específicas desta Situación 2ª, son os seguintes:

- Terciario Xeral, Clase Comercial, Categorías 3ª, 4ª e 5ª: Agrupacións Comerciais, Superficies Comerciais ou Grandes Superficies Comerciais.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión, Categorías 10ª, 11ª e 12ª, posibles as dúas primeiras a tódolos Tipos do Artigo 5.4.1 das Normas Xerais de Usos.
- Industriais, Categoría 3ª, compatible co Terciario Comercial, en réxime de «Industria Escaparate» na que predomina a actividade comercial e oficinas sobre a industrial.



Sección 4ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.11.8 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma permita desenvolver unha actividade de uso terciario respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza coas seguintes condicións:

- a) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.
- b) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
- c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.
- d) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.11.9 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela, deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, que se especifican a continuación:

Parcela mínima	Fronte de parcela	Tipoloxía
2.000 m ² .	25 m.	Illada

- 1. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a 20 metros.
- 2. A edificación que, en principio, se defina como illada poderá acaroarse a un lindeiro medianoiro nas condicións que máis adiante se definen.



Art. 9.11.10 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.

1. Nesta Ordenanza, as condicións de ocupación e o índice de edificabilidade son os seguintes:

Ocupación	Índice de Edificabilidade
70%	1,50 m ² /m ² .

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerárase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

Art. 9.11.11 Separación a lindeiros.

1. Os recuados ós lindeiros laterais e de fondo serán de seis (6) metros.

2. A edificación poderá acaroarse a un lindeiro lateral de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

3. En tódolos casos de solicitude de construción acaroada a medianeiras, a concesión de licenza só poderá facerse previo informe dos departamentos municipais competentes, que mostre que tanto a actividade a que se destina o edificio como a solución de deseño e construción do mesmo non supoñen incremento de risco para o edificio ó que se acaroa. A solicitude de licenza de obras deberá, se fose posible, especifica-lo destino preciso do edificio. En caso contrario, cando sexa coñecido, un presunto risco da actividade que no seu momento se pretenda implantar poderá supo-la non concesión da actividade.

4. Se unha construción se proxecta acaroada a unha medianeira, e illada respecto dos restantes lindeiros, deberá cumprir respecto ós últimos as condicións de separación que se establecen no presente Artigo.

5. As condicións de separación a lindeiro considéranse complementarias das normas de seguridade e relación do edificio co seu entorno, prevalecendo o maior valor dos resultantes.

Art. 9.11.12 Posición do edificio respecto da aliñación oficial.

O plano de fachada da edificación respectará unha separación mínima á aliñación oficial de oito (8) metros.



O espazo libre resultante do recuado ou da separación á aliñación oficial poderá dedicarse a aparcadoiro en superficie, xardín ou peiraos de carga. Non poderá realizarse no mesmo almacenaxe ó ar libre de produtos.

Poderán construírse no mesmo casetas de portería ou control de accesos, con superficie máxima en planta de trescentos (300) centímetros por trescentos (300) centímetros e altura de coroación inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros. A ocupación do recuado do espazo resultante da separación á aliñación oficial por elementos admisibles deberá conxugarse coas determinacións respecto a tratamento de espazos libres.

Art. 9.11.13 Separación entre edificios.

Cando nunha parcela existan varias construcións que teñan planos de fachada enfrontados ou solapados, cumpriran unha separación relativa igual ou superior á establecida para patios de parcela no Artigo 6.7.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.11.14 Patios interiores.

1. Cando nunha edificación por razóns do uso dos locais sexa necesaria a apertura de patios interiores sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumpriran unha dimensión igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	Luces rectas
Pezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Pezas non habitables escaleiras ou aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

3. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo da dimensión das luces rectas.

Art. 9.11.15 Cota de orixe e referencia.

1. A altura da edificación medirase nos termos expresados polo Artigo 6.6.4 respecto da cota de orixe e referencia segundo regula o Artigo 6.3.5, ambos destas Normas Urbanísticas.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para a tipoloxía de edificación illada se establecen no citado Artigo 6.3.5.



4. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.11.16 Altura dos edificios.

1. A altura máxima da edificación será de catro (4) plantas e dezoito (18) metros ó nivel de cornixa.
2. Por riba da altura poderanse autorizar os elementos de instalacións indispensables á actividade.
3. Permítense báculos de publicidade de altura máxima quince (15) metros e dimensión do rótulo que sexa inscritable nun círculo de cinco (5) metros.

Art. 9.11.17 Medición da altura.

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.11.18 Altura de pisos.

A planta baixa terá unha altura mínima de catro (4) metros e as plantas de pisos de tres (3) metros.

Art. 9.11.19 Salientes permitidos.

En edificios illados permítense voos e corpos voados, sen máis limitación que a que se deriva da aplicación do Artigo 9.11.10 anterior.

Art. 9.11.20 Condicións hixiénicas.

Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.11.21 Prevención de incendios.

Será de obrigado cumprimento o Código Técnico da Edificación e demais disposicións sectoriais de aplicación.



Art. 9.11.22 Condicións estéticas.

1. A composición e tratamento de fachadas é libre.

2. Protección do arboredo:

a) No espazo libre procurárase a plantación dunha feira de arboredo, en proximidade ás liñas de peche da parcela.

A plantación realizarase con separacións adecuadas á especie arbórea elixida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Se se prevé aparcadoiro en superficie deberá disporse arboredo frondoso no mesmo, en retícula adecuada á disposición de prazas, en proporción dunha árbore por cada tres prazas, se o aparcadoiro é nunha fila ou dunha árbore cada seis prazas se estas se sitúan en dúas filas enfrontadas.

Esta condición poderá rebaixarse ó cincuenta (50) por cento, cando a plantación deba facerse en xardineiras situadas sobre o pavimento por existir aparcadoiro subterráneo na planta inmediata inferior ó de superficie.

Art. 9.11.23 Reserva de aparcadoiros.

Deberase prever no interior da parcela, como mínimo, unha praza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cadrados de uso comercial en establecementos de superficie superior a dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados; e unha praza por cada cen (100) metros cadrados de establecementos de menor dimensión.

Art. 9.11.24 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse á Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso.

Art. 9.11.25 Réxime de Usos.

1. *Uso Característico:* Terciario Xeral en tódalas súas categorías.

A implantación do Uso Comercio Categoría 5ª e do Uso Recreativo Reunión Categoría 12ª, para a súa autorización deberá presentarse con carácter previo á solicitude de licenza unha Consulta Urbanística



Especial, Artigo 13 do Anexo Normativo, na que se exprese a configuración da instalación, as previsións de reservas de aparcadoiros e os condicionantes necesarios para a atenuación, ou eliminación do impacto medioambiental que poidan producir.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio:*

En situación 1ª, os que sexan compatibles segundo a Ordenanza en que se localice.

En situación 2ª, os seguintes:

- Terciario Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorias: 6ª, 7ª, 8ª e 9ª, en tódalas plantas.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Categoría 11ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I, II e III con condicións de compatibilidade con outros usos. Categoría 12ª.
- Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª, 13ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª en oficinas de servizo público.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª, plantas Baixa e primeira.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.

3 *Usos Tolerados:*

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio específico da Situación 2ª desta Ordenanza:*

- Terciario Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: tódalas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: tódalas Categorias.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: tódalas Categorias.
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorias 1ª, 2ª e 3ª en Situación 2ª.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
- Transporte e Comunicacions, Clase Servizos Públicos, Categorias 5ª e 6ª.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.



Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.12

ORDENANZA 12. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Art. 9.12.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave **12**.
2. As edificacións responderán á tipoloxía de edificación industrial entre medianeiras ou en edificio illado.
3. A seu uso característico é o de Industrial, Clases Industria Ordinaria e Almacéns.
4. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso industrial a edificacións en parcelas do Solo Urbano. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1ª. Obras.

Art. 9.12.2 Obras admisibles.

Admítense no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.12.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.



b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.12.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.12.5 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma permita desenvolver unha actividade de uso terciario respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza coas seguintes condicións:



a) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

b) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.

d) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.12.6 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións, deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Grao	Parcela Mínima m ²	Parcela máxima m ²	Fronte mínimo m
Grao 1º. Industria Especial.	20.000	Libre	80
Grao 2º. Grande Industria.	5.000	20.000	50
Grao 3º. Industria Media	1.000	5.000	25
Grao 4º. Industria Pequena	250	1.500	15
Grao 5º. Industrias Niño*	3.000**	10.000	25**
Grao 6º. Industria en edificación pechada	300	Libre	10

* A Industria Niño desenvólvese en mini polígonos, en réxime de proindiviso con accesos desde o viario público de viario interior privado como único acceso ás naves.

** A superficie da unidade mínima de módulo dentro da instalación é de douscentos (200) metros cadrados construídos.



Art. 9.12.7 Condicións de Aproveitamento e Edificación.

1. As condicións de aproveitamento, edificabilidade neta de parcela e condicións da edificación regúlanse segundo o seguinte cadro:

Grao	Edificabilidade m ² t/m ² s	Ocupación Porcentaxe	
		P. baixa	Outras
Grao 1º	4,00 m ² /m ²	90 %	90 %
Grao 2º	1,20 m ² /m ²	80 %	80 %
Grao 3º	1,00 m ² /m ²	70 %	70 %
Grao 4º	0,80 m ² /m ²	60%	60 %
Grao 5º	1,00 m ² /m ²	60%*	60 %
Grao 6º	Non se fixa **	100 %***	80 %

* A superficie do viario interior do mini polígono computa como espazo non ocupado.

** A edificabilidade será o resultado das condicións de edificación.

*** A ocupación de planta baixa só poderá ocupar toda a parcela se na aliñación traseira existise outra edificación que atinxise o límite, en outro caso deberase respectar un recuado mínimo de tres (3) metros que non darán dereito a edificabilidade. Poderán aplicarse as condicións do Artigo 6.3.13 para o posible acaroamento á medianeira do fondo de parcela.

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerárase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

Art. 9.12.8 Separación a lindeiros

1. A separación entre o plano de fachada lateral ou fondo considerado e o lindeiro correspondente será maior ou igual ás seguintes dimensións:

Grao 1º: Dez (10) metros

Grao 2º: Seis (6) metros

Grao 3º: Cinco (5) metros

Grao 4º: Catro (4) metros

Grao 5º: Catro (4) metros o conxunto das edificacións.

Grao 6º: Non se permiten.

2. A edificación nos graos 3º e 4º poderá acaroarse a un, se é o caso a dous, dos lindeiros laterais, respectando a separación ós restantes, cando concorra algunha das seguintes condicións:

a) Trátase de edificacións acaroadas ou pareadas en proxecto unitario.

b) Cando exista acordo entre os propietarios das fincas lindeiras para construír acaroándose á medianeira. Neste suposto o compromiso deberá recollese mediante anotación marxinal permanente no Rexistro da



Propiedade, sendo preceptiva a execución simultánea ou a constitución formal da obrigaón de realiza-las edificacións de acordo cun proxecto conxunto.

3. Nos Graos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, no caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira vista, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras, segundo a regulación do Artigo 6.3.13, destas Normas Urbanísticas, coa única excepción de que o edificio medianeiro sexa de Ordenanza ou uso residencial.

Art. 9.12.9 Posición respecto da aliñación exterior.

O plano de fachada da edificación respectará unha separación mínima á aliñación de:

Grao 1º:	Dez (10) metros
Grao 2º:	Oito (8) metros.
Graos 3º e 4º:	Seis (6) metros
Grao 5º:	Cinco (5) metros a viario interior.
Grao 6º:	Na aliñación.

Art. 9.12.10 Usos permitidos nos espazos de recuado

A Aliñación Exterior

PERMITIDOS

Aparcadoiro
Paso vehículos
Carga-Descarga
Axardinamento

NON PERMITIDOS

Instalacións auxiliares
Construcións auxiliares
Deposito de residuos non controlados
Obstaculiza-lo paso de vehículos

A Lindeiros Laterais e Fondo

PERMITIDOS

Carga e descarga
Instalacións auxiliares*
Aparcadoiro

NON PERMITIDOS

Obstaculiza-lo paso de vehículos
Construcións auxiliares
Deposito de residuos
Os non controlados

* Deberán deixar un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permiti-lo paso de vehículos de bombeiros.

En todo caso, as operacións de carga e descarga deberán desenvolverse no interior da parcela.



Art. 9.12.11 Separación entre edificios.

1. Cando nunha parcela existan varias edificacións illadas que teñan planos de fachada solapados ou enfrontados, sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumprirán unha separación igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	Luces rectas
Pezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Pezas non habitables escaleiras e paramentos cegos	$H/4 \geq 3,00$ m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

Art. 9.12.12 Patios interiores.

1. Cando nunha edificación por razóns do uso dos locais sexa necesaria a apertura de patios interiores sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumprirán unha dimensión igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	Luces rectas
Pezas habitables	$H/3 \geq 4,00$ m.
Pezas non habitables escaleiras ou aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

3. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo da dimensión das luces rectas.

Art. 9.12.13 Cota de orixe e referencia.

1. A altura da edificación medirase nos termos expresados polo Artigo 6.6.4 respecto da cota de orixe e referencia segundo regula o Artigo 6.3.5, ambos destas Normas Urbanísticas.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para a tipoloxía de edificación illada se establecen no citado Artigo 6.3.5.

4. As edificacións en Aliñación de rúas, Grao 6º, mediranse, así mesmo, segundo os criterios do Punto 2 do citado Artigo 6.3.5.



5. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.12.14 Altura dos edificios.

1. As condicións de Altura regúlanse segundo o seguinte cadro:

Grao	Altura Plantas	Altura Metros
Grao 1º	Cinco (B+4)	25,00
Grao 2º	Tres (B+2)	18,00
Grao 3º	Tres (B+2)	15,00
Grao 4º	Tres (B+2)	12,00
Grao 5º	Dos (B+1)	10,00
Grao 6º:	Tres (B+2)	15,00

2. Por riba das alturas marcadas son admisibles os elementos illados de instalacións indispensables a proceso industrial, que en ningún caso superen o cinco (5) por cento da superficie de ocupación, así como os elementos de publicidade e nome da empresa. Uns e outros deberán estar incluídos no Proxecto da edificación orixinal ou ser obxecto de solicitude de licenza ou autorización independente, con presentación de alzados adecuados para permiti-la emisión dos necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas lindeiras.

Ditos elementos deberán situarse a distancia superior ó seu exceso de altura sobre a máxima autorizada de tódolos lindeiros da superficie edificada.

Art. 9.12.15 Medición da altura.

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.12.16 Altura de pisos.

A altura mínima de pisos fíxase en:

Planta Baixa:	Catro (4) metros.
Plantas de pisos:	Tres (3) metros.



Art. 9.12.17 Salientes permitidos.

En edificios illados permítense voos e corpos voados, sen máis limitación que a que se deriva da aplicación do Artigo 9.12.7 anterior.

Art. 9.12.18 Utilizacións baixo rasante.

1. Poderán realizarse cantos sotos sexan necesarios para o uso da actividade ou para aparcadoiro de vehículos.
2. Tódolos usos que se desenvolvan en sotos ou semisotos computarán para os efectos do aproveitamento ou edificabilidade establecida para a parcela, agás os destinados a prazas de aparcadoiro ou ramplas de acceso ás mesmas.
3. As ocupacións baixo rasante manterán as porcentaxes de ocupación establecida no Artigo 9.12.7, incluso para o uso de Garaxe-Aparcadoiro.

Art. 9.12.19 Condicións de seguridade fronte a lume.

1. Con independencia do cumprimento do Código Técnico da Edificación, a edificación, ou conxunto de edificios se existe acaroamento a un ou máis lindeiros, nos Graos 1º ó 5º, deixará no seu perímetro unha banda pavimentada de tres metros para acceso de vehículo de extinción de incendios, permitindo a manobra de dito vehículo.

Este espazo deberá conectar directamente coa vía pública, a través dunha embocadura de trescentos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de peche.

2. Poderán disporse escaleiras de incendio con acceso desde o espazo libre, pero sen ocupa-lo paso establecido no punto anterior.

Art. 9.12.20 Condicións hixiénicas.

Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.12.21 Reserva de aparcadoiros.

Deberá reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.



Para restaurantes e cafeterías en parcelas industriais deberase reservar no interior da parcela unha praza de aparcadoiro por cada vintecinco (25) metros cadrados de instalación de uso público.

Art. 9.12.22 Axardinamento.

1. Deberá garantirse un axardinamento mínimo de acordo co seguinte estándar:

- Unha (1) árbore por cada cento cincuenta (150) metros cadrados de parcela non ocupada pola edificación ou por instalacións inherentes ó tipo de industria de que se trate.
- Franxa en torno ós lindeiros.

As plantacións en feira realizarase con separacións adecuadas á especie arbórea elixida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

2. Se no interior da parcela se establece aparcadoiro en superficie deberá disporse arboredo frondoso no mesmo, en retícula adecuada á disposición de prazas en proporción non inferior a unha árbore por cada catro prazas.

Art. 9.12.23 Peches das parcelas.

1. Lindeiros exteriores.- Recoméndase a utilización de peches vexetais de baixa altura (sebes). Só se permitirá cando sexa necesario por motivos de seguridade outro tipo de peches sempre que non superen os tres metros de altura total, cunha base maciza de 0,5 m como máximo sendo o resto permeable visualmente.

2. A lindeiros laterais e traseiros. Recoméndase a utilización de peches vexetais. Permítense outros tipos de peche sempre que non superen os dous metros de altura total.

Sección 4ª. Condicións de uso.

Art. 9.12.24 Réxime dos Usos.

Para os efectos do establecemento das condicións de Usos dentro da presente zona de Ordenanza, establécense dúas Situacións:

- *Situación Xeral*, que corresponde ó réxime xeral de usos que se contén no presente Artigo e son de aplicación a case tódalas zonas industriais existentes ou previstas.
- *Situación de Tolerancia*, que se aplica a zonas industriais existentes nas que pola súa proximidade a zonas residenciais, ou situacións de usos entrelazados, se establecen restricións ós Usos e Categorias. Representáanse cunha *T*, xunto, e á dereita, da sigla que indica o número de Ordenanza, 12, e Grao o que corresponda.



1. *Uso Característico:*

- *Situación Xeral.*
- Industrial nas Clases de Industria Ordinaria e Almacéns en tódalas súas categorías.
- *Situación de Tolerancia.*
- Industrial nas Clases de Industria Ordinaria e Almacéns nas Categorias 1ª, 2ª e 6ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio:*

- *Ambas Situacións.*
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorias 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª e 12ª, en calquera planta, Tipos I, II e III, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Dotacional Educativo, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Dotacional Asistencial, Categoría 10ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Dotacional Sanitario Categoría 12ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Dotacional Servizos Públicos Categoría 15ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª.

3 *Usos Tolerados:*

- *Ambas Situacións.*
- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

Os usos existentes en zonas de Situación de Tolerancia quedarán en condicións de fóra de Ordenanzas nos termos establecidos no Artigo 2.7.22 destas Normas Urbanísticas.

4. *Usos Permitidos en edificio independente:*

- *Ambas Situacións.*
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: tódalas Categorias.
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.
- Transporte e Comunicacions, Clase Servizos Públicos, Categorias 5ª e 6ª.
- Clase Centros Básicos, Categoría 8ª.



- Garaxe-Aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª en calquera planta; e Categoría 2ª baixo espazos non edificadas nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

- Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

5. Usos permitidos en parcelas non edificadas ou só parcialmente edificadas.

Autorízanse almacenamentos ó ar libre, con ocupacións máximas propias da edificación, de elementos ou materiais tales como:

- Áridos
- Materiais de construción.
- Casetas e caravanas.
- Contedores.
- Contedores de obra.
- Outros.

A altura do material almacenado non poderá supera-la altura permitida para a edificación segundo Grao de Ordenanza.

As Centrais de Formigonado que polas súas condicións de uso esixen alturas e movementos de materiais propios só se poderán instalar en polígonos industriais, en parcelas que non sexan lindeiras con outras de uso non industrial.

6. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CAPÍTULO 9.13

ORDENANZA 13. ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS

Art. 9.13.1 Ámbito e características.

1. Pertencen a esta zona de Ordenanza as áreas incluídas en delimitacións da trama que a define nos planos de Solo Urbano Consolidado, aínda que se atopan illadas noutras zonas de ordenanzas. Non se representan por tanto mediante Clave de identificación.
2. Inclúense dentro desta Ordenanza as zonas dotacionais definidos nas áreas da Ordenanza, 1, PEPRIs de Bouzas e Casco Vello, e as que defina o Plan Especial do Ensanche no ámbito da Ordenanza 2.
3. Corresponderán as tipoloxías illadas ou pareadas, con acaroamento a outro edificio de categoría análoga ou Terciario con actividades non molestas e que non poidan producir perturbacións ó uso dotacional.
4. O seu uso Característico é o Dotacional en tódalas súas categorías.
5. A Ordenanza diferencia entre usos públicos e usos privados, segundo expresa o réxime xeral de usos do Título V destas Normas.
6. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso dotacional a edificacións en parcelas do Solo Urbano. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.
7. A condición de aplicación desta Ordenanza ás edificacións dotacionais existentes permitirá as posibles ampliacións en aplicación dos parámetros que se definen na mesma.
8. Con independencia da regulación específica do Artigo 9.13.35, o contido da presente Ordenanza será de aplicación ou referencia para os Sistemas Xerais.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.13.2 Obras admitidas.

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.13.3 Modificación de usos

1. Ningún uso dotacional público ou privado poderá ser substituído por outro uso non incluído no mesmo Uso Global.



2. Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

- Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso tamén dotacional.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

- Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o aproveitamento dos locais, por modernización ou planificación da actividade, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos. Poderá excederse, con autorización municipal, este incremento en usos dotacionais de carácter público, se as necesidades da zona na que está localizado, ou as disposicións de calquera rango específicas do uso, esixisen o seu incremento para non perde-las condicións dotacionais para o fin a que están destinadas.

3. Poderán autorizarse modificacións de uso no caso de que xurda un uso asimilable ó dotacional, non recollido polas presentes Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.4 Condicións das obras en función das modificacións.

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:

- As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

- As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).



d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

- Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
- Con intensificación de usos, sendo esixibles entón as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respectar as condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Art. 9.13.5 Recuperación e tratamento de espazos libres.

1. As intervencións en edificios existentes, xa sexa mediante execución de obras ou intensificacións de uso, nos que se tivesen producido ocupacións de espazos libres, patios ou xardíns non amparadas por licenza, só serán autorizables se contemplan a eliminación de ditas ocupacións ou de calquera outro elemento engadido que altere a disposición orixinal do espazo. Estas áreas se cualifican polo Plan Xeral como Espazos Libre Privado, de uso público ou colectivo, no caso de dotación privada.

2. Esta condición non será esixible cando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamento ou reestruturación puntual.

3. Sobre os espazos libres, patios ou xardíns, non se permitirán máis actuacións que as do seu axardinamento ou utilización pública necesarios para a actividade.

Sección 3ª. Condicións Comúns de Edificación nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.13.6 Parcela mínima.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma permita desenvolver unha actividade de uso dotacional respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza, e, se é o caso, a regulación que polo seu uso está establecido por normativas ou disposicións municipais, autonómicas ou estatais.

Deberán concorrer as seguintes condicións:

a) Non poderá ter a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

b) Deberá poder resolverse o acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolverse dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como



vinculación Rexistral.

c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.

d) O índice de edificabilidade aplicable será o que lle corresponda segundo as condicións particulares de cada uso dotacional.

2. As novas parcelas, ademais das condicións de superficie que demande o uso, deberán cumprir-las condicións xerais de dimensión, proporción e localización establecidas no Artigo 7.4.1 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.7 Separación a lindeiros.

1. Os recuados a tódolos lindeiros serán igual á terceira parte da altura cun mínimo de catro (4) metros. Nos casos en que a parcela se atope en zonas de edificación situada na aliñación de rúa, poderá manterse a aliñación de maneira acorde coas edificacións do entorno.

2. A edificación poderá acaroarse a un lindeiro lateral de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.8 Separación entre edificios.

Cando nunha parcela existan varias construcións que teñan planos de fachada enfrontados ou solapados, cumpriran unha separación relativa igual ou superior á establecida para patios de parcela no Artigo 6.7.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.9 Cota de orixe e referencia.

1. A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situarase de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.5 destas Normas Urbanísticas.

2. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.13.10 Altura dos edificios.

1. A altura máxima da edificación será a que se establece nas condicións particulares de cada uso dotacional.

2. Por riba da altura poderanse autorizar os elementos de instalacións indispensables á actividade.



Art. 9.13.11 Medición da altura.

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.12 Altura de pisos.

As alturas mínimas serán as que corresponde por razón do uso se estivese fixado. En ningún caso a planta baixa terá menos de trescentos cincuenta (350) centímetros e as plantas de pisos menos de douscentos sesenta (260) centímetros de altura libre.

Art. 9.13.13 Condicións hixiénicas.

1. As que corresponda por razón do uso.
2. Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.13.14 Prevención de incendios.

Será de obrigado cumprimento o Código Técnico da Edificación e demais disposicións sectoriais de aplicación.

Art. 9.13.15 Reserva de aparcadoiros.

Deberanse prever no interior da parcela as prazas de aparcadoiro esixidas por razón do uso.

Art. 9.13.16 Outras Condicións Xerais.

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse á Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.



Sección 4ª. Condicións particulares do Uso. E.- Dotacional Educativo.

Art. 9.13.17 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.
2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.
3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.
4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

1. Dotacional Público:

- Altura máxima: Cinco (5) plantas.
- Ocupación de parcela: Sesenta (60) por cento.
- Ocupación baixo rasante: setenta e cinco (75) por cento.
- Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

2. Dotacional Privado:

- Altura máxima: Cinco (5) plantas.
- Ocupación de parcela: Sesenta (60) por cento.
- Ocupación baixo rasante: setenta e cinco (75) por cento.
- Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.18 Condicións particulares de uso.

1. *Uso característico:*

- Dotacional Clase Educativo en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, e Categoría 3ª residencia de profesores e alumnos.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas, Categoría 8ª e 9ª, ligadas á actividade docente.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
- Dotacional Sanitario e Asistencial ligados á actividade docente.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª ligada á actividade.
- Dotacional, Clase Deportivo ligados á actividade.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorias 1ª e 2ª, e Clase Almacén Categoría 6ª ligada á



actividade.

- Garaxe-aparadoiro Categoría 1ª ligados á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

- Tódolos restantes.

Sección 5ª. Condicións particulares do Uso. SC.- Dotacional Sociocultural.

Art. 9.13.19 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.
2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.
3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.
4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

- Dotacional Público:

- Altura máxima: Cinco (5) plantas.
- Ocupación de parcela: Oitenta (80) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Noventa (90) por cento.
- Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

- Dotacional Privado:

- Altura máxima: Cinco (5) plantas.
- Ocupación de parcela: Oitenta (80) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Noventa (90) por cento.
- Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.20 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional sociocultural Categorias 8ª e 9ª.



2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, ou Categoría 3ª asociada á actividade.
- Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
- Terciario Comercial: Categoría 1ª ligado á actividade.
- Terciario Oficinas Categorias 7ª, 8ª e 9ª ligadas á actividade.
- Dotacional Asistencial: Categoría 10ª ligadas á actividade.
- Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

- Tódolos restantes.

Sección 6ª. Condicións particulares do Uso: A Dotacional Asistencial.

Art. 9.13.21 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.
2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.
3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.
4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

- Dotación Pública:

- Altura máxima: Catro (4) plantas.
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
- Edificabilidade: 2,00 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

- Dotación Privada:

- Altura máxima: Catro (4) plantas.
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
- Edificabilidade: 2,00 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.



Art. 9.13.22 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional Clase Asistencial en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, ou Categoría 3ª asociada á actividade.
- Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
- Terciario Comercial: Categoría 1ª ligado á actividade.
- Terciario Oficinas Categorias 7ª, 8ª e 9ª ligadas á actividade.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª ligada á actividade.
- Dotacional, Clase Deportivo ligados á actividade.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorias 1ª e 2ª, ligadas á actividade.
- Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

- Tódolos restantes.

Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.- Dotacional Sanitario.

Art. 9.13.23 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

- Dotacional Público:

- Altura máxima: Seis (6) plantas.
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
- Edificabilidade: 3,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.



- Dotacional Privado:

- Altura máxima: Seis (6) plantas.
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
- Edificabilidade: 3,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.24 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional Clase Sanitario en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Residencial para persoal de vixilancia.
- Terciario Hostaleiro Categorías 1ª, 2ª e 3ª ligada á actividade.
- Terciario Comercial, Categoría 1ª ligada á actividade.
- Terciario Oficinas, tódalas Categorías ligadas á actividade.
- Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
- Dotacional, Educación Categoría 5ª.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª, ligadas á actividade.
- Garaxe-Aparcadeiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

- Tódolos restantes.

Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.P.- Servizos Públicos.

Art. 9.13.25 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.
2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.
3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.
4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:



- Altura máxima: Catro (4) plantas.
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
- Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Subsección 1ª. Condicións particulares de Abastecemento Alimentario.

Art. 9.13.26 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. As condicións particulares para a ampliación de edificios dotacionais existentes destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, son as seguintes:

Admítese a ampliación de edificios destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, nas condicións específicas seguintes:

- a) En edificios illados, caberá o aumento dunha planta máis, sempre que a súa superficie construída non exceda do cincuenta (50) por cento da superficie edificada da planta que a soporta.
- b) En edificios illados, cuxas plantas de piso ocupen superficies iguais ou superiores ó cincuenta (50) por cento da planta baixa, caberá a ampliación daquelas ata que os seus planos de fachada coincidan cos planos de fachada da planta baixa.
- c) As ampliacións previstas nos dous puntos anteriores poden ser acumulativas.
- d) A ampliación deberá realizarse de modo que a distancia entre as novas fachadas resultantes da ampliación garden, respecto do lindeiro da parcela lindeira, unha distancia igual ou superior á establecida para tamaño de patios.
- e) Maila o anterior, caberá a ampliación de edificios acaroados a parcelas lindeiras, cumprindo as condicións de separación establecidas para patios e en todo caso a ampliación estará dentro do plano trazado a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais desde o borde superior do forxado da última planta acaroada existente.
- f) Non poderán ser obxecto de ampliación os edificios que incumpran as normas xerais ou particulares no que atinxe a vivenda exterior, accesos, condicións de prevención de incendios, ou condicións de accesibilidade, agás que a ampliación contemple as correspondentes medidas correctoras.

2. No que concirne ó uso será aplicable o regulado para o uso comercial alimentario.



Subsección 2ª. Condicións particulares de Mantemento e Limpeza.

Art. 9.13.27 Condicións particulares de Edificabilidade.

Por razóns particulares do uso as condicións de aplicación ós edificios ou recintos destinados a servizos municipais de limpeza ou mantemento da cidade resolveranse por similitude cos usos Industriais, cos parámetros definidos no Artigo 9.13.25.

Subsección 3ª. Condicións particulares de Seguridade Cidadá e Defensa e Xustiza.

Art. 9.13.28 Condicións particulares de Edificabilidade.

Por razóns particulares destes usos as condicións de aplicación ós edificios ou recintos destinados a estes servizos públicos resolveranse segundo as súas posibles regulacións específicas, co complemento segundo proceda de outros usos, total ou parcialmente asimilables.

Subsección 4ª. Condicións particulares do Uso Funerario, Cemiterio.

Art. 9.13.29 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as edificacións existentes consérvanse as súas características actuais no que se refire a aliñacións e alturas.

2. Para soares que ocupen unha couzada completa ou áreas de uso exclusivo, aplicaranse as condicións que se deriven da condición do uso.

3. Ós Cemiterios Públicos, Relixiosos ou Privados non se lles asigna edificabilidade aínda cando poidan construír enterramentos en nichos e contar cos servizos complementarios.

- Altura máxima: Dúas (2) plantas.

4. Os usos complementarios, tanatorios, crematorios, velorios, etc., de servizo público regularanse polas necesidades da actividade, as disposicións aplicables e unha altura non superior a dúas plantas. Os de carácter privado, de nova construción, non poderán exceder unha edificabilidade de 0,50 metros de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.30 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional Clase Funerarios Regulados polo Artigo 5.5.8 destas Normas.



2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Os que en razón da especificidade do uso Característico poida ser necesario ou tolerado.
- Terciario Comercial, Categoría 1ª ligada á actividade.
- Terciario Oficinas, tódalas Categorías ligadas á actividade.
- Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª ligada á actividade.
- Garaxe-aparadoiro Categoría 1ª ligada á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

- Tódolos restantes.

Sección 8ª. Condicións particulares do Uso: R.- Relixioso.

Art. 9.13.31 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Nas construcións xa existentes as determinacións volumétricas serán as existentes.
2. En couzadas de uso exclusivo as condicións particulares de volume serán as seguintes:
 - Altura máxima: tres plantas, admitíndose unha altura maior nos elementos singulares.
 - Ocupación de parcela: cincuenta (50) por cento.
 - Ocupación baixo rasante: sesenta e cinco (65) por cento.
 - Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.32 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional Clase Relixioso, tódalas Categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Ligados á actividade relixiosa permítense os usos:
 - Residencial Categoría 3ª.
 - Terciario Oficinas. Categorías 7ª e 8ª
 - Terciario: Reunión, Categorías 10ª e 12ª, ligados á actividade.
 - Terciario: Comercio Categoría 2ª, ligados á actividade.
 - Dotacional Educación, Categoría 1ª, 5ª, 6ª e 7ª.
 - Dotacional sociocultural, Categorías 8ª e 9ª.



- Dotacional Asistencial tódalas Categorías.
- Dotacional Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.
- Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

- Tódolos restantes.

Sección 9ª. Condicións particulares do Uso: D.- Deportivo.

Art. 9.13.33 Condicións particulares de Edificabilidade.

1. Para as instalacións deportivas existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.
2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipolóxicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.
3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.
4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

- Dotacional Público

- Altura máxima: tres plantas, ou altura equivalente, admitíndose aqueles elementos que esixan unha altura maior para o seu funcionamento correcto, sempre que se xustifique suficientemente (frontóns, trampolíns, gradarías, postes de iluminación, etc.).
- Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento dos ámbitos nos que se localizan as edificacións.
- Ocupación baixo rasante: Oitenta (80) por cento.
- Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

- Dotacional Privado.

- Mesmas condicións.

Art. 9.13.34 Condicións particulares de uso.

1. *Uso Característico:*

- Dotacional Clase Deportivo, tódalas Categorías.



2. Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:

- Residencial para persoal de vixilancia ligada á actividade.
- Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª ligada á actividade.
- Terciario Comercial, Categoría 1ª.
- Terciario: Oficinas Categorías ligadas á actividade.
- Terciario: Recreativo e Reunión, Categoría 13ª, para uso deportivo.
- Dotacional Sanitario categoría 12ª ligada á actividade.
- Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.
- Nos espazos deportivos públicos permítese o mantemento de carteis de publicidade exterior.

3. Usos autorizables:

- Permítese os usos provisionais de carácter esporádico regulados no Artigo 5.1.15 destas Normas Urbanísticas.

4. Usos prohibidos:

- Tódolos restantes.

Sección 10ª. Condicións especiais dos Sistema Xerais.

Art. 9.13.35 Condicións de Edificabilidade.

1. A singularidade dos Sistemas Xerais de Uso Dotacional, nos que poden concorrer circunstancias de edificios singulares, no pode estar limitada polas condicións propias establecidas nas anteriores seccións desta Ordenanza, polo que as condicións de edificabilidade, volumetría e, en xeral, condicións de edificación, serán as propias que conteña o proxecto que se desenvolve para o fin dotacional específico que se busque.

2. Para os edificios dotacionais que se desenvolvan directamente por proxecto, cos trámites previos que correspondan, poderán ocupa-lo cen (100) por cento da parcela e non superar unha altura de corenta e cinco (45) metros.

3. En casos nos que esta limitación de altura non permitise o desenvolvemento dun equipamento determinado poderase presentar supera-lo límite de metros de altura do punto 2 anterior, mediante a elaboración e aprobación dun Plan Especial que estude as posibles implicacións no entorno.

Art. 9.13.36 Condicións de Desenvolvemento.

1. Os Sistemas Xerais Dotacionais cuxo desenvolvemento non corresponda directamente a unha actuación edificatoria deberán desenvolverse mediante un Plan Especial cos contidos adecuados ó fin e Uso Dotacional correspondente, coas condicións e contidos que sexan adecuados e en cumprimento do Artigo 71 da Lei 9/2002.



2. O Documento de Xestión e Execución contén a relación de tódolos Sistemas Xerais Dotacionais e os datos do plan Especial que poida corresponder a cada un.



CAPÍTULO 9.14

ORDENANZA 14. ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

Art. 9.14.1 **Ámbito e características.**

1. Pertencen a esta zona de Ordenanza as áreas incluídas en delimitacións da trama que a define nos planos de Solo Urbano Consolidado, aínda que se atopan illadas noutras zonas de ordenanzas. Non se representan por tanto mediante Clave de identificación.
2. Inclúense dentro desta Ordenanza as zonas dotacionais definidos nas áreas da Ordenanza, 1, PEPRIs de Bouzas e Casco Vello, e as que defina o Plan Especial do Ensanche no ámbito da Ordenanza 2.
3. Non ten unha tipoloxía propia por tratarse de espazos libres, pero aquelas construcións que se autorizan terán sempre o carácter de illadas.
4. O seu uso Característico é o de Espazos Libres e Zonas Verdes en tódalas súas categorías.

Art. 9.14.2 **Tipos de Espazos Libres.**

A presente Ordenanza diferencia os seguintes Tipos, que engloban as Categorías do Artigo 5.8.1 das Normas:

1. *Espazos libres.*- Categoría 1ª. Áreas próximas a vivenda, pequenas zonas verdes locais e espazos interbloques de uso público, xeralmente cunha alta porcentaxe de pavimentación. Inclúense nesta categoría as prazas e paseos nos que hai predominio de pavimento ou terreño que de vexetación.
2. *Áreas axardinadas, Zonas de xogo de nenos, Zonas verdes de barrio.* (Sistemas Locais.) Categorías 2ª e 3ª- Áreas de espaxamento relativamente próximas a vivenda e excepcionalmente inmediatas ás mesmas, destínanse ó espaxamento en intervalos de ocio en xornadas de traballo ou escola. Poden ter un tratamento como os espazos libres as de menor tamaño, e as de maior tamaño aseméllanse máis ás zonas verdes de cidade, con arboredo, sebes, plantacións de especies florais etc.
3. *Parques de cidade.* (Sistemas Xerais e Locais) Categoría 4ª - Son parques de tamaño de certa entidade que poden ter máis de cinco Has. ou ser excepcionalmente inferiores, pero situados en puntos estratéxicos para o modelo territorial, utilizables en xornadas de ocio con desprazamentos que ocupan un tempo non residual. Son parques urbanos con altas doses de deseño pero que inclúen equipamentos singulares como estanques, foros, auditorios, etc. Poden, así mesmo, conter en réxime de concesión instalacións de Terciario Xeral Clase Recreativo e Reunión Categoría 10ª.

Dentro desta Categoría, por asociación con Usos Dotacionais Deportivos, poden configurar Parques metropolitanos nos que pola súa dimensión poden practicarse actividades deportivas de varios tipos incluídas as de sendeirismo, cross, etc.

4. *Espazos libres privados.* Categoría 5ª. Son os espazos así definidos polo plan, poden ser de uso público ou privado e se lles outorga esta categoría co fin de garanti-lo seu mantemento, por canto contribúen ó esponxamento dos espazos urbanos, á mellora do medio ambiente e, nalgúns casos, ó mantemento de



valores paisaxísticos característicos da cidade.

5. *Espazos libres de protección*. Categoría 6ª. Son franxas de protección de vías de comunicación, redes viarias e ferroviarias, constituídas polas bandas lonxitudinais, normalmente de ancho constante, situadas nas marxes daquelas. Teñen escaso tratamento urbano.

Art. 9.14.3 Edificacións e instalacións permitidas.

1. Na Categoría 1ª permitiranse edificacións provisionais ou lixeiras, tales como quioscos de bebidas ou prensa, ou similares, cunha sola planta e con tres metros de altura e doce (12) metros cadrados de ocupación. Poderán así mesmo admitirse quioscos de música de dimensión adecuada e xustificada.

2. Nas Categorías 2ª, aparte de pequenas construcións como as previstas no Punto anterior só se permitirán instalacións de xogos de nenos.

3. Na Categoría 3ª admítense as construcións e usos existentes, cuxa situación de concesión poderá renovarse e as edificacións admitirán obras de mantemento e restauración e, incluso, de maneira xustificada, poderán ser ampliadas ata un cinco (5%) por cento. Noutros supostos, aparte das propias de amoblamento, espazos de estancia e recreo, etc., calquera instalación complementaria como auditorios ó ar libre, espazos para a práctica de deporte sen construción pero que esixa movementos de terra que modifique substancialmente a configuración de terreo, ou outras análogas, dado o carácter de Sistemas Xerais destes espazos, o seu desenvolvemento debe levarse a cabo mediante un Plan Especial que contemple tódolos parámetros implicados e harmonice as implantacións pretendidas co principio de protección que a estas zonas corresponde.

4. Na Categoría 4ª admítense pequenas instalacións de servizo ó ámbito con dimensións adecuadas ó uso.

5. En tódolos casos están suxeitas ás condicións establecidas polo Capítulo 5.8 destas Normas.

Art. 9.14.4 Condicións de deseño e de execución.

1. Cumprirán en todo caso as condicións que lle corresponden por razón do Uso, Capítulo 5.8, e as de deseño establecidas no Capítulo 7.3 das presentes Normas Urbanísticas.

2. Aqueles Espazos Libres e Zonas Verdes nos que, cos procedementos de aprobación establecidos por estas Normas Urbanísticas, se deban implantar baixo a súa superficie aparcadoiros subterráneos ou infraestruturas de transformación da tensión de enerxía eléctrica, estarán suxeitos ás determinacións específicas dos Artigos 7.3.10 e 7.3.11 destas Normas.

Art. 9.14.5 Condicións de uso.

1. Corresponde aplica-los usos e categorías do Uso Espazos Libres e Zonas verdes.



2. Considérase uso compatible o Dotacional Deportivo ó ar libre, sen espectadores e sen edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamentos superficiais distintos dos terreños. Estes usos non poderán superar o un por cento (1%) da superficie da área delimitada.

Outros usos compatibles son os de Transporte Clase Rede Viaria, só para os efectos de accesibilidade dos Espazos Libres e Zonas Verdes, ou pavimentacións lixeiras para permiti-lo acceso a edificios situados a borde de espazos libres interpostos.

3. Naqueles parques que dispoñan de instalacións, ou de explanadas que o permitan, autorízanse actividades recreativas ou culturais con carácter esporádico e provisional.

Art. 9.14.6 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.

Autorízanse os aparcadoiros subterráneos públicos e mixtos de iniciativa municipal, ou pública, que se implanten baixo espazos libres públicos de carácter local, ou Xerais nos termos regulados, cando concorran as seguintes circunstancias:

a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe suscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.

b) Que non existan no espazo público árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

c) Que se asegure o cumprimento das prescricións da Ordenanza Municipal de Zonas Naturais e Espazos Verdes, integrante das Ordenanzas Xerais de Medio Ambiente de Vigo, aprobadas polo Pleno municipal de 26 de maio de 1994, ou normas que as complementen ou substitúan.

d) Que se garanta o cumprimento das condicións construtivas mínimas con reserva de espazos de plantación con espesor de terra de máis de cincuenta (50) centímetros, con condicións de impermeabilización e drenaxe adecuadas, e mantemento nos perímetros de reservas de alomenos cento cincuenta (150) centímetros sen ocupar polo aparcadoiro para permiti-lo plantado de árbores.

e) Non poderán localizarse aparcadoiros no subsolo dos Grandes Parques Históricos, como Castrelos, O Castro, A Guía, a Alameda Histórica, Praza de Compostela, nos Parques periurbanos, como A Riouxa, e Paseos Lineais, como Avenida de Europa e Espazos Libres do Litoral.



CAPÍTULO 9.15

ORDENANZA 15. SERVICIOS E INFRAESTRUTURAS.

Art. 9.15.1 Ámbito e Características.

1. Son áreas destinadas a aloxa-las instalacións de infraestruturas urbanas ó servizo dos espazos urbanos, recollidas ou non nos planos de ordenación.
2. Pertencen, así mesmo, ó ámbito desta Ordenanza as áreas Delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave **15**, co carácter de usos e construcións ó servizo do Transporte e as Comunicacións.

Sección 1ª. Infraestruturas Básicas

Art. 9.15.2 Condicións específicas.

1. Deberán realizarse de forma adecuada ó servizo que prestan, con recuado e barreiras vexetais que os protexan naquelas zonas onde sexa posible, utilizando, en todo caso, materiais de construción que se adecúen ó entorno e ás determinacións nas ordenanzas de estética da zona na que se sitúen.
2. Non poderán ocupar espazos cualificados como zonas verdes.

Art. 9.15.3 Canalizacións.

Tal como establecen as Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII, ningunha rede de subministración, canalización ou tendido poderá ser aérea dentro do solo urbano ou urbanizable.

Así mesmo as infraestruturas de telecomunicacións que poidan realizarse ó abeiro da Lei Xeral de Telecomunicacións, Lei 11/1998 de 24 de abril, deberán ser tamén subterráneas, tal como faculta a ser regulado polos plans de ordenación o Artigo 45 da citada Lei.

Art. 9.15.4 Usos.

Correspóndenlles os Usos definidos no Título V dentro do Uso Básico de Infraestruturas Básicas.

Sección 2ª. Infraestruturas do Transporte.

Art. 9.15.5 Ámbito.

Corresponde zonas de servizo de Transportes e Comunicacións, ben sexan Sistemas Xerais de Transporte, Ferroviario, Portuario ou Aeroportuario, ou asociados ás comunicacións viarias, como Autobuses, Intercambiadores, Estacións de Servizo, etc.



Subsección 1ª. Sistemas Xerais de Transporte.

Art. 9.15.6 Ámbito, Condicións e Determinacións Xerais

1. Considéranse pertencentes ós Sistemas Xerais de Transporte, para os efectos de aplicación desta Ordenanza, os usos de Transporte e Comunicacións, definidos no Título V dentro das Categorias 8ª, 9ª e 11ª, os cales regúlanse pola súa lexislación sectorial aplicable e as condicións dos usos que lles corresponden, regulados no Título citado.
2. O seu desenvolvemento deberá, en todo caso, levarse a cabo mediante os correspondentes Plans Especiais de Infraestruturas que lles son de aplicación.

Subsección 2ª. Comunicacións Viarias.

Art. 9.15.7 Condicións xerais dos Intercambiadores.

1. Defínense como intercambiadores as áreas destinadas de forma permanente a facilita-lo intercambio de pasaxeiros entre diversos modos de transporte. Inclúense dentro deste uso as Estacións de Autobuses.
2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.
3. Tódolos terreos definidos ou cualificados como intercambiadores terán a consideración de Sistema Xeral de Transporte.
4. O desenvolvemento dos intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.
5. A edificabilidade non superará os dous (2) metros cadrados de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada.

Art. 9.15.8 Condicións dos Servizos do automóbil.

1. Nas zonas así cualificadas serán de aplicación as determinacións do Artigo 5.10.9 tanto para instalacións destinadas ó servizo de combustible dos vehículos automóviles como para o lavado de automóviles.
2. As condicións das Estacións de Servizo serán as seguintes:
 - a) A parcela mínima para as Estacións de Servizo será de setecentos cincuenta (750) metros cadrados.



- b) As condicións de edificación non superarán un aproveitamento edificable de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$, e unha altura máxima de setecentos vinte (720) centímetros e dúas plantas (PB + 1).
 - c) A separación mínima das construcións ós lindeiros será de catro (4) metros.
 - d) A superficie total cuberta por edificación e marquesiñas non superará o cincuenta (50) por cento da parcela.
 - e) A distancia mínima dos depósitos de combustible enterrados ós límites da parcela será de dous metros.
3. As instalacións de lavado de automóbiles poderán estar situados en baixos de edificacións de uso non residencial nin dotacional.

Art. 9.15.9 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.

1. Considérase uso de Centros Básicos do Sistema do Transporte o destinado a concentrar e facilita-las labores de fraccionamento e consolidación de cargas, ou ó estacionamento e mantemento de vehículos pesados, así como ás labores auxiliares para a preparación das mercancías en relación co transporte e os necesarios para tales operacións.
2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.
3. O desenvolvemento dos Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.
4. A edificabilidade non superará un (1) metro cadrado de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada. Para os centros existentes permitirase un aumento na intensidade de uso do vintecinco (25) por cento.
5. Poderán construírse edificios, naves e servizos complementarios característicos deste uso. A altura máxima da edificación será de quince (15) metros. O máximo número de plantas será de baixo máis dúas (2) plantas (B+II).

A ocupación máxima establécese no cincuenta (50) por cento e os recuados mínimos a tódolos lindeiros serán de 10 m.

En áreas de uso exclusivo ou couzadas completas as condicións particulares de volume serán:

- Edificabilidade: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6. O carácter destes centros virá condicionado, no que lles afecte polo uso de Garaxe-Aparcadoiro.



Art. 9.15.10 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.

Autorízanse os aparcadoiros subterráneos públicos e mixtos de iniciativa municipal, ou pública, que se implanten baixo viarios públicos cando concorran as seguintes circunstancias:

- a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe suscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.
- b) Que non existan no borde do viario árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

Art. 9.15.11 Condicións particulares de uso.

1. *Usos Característico:*

- Transporte e Comunicacions Categorias 1ª a 7ª.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

- Terciario Xeral, Clase Comercio, Categorias 1ª e 2ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas, Categorias 7ª e 8ª.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e reunión, Categorias 10ª e 11ª.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª, ligadas ó uso característico.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª e 7ª, ligadas ó uso característico.
- Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

- Tódolos restantes.

Art. 9.15.12 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.

1. Os Sistemas Xerais de Infraestruturas e Servizos desenvolveranse mediante Plans Especiais nos que se conxuguen, se é o caso, as condicións de protección e de ordenación a que se refiren os Artigos 69 e 71 da Lei 9/2002.

2. O Documento de Xestión e Execución contén a relación de tódolos Sistemas Xerais desta natureza e as condicións de desenvolvemento mediante Plan Especial que procedan.



CAPÍTULO 9.16

ORDENANZA 16. ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 9.16.1 Definición Xeral e Características.

Corresponde a áreas de solo urbano consolidado onde os parámetros e/ou a regulación prevista nas quince ordenanzas anteriores se amosan manifestamente insuficientes ou non ofrecen unha adecuada resposta á complexa realidade destas zonas, que presentan peculiaridades propias en atención a diversas circunstancias: espazos urbanos que xurdiron nun contexto histórico e sociocultural determinado, zonas xurdidas como consecuencia do desenvolvemento de planeamentos de desenvolvemento que executaban e/ou pormenorizaban determinacións xerais dos anteriores instrumentos de planeamento xeral da cidade, espazos onde a realidade física condiciona excesivamente o desenvolvemento urbanístico dos mesmos, etc.

Art. 9.16.2 Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave 16.

2. Aínda que se agrupan nunha soa Ordenanza, as particularidades propias de cada unha destas áreas – peculiaridades ás que se fixo referencia no art. 9.16.1— obrigan ó Plan a establecer ordenacións específicas pero uniformes para cada especie das mesmas, que son as contidas no Anexo a esta Ordenanza 16.

Desta forma, cada área de ordenación pormenorizada (A.O.P.) está regulada, con carácter xeral, por esta Ordenanza 16 e, especificamente, pola ordenación pormenorizada do Anexo antedito que corresponda segundo o listado seguinte:

- AOP-01 PRIVADA MODERNA
- AOP-02 VISTA ALEGRE
- AOP-03 ROSALÍA DE CASTRO 1
- AOP-04 CAMILO J. CELA (JACINTO BENAVENTE)
- AOP-05 ESTACIÓN RENFE
- AOP-06 FÁTIMA
- AOP-07 JENARO DE LA FUENTE
- AOP-08 FILIPINAS-COUTO
- AOP-09 SAN GREGORIO
- AOP-10 CASTRO-CASTRIÑO
- AOP-11 TOMÁS A. ALONSO 91-111
- AOP-12 PASTORA
- AOP-13 ARQUITECTO PALACIOS (FINCA DO CONDE)
- AOP-14 CORUXO-COSTA
- AOP-15 PORTO DE CANIDO (CANIDO-PORTO)
- AOP-16 POVISA
- AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA (SENSAT)
- AOP-18 SUBIDA A COSTA (COLINA DE CASTRELOS)



AOP-19 APARCADOIRO CALVARIO
AOP-20 PITIEIRA
AOP-21 CORDELERÍAS MAR
AOP-22 UNIÓN CERVECERA
AOP-23 ROMIL
AOP-24 ROSALÍA DE CASTRO 2

3. Maila o anterior, as edificacións que se leven a cabo respectarán en todo caso as Normas Xerais de Usos e de Edificación que lles sexan de aplicación.

Art. 9.16.3 Condicións particulares de cada A.O.P.

1. As condicións particulares de cada Área de Ordenación Pormenorizada son as sinaladas, para cada caso, no complemento desta Ordenanza que figura entre como Anexo independente das Normas Urbanísticas, que ten o carácter de continuación desta Ordenanza 16, no que se recollen tanto as determinacións gráficas, nos planos específicos (G), como nos documentos literarios, Ordenanzas, tamén específicas (L), os aspectos seguintes:

Condicións de identificación (G e L)

1. Nome.

2. Distrito ó que pertence.

3. Clave: figurará o número 16 recadrado, referente a esta Ordenanza 16, acompañado das siglas A.O.P., de Área de Ordenación Pormenorizada, seguidas de dous díxitos identificadores da correspondente área e ordenación pormenorizada que lle sexa de aplicación segundo o Anexo a esta Ordenanza.

b) Delimitación (G)

c) Ámbito, Características e Xustificación. (L)

d) Sinalamento de aliñacións e rasantes (G)

e) Voos e salientes. (G)

f) Dotacións Públicas. (G e L)

g) Condicións da edificación (L e G)

1. Ocupación

2. Aproveitamento

3. Altura

4. Altura en metros

5. Usos

h) Planos.

i) Se é o caso, observacións: condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores (L)



CAPÍTULO 9.17. SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Sección 1ª. Ámbitos de Planeamento de desenvolvemento.

Art. 9.17.1 Ámbitos de Planeamento Remitido (APR)

1. Os ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado delimitados para os efectos do seu desenvolvemento a través de Plans Especiais de Reforma Interior recóllense no Plan Xeral como APR nos planos de Clasificación Xeral de Solo, escala 1:5.000 e, se é o caso, nos de Ordenación Pormenorizada escala 1:1.000, ou 1:2.000.
2. Cada Área de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.
3. As áreas de planeamento que teñan iniciado o seu desenvolvemento coas determinacións do anterior Plan Xeral de 1993, pero nas que non se dispón da condición de Solo Urbano Consolidado por non teren sido aínda cumpridos os deberes legais de cesión, equidistribución e urbanización, o Plan inclúeas como APR.

Art. 9.17.2 Condicións particulares de cada APR.

1.- As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Área de Planeamento Remitido son as sinaladas no Documento de Xestión e Execución, coa súa ficha específica, nas que se regulan os aspectos seguintes:

0. Condicións de identificación:

- Nome: coincidente co topónimo, barrio ou zona urbana que o caracterice.
- Distrito ó que pertence.
- Clave: A inicial A, de ámbito, seguida dun dígito identificador do Distrito no que o Plan o inclúe, seguido por un número, de ata dous díxitos, correlativo para cada distrito.

1. Determinacións de Superficie.

- Superficie Delimitada: A que resulta da definida nos planos.
- Sistemas Locais Existentes: aqueles que xa teñan esa condición e que, polo tanto, non entran no cálculo do Aproveitamento Tipo (Art. 113.1).
- Sistemas Xerais Incluídos: Diferéncianse tanto as superficies dos Sistema Xerais Existentes ou Propostos, para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios.
- Sistemas Xerais Adscritos: As superficies que, se é o caso, o Plan adscriba ó APR para os efectos da obtención de solo para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios. Son sempre exteriores ó ámbito.
- Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo. A resultante de diminuí-la Superficie Total Bruta por supresión das superficies de Sistemas Xerais ou Locais Existentes. É por tanto a que sirve de base para a obtención do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto á que pertenza.



2. Determinacións de Usos e Intensidades. Cumprimento do Artigo 55.2 da Lei 9/2002.

- Superficie Total Edificable. É unha determinación de partida do Plan Xeral. Exprésase en metros cadrados construíbles (m^2c).
- Índice de edificabilidade Bruta. É o resultante de dividi-la Superficie Total Edificable pola Superficie Delimitada. Exprésase na relación entre os metros cadrados construíbles e a superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
- Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas.
- Tipoloxías Edificatorias. Exprésase segundo as tipoloxías definidas no Artigo 6.6.17 das Normas Urbanísticas segundo letras A, B, C, D, E, F e G. Nalgúns ámbitos, ademais, as tipoloxías complementaranse coa súa relación con Ordenanza de Referencia e Grao, para ser aplicada coas condicións do Artigo 9.17.3.
- Altura Máxima. Exprésase en número de plantas e é unha determinación máxima que establece o Plan Xeral.

3. Condicións de Equidistribución. Cumprimento do Artigo 113 da Lei 9/2002.

- Uso Global Característico, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas, expresando as porcentaxes máximas e mínimas determinadas.
- Outros Usos Globais que poidan estar determinados con expresión das porcentaxes duns e outros.
- Coeficientes de Ponderación entre Usos Globais. No suposto de que haxa máis dun Uso Global, o Característico deberá ser superior ó cincuenta (50) por cento, e corresponderalle o Coeficiente 1.
- Tipoloxía Característica.
- Aproveitamento Tipo. É o cociente entre o aproveitamento lucrativo total, homoxeneizado, expresado en Usos Globais e Tipoloxías Características, e a Superficie Computable para estes efectos determinada no apartado de Superficies. Exprésase na relación entre os metros cadrados construíbles e a superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
- Área de Reparto na que está integrado. En xeral cada Ámbito, xunto cos Sistemas Xerais Adscritos, correspóndese cunha única Área de Reparto.

4. Desenvolvemento e Xestión.

- Iniciativa do Planeamento. Poderá ser pública ou Privada.
- Sistema de Actuación. Calquera dos cinco establecidos polo Artigo 126 da Lei 9/2002, e o Art. 4.2.7 destas Normas Urbanísticas.
- Prazos de Desenvolvemento. Establécense prazos para a iniciación do planeamento, do Proxecto de Urbanización, Proxecto de Equidistribución, da Urbanización e da Edificación.

5. Reservas mínimas para Sistemas Locais.

- Determinacións das contías mínimas de sistemas locais, en aplicación directa do Artigo 47.2 da Lei 9/2002, ou compensadas dentro do Distrito, segundo establece o Artigo 49.1 da expresada Lei. Fixaranse en metros cadrados de solo para as Zonas Verdes e os Equipamentos públicos, e en número de Prazas de Aparcadoiro Público de cesión.



6. Cargas Urbanísticas Específicas.

- Contribucións Económicas. En casos de Convenios poderán recollese contribucións específicas en Euros, segundo figure no Convenio.
- Outras Cargas. De maneira análoga poderán aparecer cargas recollidas en Convenios.

7. Criterios de Ordenación.

- Obxectivos perseguidos.
- Condicións de desenvolvemento relativas ás previsións dos Sistemas Locais.
- Localización preferente ou precisa dalgúns Sistemas Locais, etc.
- Criterios de deseño ou das condicións da integración do ámbito na estrutura urbana.
- Outras determinacións.

8. Observacións:

- Condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores.
- Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito ou sobre parte del.
- Determinacións sobre as conexións cos Sistemas Xerais existentes e exteriores ó Sector, con indicación das previsións de obras para a ampliación e reforzo dos que sexan necesarios en razón das necesidades xeradas pola actuación.
- Calquera outra condición ou observación que poida ter relevancia no seu desenvolvemento por razóns de protección do medio natural, arquitectónico, arqueolóxico, etc.

9. Esquemas Complementarios.

a) As fichas poderán ir acompañadas de esquemas nos que se establezan as condicións estruturantes do seu desenvolvemento, a localización preferente dos sistemas locais, ou das diferentes tipoloxías admisibles, así como as que poidan ser convenientes a fin de contribuír á mellor disposición das edificacións para salvagarda das vistas sobre os espazos libres ou sobre a ría de Vigo, ou para propiciar unhas mellores condicións de soleada e, en xeral, de máis adecuadas condicións de calidade de vida.

b) Con carácter xeral, salvo que na ficha respectiva se dispoña de maneira expresa outra cosa, ou previsión para o **PERI**, cada **APR** delimitada no Plan se executará mediante un único planeamento que abarcará a totalidade da superficie delimitada, incluíndo os elementos incluídos no ámbito, que poderá ser discontinuo. Naqueles supostos expresamente recollidos no Documento de Xestión e Execución, poderá redactarse algún Plan Especial de Reforma Interior que estea delimitado incluíndo máis dun Ámbito de Solo Urbano Non Consolidado e, incluso, parte de Solo Urbano Consolidado.

Art. 9.17.3 Ordenanzas de Referencia.

1.- Para estes efectos, ditos planeamentos cumpriran ditas Ordenanzas de Referencia, o alomenos os contidos seguintes:

a) Deberán respectarse, en todo caso, as condicións que inciden na calidade das vivendas e nas posibles afeccións a terceiros. Nas Ordenanzas en Couzada Pechada ou Aliñación de Rúa, Ordenanzas



de Referencia nº 3 e 4, son determinacións obrigatorias as correspondentes á vivenda exterior, non permitíndose fondos edificatorios superiores a vinte e cinco (25) metros en uso residencial, nin exceder, se é o caso, o fondo das edificacións medianeiras existentes.

b) Nas Edificacións en Bloque Aberto, Media Densidade, Ordenanzas de Referencia nº 6, nº 7 ou outras análogas, son determinacións obrigatorias as seguintes:

- Posición da edificación: condicións de recuados segundo altura, separación entre bloques ou entre as aliñacións destes e o eixo ou a aliñación da rúa.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
- Espazos libres interiores.
- Outras condicións Xerais de Accesibilidade.
- En tódolos supostos nos que a edificación, tipoloxía de Bloque Aberto, supere as (14) catorce plantas, a ordenación deberá garantir, alomenos, que o vinte e cinco (25) por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público, cun mínimo do dez (10) da superficie da parcela.

c) Nas edificacións de Vivenda Unifamiliar ou Multifamiliar, Ordenanzas de Referencia nº 7, nº 9 e nº 10.

- Dimensión das parcelas mínimas, sen que se poidan definir, para vivendas libres, dimensións inferiores ás da Ordenanza 9 Grao 6º.
- Recuados.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

d) Nas edificacións correspondentes a usos Terciarios, Ordenanza de Referencia 11ª, non se establecen condicións, podendo cada planeamento que conteña a ordenación detallada establece-las condicións que determine, cunha soa excepción:

- A posición das edificacións en relación entre altura da edificación e os lindeiros ou eixes de rúas axustaranse ás establecidas para a Ordenanza nº 6.

e) Nas edificacións correspondentes a usos Industriais, Ordenanza de Referencia 12ª.

Dimensión das parcelas mínimas.

- Recuados.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

2.- Non serán esixibles outras determinacións das Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos poderán incorporar aquelas determinacións que lles sexan convenientes.

3.- Considéranse, polo tanto, determinacións propias do Planeamento que desenvolve cada APR:

- Asignación do índice de edificabilidade de cada parcela, ou edificabilidade total asignada.
- Altura das edificacións que só deberán cumprilo máximo asignado pola Ficha do Plan Xeral.



sen máis limitacións que as da Ficha correspondente, cuxas determinacións sobre estas condicións de altura e edificabilidade primarán sobre calquera outra da Ordenanza e Grao de Referencia, cuxa aplicación é de exclusiva aplicación no Solo Urbano Consolidado.

4.- As previsións dos aparatos 1, 2 e 3 anteriores do presente Artigo serán tamén de aplicación para os planeamentos que, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002, se redacten como modificación das Ordenacións Detalladas contidas polo Plan Xeral, pero só naqueles elementos que modifiquen a Ordenación aprobada.

Art. 9.17.4 Alcance das determinacións.

1. As determinacións sinaladas en cada ficha para as diferentes APR terán carácter vinculante en tódolos aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito, ou as que se establezan como criterios de ordenación para asegura-las condicións e Normas de Calidade Urbana (Artigo 48 da Lei 9/2002) ou as que estean formuladas para a adecuada adaptación ó ambiente (Artigo 104 da Lei 9/2002), tendo só carácter de complemento orientativo aquelas outras non comprendidas nas condicións anteriores.

2. O planeamento de desenvolvemento, PERI, deberá en todo caso xustifica-la variación daquelas determinacións que teñan só o alcance estruturante ou orientativo.

3. As determinacións sobre superficie construída, edificabilidade e, en caso de fixarse, densidade ou número máximo de vivendas, terán sempre a condición de valores máximos permitidos. Os relativos ás reservas de sistemas locais para equipamentos ou zonas verdes terán a consideración de cifras mínimas. Tamén terán o carácter de cifras mínimas as relativas á definición dos espazos nos que o Concello poida materializa-lo dez (10) por cento do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 9.17.5 Dimensión real dos Ámbitos

1. Para a tramitación dun Plan Especial de reforma Interior, a súa superficie será a de medición sobre o terreo, xustificada por técnico competente en levantamento taquimétrico específico realizado para o planeamento de desenvolvemento. Esta topografía deberá estar axustada en altimetría e coordenadas UTM á cartografía oficial do municipio, e o seu ámbito superará a do Ámbito para que permita comproba-la conexión do desenvolvemento do ámbito coa estrutura urbana circundante e a conexión coas infraestruturas e Sistemas Xerais.

2. Para os efectos da interpretación das propostas da delimitación, o Plan Xeral admite que o Ámbito poida ter un incremento non superior ó tres (3) por cento na dimensión real, computada sobre a topografía expresada no apartado anterior, admitíndose o axuste dos parámetros cuantitativos da ficha.

3. Toda variación na medición real de Ámbitos, que supere a porcentaxe anterior, deberá traducirse na mesma variación porcentual, en máis ou en menos, do aproveitamento propio do Sector, e da súa distribución en aproveitamento privado do Ámbito e de aproveitamento municipal.

En caso de maiores cabidas dos terreos non poderán excederse os valores de aproveitamento por riba de dito tres (3) por cento. En caso contrario, se os terreos fosen de menor dimensión deberanse adecuar os parámetros de aproveitamento ás dimensións reais, e, en caso de dúbidas interpretativas producidas por



imprecisións ou contradicións, resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das Normas.

Art. 9.17.6 Condicións xerais de ordenación.

1. As ordenacións dos APR que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral deberán garantir que non introducen determinacións que prexudiquen as condicións urbanísticas das edificacións lindeiras coa delimitación de cada ámbito, tanto sexa de accesibilidade, accesos etc, como a condición de vivenda exterior das vivendas existentes.

2. A ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico. Ademais, en relación ás áreas de cautela destes xacementos, a ordenación detallada quedará pendente da execución dun estudio arqueolóxico previo para a súa definición, sempre que estes estean incluídos no Inventario Xeral de Patrimonio Cultural de Galicia. Así mesmo as posibles construcións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

3. Así mesmo a ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección de elementos de Catálogo de carácter arquitectónico o etnográfico, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do ben protexido. Así mesmo as posibles construcións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

Art. 9.17.7 Usos Globais.

1. En Solo Urbano Non Consolidado, para os efectos das determinacións do Artigo 55.2 da Lei 9/2002, cada Ámbito de Planeamento de Desenvolvemento poderá ter máis dun Uso que deberán estar reflectidos, de maneira expresa, na Ficha correspondente e serán, en todo caso, Usos Globais completamente compatibles.

2. De acordo co exposto no punto anterior, considéranse Usos Globais compatibles os recollidos na seguinte relación:

a) Áreas de Reparto con Uso Global Residencial:

- Uso Terciario Hostaleiro
- Uso Terciario Xeral
- Uso Dotacional Público ou Privado



b) Áreas de Reparto con Uso Global Terciario, Comercial e Hostaleiro:

- Uso Residencial, só se se indica na ficha
- Uso Dotacional Público ou Privado

c) Áreas de Reparto con Uso Global Dotacional:

- Uso Residencial, só se se indica na ficha

d) Áreas de Reparto con Uso Global Industrial:

- Uso Terciario Hostaleiro, só se se indica na ficha
- Uso Terciario Xeral
- Uso Dotacional Público ou Privado

3. Os usos non comprendidos no listado anterior poderán ser considerados usos prohibidos, agás as condicións de compatibilidade de usos pormenorizados que as ordenanzas de referencia establezan no Solo Urbano Consolidado, cuxas condicións deberán establecerse de maneira xustificada polas Ordenanzas do Plan Especial de Reforma Interior que desenvolva o APR.

Sección 2ª. Ámbitos con Ordenación Detallada.

Art. 9.17.8 Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD).

1. *Ámbito de aplicación:* O Plan Xeral inclúe a Ordenación Detallada de algúns Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, que a partir do contido da Ficha do correspondente APR, de conformidade co Artigo 55.1 da Lei 9/2002, define tódolos parámetros e determinacións propias do Solo Urbano Consolidado, se ben pode establecer condicións de desenvolvemento posterior mediante a elaboración de Estudos de Detalle, nos termos e condicións que a Lei establece para estes.

Ditas Áreas de Ordenación Detallada poden te-la súa orixe nuns ou outros planeamentos anteriores, ou ben ser desenvolvidas como tales polo Plan Xeral, por intereses estratéxicos ou pola existencia de Convenios Urbanísticos.

2. *Determinacións:* O Plan recolle en documentos complementarios a ordenación precisa de cada AOD en desenvolvemento das fichas de APR. A regulación das condicións da ordenación nestes ámbitos será a contida nos seus planos e ordenanzas particulares, que se consideran propias do Plan Xeral.

3. *Réxime e condicións particulares:* Por tratarse de Ámbitos propios de planeamento de desenvolvemento, o Plan Xeral diferencia entre a Ficha do APR, onde procede, e a Ordenación Detallada que a desenvolve.

4. En todo caso, aínda que nestes ámbitos o Plan Xeral dispón xa a ordenación detallada, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002 poderase modificar a mesma por medio dun Plan Especial de Reforma Interior. Dita modificación non poderá altera-las condicións básicas recollidas nas fichas do APR que son determinacións propias do Plan Xeral e que a tal efecto se inclúen no Documento de Xestión e Execución, complementario destas Normas Urbanísticas. Neste caso, e segundo sexa o alcance



de ditas modificacións, será de aplicación a vinculación das Ordenanzas de Referencia de acordo co previsto no art. 9.17.3.

Sección 3ª. Condicións de Equidistribución.

Art. 9.17.9 Áreas de Reparto.

1. As Áreas de Reparto constitúen as zonas do Solo Urbano Non Consolidado sobre as que o Plan Xeral define o Aproveitamento Tipo cos criterios e determinacións do Artigo 113 da Lei 9/2002, dentro das que se determina o aproveitamento de referencia, tratando de equilibra-los aproveitamentos atribuíbles deste tipo de Solo Urbano incluídos na mesma. (Art. 111 da Lei 9/2002).
2. As Áreas de Reparto no Solo Urbano Non Consolidado son coincidentes con cada Ámbito de Planeamento de Desenvolvemento desta Clase e Categoría de Solo cuxo desenvolvemento debe ser levado a cabo mediante Plans Especiais de Reforma Interior.
3. Ó seren coincidentes cos Ámbitos de Planeamento Remitido, a súa relación e contido incorpóranse no Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas.

Art. 9.17.10 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.

1. Para o cálculo do Aproveitamento Tipo realízase con suxeición ó Artigo 113 da Lei 9/2002, para o cal as Fichas de cada Área de Reparto, ou Ámbito de Planeamento Remitido, establecen as bases para o seu cálculo:

- Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo.
- Superficie total edificable.
- Uso ou Usos Globais, coincidentes co especificado no Artigo 9.17.7.
- Tipoloxía ou Tipoloxías Características, que matizan o contido do Uso Global.
- Porcentaxes de cada Uso Global e Tipoloxía Característica.
- Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.

2. As xustificacións dos cálculos dos Aproveitamentos Tipo de cada Área de Reparto están expresados en Documentos de Memoria Xustificativa do Plan Xeral.

3. O contido específico do Aproveitamento Tipo de cada Ámbito atópase recollido en cada Ficha do Documento de Xestión e Execución antes citado.

Art. 9.17.11 Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.

1. No Solo Urbano Non Consolidado, dadas as diferenzas que existen entre os valores económicos duns ou doutros Usos Globais nas diferentes zonas do termo municipal, as Fichas de cada APR establecen os Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e Tipoloxías Características.



2. Nos casos en que haxa máis dun Uso Global e Tipoloxía Característica, aquel que sexa o maioritario corresponderalle o valor de coeficiente 1, e os restantes, segundo as condicións de valor na zona, coeficientes superiores ou inferiores á unidade.

3. Calquera que sexa o resultado do Aproveitamento Tipo de cada Área de Reparto, a Superficie Total Edificable establecida para cada APR non pode aumentar.

Sección 4ª. A Equidistribución nos Planeamentos de Desenvolvemento.

Art. 9.17.12 A Ponderación entre Usos Pormenorizados.

1. Corresponde ó Planeamento de Desenvolvemento a desagregación dos Usos Globais definidos na Ficha do APR, en Usos Pormenorizados, debendo xustifica-lo reparto de usos, entre os compatibles, cos Coeficientes de Ponderación que lles corresponda a cada un destes usos pormenorizados, segundo o valor económico na zona, área ou distrito no que se localice o ámbito, co fin do seu axuste e equilibrio ós prezos reais da zona, e os criterios xerais da Lei 9/2002 para o Planeamento de Desenvolvemento; Áreas de Reparto e Aproveitamentos Tipo.

2. Sempre corresponderá ó Uso Global Característico, transformado en Uso Pormenorizado ou coeficiente

3. Nos Ámbitos de Uso Global Residencial, ó Uso Pormenorizado Residencial de Vivenda acollido a algún réxime de protección corresponderalle un Coeficiente de Ponderación inferior á unidade.

4. Segundo as condicións de cada zona, o planeamento de desenvolvemento deberá considerar se os usos que son Complementarios ou Compatibles nun mesmo edificio deben ser recoñecidos como Usos Pormenorizados independentes, co fin de garanti-lo mantemento do Uso Global Característico do ámbito. Así mesmo, dito planeamento establecerá a garantía da permanencia de dito uso Global, regulando en todo caso cales Usos Pormenorizados se consideran Compatibles en edificio exclusivo, aínda cando o planeamento de desenvolvemento atribúa outro uso pormenorizado.

Neste suposto, o edificio de uso exclusivo pormenorizado distinto do definido, no momento da Licenza de construción, deberá axusta-la edificabilidade que correspondese á finca, parcela ou soar, ó que lle correspondería por tratarse dun uso pormenorizado cuxo coeficiente de ponderación fose superior á unidade. En ningún caso, un uso pormenorizado de coeficiente inferior á unidade poderá dar lugar a unha maior edificabilidade total da finca que a atribuída polo planeamento de desenvolvemento.

Art. 9.17.13 Determinacións dos Polígonos.

1. O planeamento de desenvolvemento incluírá a delimitación e as condicións dos polígonos, con expresión da súa superficie e aproveitamentos, xustificando que non existen diferenzas superiores ó quince (15) por cento, segundo o Artigo 123.3 da Lei 9/2002 e Art. 4.2.4 destas Normas Urbanísticas.

2. Así mesmo regularanse as condicións de Execución, Sistema de Actuación asignado, prazos para o desenvolvemento e urbanización e, se é o caso, prazos máximos para a edificación dos soares. (Artigo 20 da Lei 9/2002).



TÍTULO X NORMAS DE ORDENACION EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 10.0.1 Clasificación e Delimitación.

1. Constitúen o Solo de Núcleo Rural os terreos que o Plan de Xeral Ordenación Municipal clasifica como tales por considerar que son terreos que serven de soporte ós asentamentos de poboación singularizados dentro do termo municipal de Vigo por responderen ás características que determina o Artigo 13 da Lei 9/2002.
2. Os Núcleos Rurais delimitados polo Plan Xeral responden ás características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións e vinculación coa explotación racional dos recursos naturais e imbricación racional do núcleo co medio físico e figuran diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais.
3. Considéranse, así mesmo, como pertencentes ós Núcleos Rurais delimitados as áreas de expansión e crecemento dos mesmos.
4. Atópanse delimitados nos Planos de Ordenación a escala 1:1.000 co código NR seguido do nome que o caracteriza.
5. O uso característico é o Residencial Unifamiliar, en tipoloxía preferentemente illada, admitíndose a situación de edificación pareada ou acaroada nos supostos que se recollen nestas Normas.

Art. 10.0.2 Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural

O réxime do solo dos Núcleos Rurais axustarase ó disposto no Artigo 24 da Lei 9/2002 e o recollido no Título III destas Normas.

2. Os terreos que o Plan Xeral inclúa nas áreas delimitadas como Núcleos Rurais de poboación serán destinados ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades de poboación residente nos ditos núcleos.
3. Non se poderán abrir novos viarios, camiños o rúas non previstos neste Plan Xeral ou nos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que se redacten, segundo as determinacións da Lei 9/2002 e estas Normas Urbanísticas. Estes plans, ademais do seu contido propio no ámbito que proceda —núcleo completo ou extensión concreta—, deberán realizar unha análise do estado actual da totalidade do Núcleo en relación coas dotacións e infraestruturas existentes para determina-las melloras necesarias.



CAPÍTULO 10.1 CONDICIÓN XERAIS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO

Art. 10.1.1 Desenvolvemento mediante actuacións edificatorias.

1. Os propietarios de solo dos Núcleos Rurais en áreas con ordenanza de aplicación directa establecida nos planos de Ordenación do Plan Xeral, ou nas zonas de Expansión nas que estean fixadas as aliñacións, teñen dereito ó seu uso e edificación nas condicións establecidas neste Título.
2. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, os servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica ou, noutro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación, a fin de que os terreos atinxan a condición de soar, así como a conexión cos servizos existentes no núcleo.
3. Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcadoiro suficiente, segundo as condicións propias do uso.
4. Os tipos de construción deberán adaptarse ó ambiente en que estivesen localizadas, adecuándose á súa condición de edificacións propias do medio rural en que se localizan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas. Para estes efectos, considérase que o cumprimento destas determinacións se obtén co respecto das condicións particulares de edificación.

Art. 10.1.2 Obras admisibles.

1. Nestas zonas dos Núcleos Rurais permitiranse, en aplicación do disposto nas Ordenanzas de Edificación desta clase de solo, as seguintes actuacións:
 - a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional.
 - b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no Artigo 29 da Lei 9/2002.
 - c) Novas edificacións de acordo coa Ordenanza e Grao que se establecen nesta Normativa.
 - d) Queda prohibido a derriba ou demolición das construcións existentes, agás nos supostos establecidos no Artigo 26 da Lei 9/2002.

Art. 10.1.3 Desenvolvemento mediante actuacións de planeamento

- 1) Será preceptivo formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Núcleo Rural en tódolos supostos en que conorra a necesidade de coordina-la execución de Dotacións Urbanísticas, ou naquelas áreas onde se sinale no Plan Xeral e en todos aqueles núcleos inventariados polo seu valor patrimonial e cultural protexido.



- 2) En función do Artigo 56 da Lei 9/2002, fíxanse os indicadores xenéricos que dan lugar á necesidade de redactar un PEPRMMR, para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida, e que serán os seguintes:
 - a. Cando se teña concedido un número de licenzas, no seu ámbito, que supoña máis dun 50% do censo de vivendas existentes no núcleo desde a aprobación do presente PXOM.
 - b. Cando aínda sen ter atinxido esta porcentaxe, pero superado o 20%, o número de licenzas para edificacións destinadas a usos diferentes ó de vivenda supoñan máis do 50% das licenzas concedidas.
- 3) Ademais dos indicadores xenéricos, establécense outros específicos para cada núcleo rural e que veñen definidos nas fichas correspondentes.
- 4) Nas Áreas de Expansión de Núcleo, impediranse as actuacións que poidan interromper o desenvolvemento de futuras accións de carácter integral, tal e como se especifica nas observacións correspondentes na ficha de cada núcleo.
- 5) No suposto de execución de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que contemplan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:
 - a. Ceder gratuitamente ós Concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.
 - b. Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.
 - c. Solicita-la licenza de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.
- 6) O contido e determinacións dos Plans Especiais que se redacten nestes supostos deberán conter como mínimo as seguintes:
 - a. A conveniencia e procedencia da súa formulación, de acordo co que, respecto dos núcleos rurais, se contén na presente Normativa.
 - b. Determinación das áreas de actuación integral a establecer dentro do núcleo, nas que deberán delimitarse os correspondentes polígonos.
 - c. Infraestruturas, dotacións e equipamentos a resolver e incluír.
 - d. Medidas encamiñadas á conservación e mellora do medio ambiente do asentamento tradicional.
 - e. Condicións mínimas de urbanización.
 - f. Se procede, a programación das actuacións concertadas cos particulares e das comprometidas coas administracións públicas.
- 7) O ámbito de cada plan especial abarcará os terreos comprendidos nun ou en varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais. Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constituía unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garanti-las condicións establecidas na LOUGA.



CAPÍTULO 10.2 RÉGIMEN XERAL DE USOS NOS NÚCLEOS RURAIS.

Art. 10.2.1 Usos propios das edificacións

1. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial.
2. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitaliza-la vida rural e mellora-lo nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Art. 10.2.2 Actuacións Prohibidas.

En aplicación do Artigo 28 da Lei 9/2002, prohibese levar a cabo dentro dos Núcleos Rurais calquera das seguintes actuacións:

- a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, cuxa tipoloxía non responda ás do asentamento no que se localicen.
- b) Vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- c) Naves industriais de calquera tipo.
- d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
- e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no planeamento, así como a ampliación dos existentes e a derriba, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúos ou corredoiras.
- f) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
- g) As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria que excedan do tipo tradicional e familiar determinado pola Consellería competente en materia de agricultura.
- h) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
- i) As obras de demolición agás nos termos regulados polo Artigo 26 da Lei 9/2002.



Art. 10.2.3 Regulación de Usos Compatibles.

1. Uso Característico Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª.

2. Usos Compatibles co Característico no mesmo edificio.

- a) Terciario Hostaleiro, Categoría 1ª e 4ª
- b) Terciario Comercial: Categoría 1ª
- c) Terciario Oficinas: Categoría 6ª
- d) Terciario Recreativo: Categoría 10ª, Tipo I

3. Usos Compatibles en edificio exclusivo.

Os anteriores máis:

- d) Terciario Recreativo: Categoría 10ª, Tipo II
- e) Dotacional:
 - Educación Categoría 1ª
 - Asistencial Categoría 10ª
 - Sanitario Categoría 12ª
 - Serv. Público Categoría 15ª
 - Relixioso Categoría 17ª
 - Deportivo Categoría 19ª
- f) Industria: Categoría 1ª
- g) Garaxe aparcadoiro Categoría 1ª
- h) Funerarios. Só cemiterios existentes.

A ampliación de cemiterios existentes necesitará a autorización das autoridades sanitarias pertinentes e o informe favorable de patrimonio se está catalogado.

4. Usos compatibles non edificatorios.

- i) Zonas verdes
- j) Agropecuario Categoría 1ª

5. Tódolos usos compatibles están limitados a non altera-la estrutura morfolóxica do asentamento, ou a desvalorizalo, ou non contribúan a revitaliza-la vida rural e o nivel de vida dos seus moradores.

6. Usos prohibidos:

Sen prexuízo das actuacións prohibidas no Artigo anterior, considéranse usos prohibidos nos núcleos rurais os seguintes:

- a) A vivenda colectiva.
- b) Plantación de especies forestais de carácter extensivo (pinos ou eucaliptos), así como aqueles outros non compatibles co uso residencial.



CAPÍTULO 10.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS.

Art. 10.3.1 Normas particulares.

Serán de aplicación as Normas Xerais de Edificación desta Normativa Urbanística, agás nos termos particulares que a continuación se establecen:

a) Corpos salientes da edificación:

- Prohíbense os corpos salientes pechados.
- Os balcóns non poderán ocupar máis do corenta (40) por cento do fronte de fachada e ter máis de dous metros cincuenta centímetros (2,50 m) de lonxitude unitaria.
- O fronte do forxado do balcón non poderá ter un espesor superior a vinte (20) centímetros.

b) Cubertas:

- Serán inclinadas de tella.
- Os panos terán unha pendente igual ou inferior a trinta (30) graos e non poderán ter quebras para a formación de mansardas.

c) Aleiros:

- O saliente máximo dos aleiros será de oitenta (80) centímetros.
- O fronte dos aleiros non terá un espesor superior a vinte (20) centímetros.

d) Escaleiras:

- Non poderán realizarse escaleiras para acceso á planta primeira ou ó baixo cuberta polo exterior da edificación.

e) Peches de parcela:

- Os peches de parcela non poderán supera-la altura de douscentos cincuenta (250) centímetros, cunha parte cega de altura non superior a cincuenta (50) centímetros e o resto con peche lixeiro, de enreixado ou malla metálica permeable á vista, complementada por peche vexetal.
- A parte inferior de obra deberá ser de materiais acordes á zona e de análogas características ás fachadas da edificación, que se regula nas condicións estéticas das ordenanzas.

Art. 10.3.2 Condicións Especiais.

Os elementos recollidos no Catálogo como integrantes do patrimonio protexido, así como as actuacións a desenvolver no entorno do elemento catalogado estarán sometidos ó réxime de protección establecido para o mesmo.



Nestes casos, para a obtención da licenza, será necesario obter o previo informe favorable do Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, a cuxo efecto se presentará un estudo xustificativo da solución aportada que haberá de axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

En todo caso, o volume total non poderá exceder en tres veces ó individual das edificacións tradicionais existentes no asentamento nin supor unha forma desproporcionada con relación ás construcións rurais alí existentes. Será posible, non obstante, a fragmentación deste volume en varios interconexiónados entre si, co fin de adaptalas volumetrías ás tipoloxías existentes cuxo aspecto se asemelle ás agrupacións das edificacións do lugar.

Os PEPRMMR poderán establecer condicións distintas ás anteriores sempre e cando se xustifiquen en base ó estudo detallado do núcleo rural correspondente.

CAPÍTULO 10.4 ORDENANZA NR. DE EDIFICACIÓN

Art. 10.4.1 Ámbito e Características.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada co código NR.
2. Corresponde á edificación dentro das zonas consolidadas dos Núcleos Rurais e nas zonas de Extensión dos mesmos nos que o Plan Xeral haxa establecido as aliñacións dos novos viarios e non sexa imprescindible a redacción e aprobación de plans especiais que regulen actuacións de carácter integral.
3. As novas edificacións que se pretendan localizar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente.
4. As edificacións responderán á tipoloxía de edificación illada, pareada ou acaroadada, coas limitacións que para as mesmas se establece.
5. O seu Uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 1ª.
6. A Tipoloxía será a tradicional do Núcleo Rural.

Art. 10.4.2 Obras admisibles.

Admítense no ámbito da zona tódalas obras nos edificios e obras de nova planta reguladas no Artigo 10.1.2.



Art. 10.4.3 Parcela Edificable e condicións de edificación.

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

- a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
- b) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.12.
- c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso.
- d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

2. Para efectos de novas reparcelacións, parcelacións e segregacións deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o cadro seguinte:

Características nos núcleos consolidados:

Parcela mínima	Ocupación	Edificabilidade	Fronte de parcela
600 m ² .	50%	0,50 m ² /m ² .	16 m. Illada 10 m. Pareada

Graos e características nas extensións dos núcleos.

Grao	Parcela mínima	Ocupación	Edificabilidade	Fronte de parcela
2º	800 m ² .	35%	0,40 m ² /m ² .	20 m. Illada 12 m. Pareada

Na área de expansión do núcleo non se permitirán segregacións ou divisións de parcela antes da aprobación do plan especial, agás aquelas cuxa exclusiva finalidade sexa a regularización e configuración de parcelas lindeiras sempre e cando non impliquen un aumento ou modificación de máis do 5% da superficie das parcelas orixinais.

3. A tipoloxía de vivendas acaroadas só poderá realizarse cando as condicións das parcelas lindeiras non permitan outras tipoloxías.

En supostos de promoción con proxecto unitario nunca poderán realizarse máis de tres vivendas acaroadas, deixando nas dos extremos os recuados ós lindeiros que se fixan dentro da presente ordenanza.



Art. 10.4.4 Situacións particulares de parcelas existentes.

a) *Frontes de parcela*: As parcelas existentes que non cumpran as condicións xerais de fronte de parcela deberán dispor, alomenos, dun acceso de seis (6) metros desde un viario público.

b) *Parcelas edificadas*: Para os efectos desta ordenanza, serán consideradas como parcelas suficientemente documentadas as existentes que estean edificadas no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral, con parámetros de parcela inferior á mínima, e edificabilidade que non supere 1 m²/m².

Art. 10.4.5 Recuados da edificación.

Os recuados da edificación en parcelas resultantes de nova parcelación serán como mínimo de tres (3) metros ós lindeiros laterais e fondo de parcela. Ó fronte de parcela será igual ou maior de catro (4) metros en Grao 1º e de tres (3) metros en Grao 2º.

Art. 10.4.6 Fondo edificable.

Nas parcelas acaroadas o fondo máximo da edificación será de 12 metros entre fachadas.

Art. 10.4.7 Situacións particulares de posición da edificación entre edificacións existentes.

En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptaráse ás condicións das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

- 1.- A nova edificación nunca poderá crear unha medianeira sobre finca lindeira, agás edificación simultánea ou acordo entre propietarios de dúas fincas para construír vivendas pareadas. Neste suposto o compromiso deberá recollerse mediante anotación marxinal no Rexistro da Propiedade.
- 2.- No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.
- 3.- Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira sempre que esta se atope a unha distancia mínima de catro (4) metros. En caso contrario a nova edificación manterá unha distancia de catro (4) metros ó eixo da rúa, debendo tratar con acabados de fachada a parte de medianeira que poida quedar vista na edificación lindeira.



4.- Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroeirse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

- Manter unha distancia de recuado lateral de dous (2) metros.
- Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de vivendas pareadas ou acaroadas.

Para os desta situación considérase anchura insuficiente aquela que deba ter un ancho menor de cinco metros.

5.- Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

Art. 10.4.8 Alturas permitidas

A altura máxima será de seiscentos cincuenta (650) centímetros medidos no centro de cada fachada no seu contacto coa rasante da parcela.

A altura máxima de coroación ou cumieira será de nove (9) metros.

O número máximo de plantas é de dúas (B+1) plantas.

A planta baixa poderá ter un máximo de tres metros cincuenta (3,50) e a restante tres (3) metros.

Art. 10.4.9 Construcións permitidas por riba da altura máxima.

1. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta, cuxa superficie computará como edificabilidade para alturas superiores a cento vinte (120) centímetros, e deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e polas fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

2. Non se autorizan bufardas, casetóns nin mansardas.

Art. 10.4.10 Condicións Estéticas.

Deberán ten en conta as condicións estéticas de homoxeneidade cos edificios lindeiros e de adaptación ó ambiente, sendo congruente coas características do entorno e os materiais empregados para a construción, ampliación ou renovación, e os acabados das fachadas e cubertas das edificacións, así como os peches das parcelas, haberán de harmonizar coa paisaxe en que vaian a localizarse.



Para os efectos do apartado anterior as condicións de composición e materiais das edificacións deberán cumpri-las seguintes condicións:

1. As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento.

2. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona.

Admítense as revocaduras e rebocados das cores tradicionais no núcleo, prohibíndose de forma expresa a utilización en fachadas de ladrillo cara vista e os aplacados cerámicos de cor non uniforme.

3. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado en cores acordes co medio.

4. A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sexaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificadas e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.



TÍTULO XI NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓNS XERAIS.

Art. 11.0.1 Definición e Categorías.

De acordo coas definicións contidas no Título III destas Normas e en aplicación do Artigo 14 da Lei 9/2002, o Plan Xeral clasifica como Solo Urbanizable os terreos que non tendo a condición de Solo Urbano, de Núcleo Rural ou Rústico, considera que poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos da Lei e o contido da Normativa Urbanística.

Art. 11.0.2 Subdivisión por Categorías do Solo Urbanizable.

O artigo 14 da Lei 9/2002 diferencia dúas Categorías:

1. Solo Urbanizable Delimitado (SUD), ou inmediato, que é o comprendido en Sectores delimitados e que teñen establecidos prazos de execución e as condicións para a súa transformación, fixadas no Plan Xeral.
2. Solo Urbanizable Non Delimitado (SUND), ou diferido, que sería o integrado polos demais terreos do Solo Urbanizable así clasificados polo Plan. No presente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo non se clasifican Solos Urbanizables Non Delimitados.

CAPÍTULO 11.1 SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Sección 1ª. Ámbitos de Solo Urbanizable Delimitado.

Art. 11.1.1 Delimitación dos Sectores.

No Plan Xeral, a delimitación de Sectores baséase en límites físicos existentes, normalmente asociados a elementos definidos sobre o territorio ou por cambio de propiedade do solo. A delimitación detallada para redacción e desenvolvemento dun Plan Parcial poderá axusta-los límites sinalados graficamente nos Planos de Clasificación Xeral do Solo para facer coincidi-lo grafismo do Plan Xeral cos límites físicos ou de propiedade reais.

Art. 11.1.2 Tipos dentro desta Categoría de Solo Urbanizable.

O Solo Urbanizable Delimitado, para efectos do seu réxime e desenvolvemento, subdivídese no Plan Xeral nos seguintes tipos de sectores:

- Sectores de Planeamento Remitido (**S**) para o seu desenvolvemento por Plans Parciais.
- Sectores con Ordenación Detallada (**SOD**).



Sección 2ª. Sectores de Planeamento de Desenvolvemento

Art. 11.1.3 Sectores de Planeamento Remitido (S).

1. Os Sectores de Solo Urbanizable Delimitado desenvolveranse mediante Plans Parciais, cuxos ámbitos se recollen no Plan Xeral como S nos planos de Clasificación Xeral de Solo e Categorias de Solo Rústico, escala 1: 5.000.
2. Cada Sector de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.
3. Os Sectores de planeamento desenvolvido coas determinacións do anterior Plan Xeral de 1993, nas que non teñan sido consolidados os dereitos por non térense resolto os procesos de equidistribución, este Plan Xeral considéraos como Sectores de planeamento remitido.
4. Dentro do conxunto de Sectores algúns son desenvolvemento de planeamentos aprobados e que poden estar en procesos de desenvolvemento. Nestes supostos continuarán aplicándose as determinacións correspondentes ós seus planeamentos, agás que nalgunha das Fichas se teñan introducido determinacións contrarias.

Nestes Sectores, que teñen o carácter de Sectores con Planeamento Incorporado, o desenvolvemento edificatorio deberá axustarse, nos termos expostos no Artigo 2.7.4, ás condicións das Normas Xerais de Uso, Título V, e as de Edificación, Título VI, destas Normas e á regulación que sobre a superficie edificable establece o Artigo 46. 6. a) da Lei 9/2002, e se é o caso, ás do Título VII, destas Normas, no suposto de que non o estivesen no momento da aprobación definitiva do Plan Xeral.

Para os efectos do cumprimento da altura mínima do uso residencial, segundo o Artigo 5.2.5 destas Normas Urbanísticas, nestes Sectores autorízase con carácter xeral que as edificacións poidan ter dez (10) centímetros máis de altura por cada planta de uso residencial.

Art. 11.1.4 Condicións particulares de cada Sector de Planeamento remitido.

1.- As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Sector de Planeamento Remitido son as sinaladas no Documento de Xestión e Execución, coa súa ficha específica, nas que se regulan os aspectos seguintes:

0. Condicións de identificación:

- Nome: coincidente co topónimo, barrio ou zona urbana que o caracterice.
- Clave: A inicial S, de ámbito, seguida por un número, de ata dous díxitos, correlativo para todo o Plan Xeral e completado cunha letra identificativa do Uso Global maioritario.

1. Determinacións de Superficie.

- Superficie Delimitada: A que resulta da definida nos planos.
- Sistemas Locais e Xerais Existentes: aqueles que xa teñan esa condición e que, polo tanto, non entran no cálculo do Aproveitamento Tipo (Art. 114).



- Sistemas Xerais Incluídos: Diferéncianse tanto as superficies dos Sistema Xerais Existentes ou Propostos, para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios.
- Sistemas Xerais Adscritos: As superficies que, se é o caso, o Plan adscriba ó Sector, para os efectos da obtención de solo para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios. Son sempre exteriores ó ámbito delimitado.
- Solos Rústicos de Protección de Augas, Canles e Ribeiras.
- Superficie Total Bruta. A resultante da suma da Superficie Delimitada máis a suma dos Sistemas Xerais Adscritos, pero sen incluí-los Solos Rústicos antes citados.
- Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo. A resultante de diminuí-la Superficie Total Bruta por supresión das superficies de Sistemas Xerais ou Locais Existentes. É por tanto a que serve de base para a obtención do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto á que pertenza.

2. Determinacións de Usos e Intensidades.

- Índice de edificabilidade Bruta. Corresponde coa intensidade edificatoria, ou de construción, expresada en relación coa superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
- Superficie Máxima Edificable. É o resultado de aplica-lo Índice de Edificabilidade anterior sobre a Superficie Total Bruta.
- Uso Global, ou Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas.
Tipoloxía Edificatoria. Expresarase en relación con Ordenanzas de Referencia e Grao, para ser aplicada coas condicións do Artigo 11.1.7 destas Normas Urbanísticas.
- Altura Máxima. Exprésase en número de plantas e é unha determinación máxima que establece o Plan Xeral.

3. Condicións de Equidistribución.

- Área de Reparto na que está integrado. En xeral cada Ámbito, xunto cos Sistemas Xerais Adscritos, correspóndese cunha única Área de Reparto.
- Uso Global, ou Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas, expresado na Tipoloxía Característica.
- Coeficientes de Ponderación entre Usos Globais. No suposto de que haxa máis dun Uso Global deberán fixarse aos porcentaxes duns e outros. O principal deberá ser superior ó cincuenta (50) por cento, e corresponderalle o Coeficiente 1.
- Aproveitamento Tipo. É o cociente entre o aproveitamento lucrativo total, homoxeneizado, expresado en Usos Globais e Tipoloxías Características, e a Superficie Computable para estes efectos determinada no apartado de Superficies.

4. Desenvolvemento e Xestión.

- Iniciativa do Planeamento. Poderá ser Pública ou Privada.
- Sistema de Actuación. Calquera dos cinco establecidos polo Artigo 126 da Lei 9/2002, e o Art. 4.2.7 destas Normas Urbanísticas.
- Prazos de Desenvolvemento. Poderanse establecer prazos para a iniciación do planeamento, do Proxecto de Urbanización, Proxecto de Equidistribución, se é o caso, Urbanización e Edificación.



5. Reservas mínimas para Sistemas Locais.

- Determinacións das contías mínimas de sistemas locais, en aplicación directa do Artigo 47.2 da Lei 9/2002. Fixaranse en metros cadrados de solo para as Zonas Verdes e os Equipamentos públicos, e en número de Prazas de Aparcadoiro Público de cesión.

6. Cargas Urbanísticas Específicas.

- Contribucións Económicas. En casos de Convenios poderán recollese contribucións específicas en Euros, segundo figure no Convenio.
- Outras Cargas. De maneira análoga poderán aparecer cargas recollidas en Convenios.

7. Criterios de Ordenación.

- Obxectivos perseguidos.
- Condicións de desenvolvemento relativas ás previsións dos Sistemas Locais. Xerais.
- Localización preferente ou precisa dalgúns Sistemas Locais, etc.
- Criterios de deseño ou das condicións da integración do ámbito na estrutura urbana.
- Outras determinacións.

8. Observacións e recomendacións:

- Condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores.
- Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito ou sobre parte del.
- Determinacións sobre as conexións cos Sistemas Xerais existentes e exteriores ó Sector, con indicación das previsións de obras para a ampliación e reforzo dos que sexan necesarios en razón das necesidades xeradas pola actuación.
- Calquera outra condición ou observación que poida ter relevancia no seu desenvolvemento por razóns de protección do medio natural, arquitectónico, arqueolóxico, etc.

9. Esquemas Complementarios:

- As fichas poderán ir acompañadas de esquemas nos que se establezan as condicións estruturantes do seu desenvolvemento, a localización preferente dos sistemas locais, ou das diferentes tipoloxías admisibles, así como as que poidan ser convenientes a fin de contribuír á mellor disposición das edificacións para salvagarda das vistas sobre os espazos libres ou sobre a ría de Vigo, ou para propiciar unhas mellores condicións de soleada e, en xeral, de máis adecuadas condicións de calidade de vida.

2.- Con carácter xeral, agás que na ficha respectiva se dispoña de maneira expresa outra cosa, ou previsión para o Plan Parcial, cada Sector delimitado no Plan executarase mediante un único planeamento e in único Proxecto de Urbanización que abarcarán a totalidade da superficie delimitada, incluíndo os elementos incluídos no ámbito, que poderá ser discontinuo.

3.- Ademais das determinacións das Fichas, os Planos de Infraestruturas Básicas de cada Plan Parcial recollerán os trazados fundamentais das mesmas así como os demais servizos que, se é o caso, preveu o Plan Xeral.



Art. 11.1.5 Ordenanzas de Referencia.

1.- Nos Plans Parciais que se desenvolvan con posterioridade á entrada en vigor do presente Plan Xeral deberán aplicarse as determinacións das Fichas de cada Sector relativas ás Ordenanzas de Referencia.

2.- Para estes efectos, os planeamentos de desenvolvemento que redacten deberán cumprir ditas Ordenanzas de Referencia, alomenos, nos contidos seguintes:

a) Deberán respectarse, en todo caso, as condicións que inciden na calidade das vivendas e nas posibles afeccións a terceiros. Nas Ordenanzas en Couzada Pechada ou Aliñación de Rúa, Ordenanzas de Referencia nº 3 e 4, son determinacións obrigatorias as correspondentes á vivenda exterior, non permitíndose fondos edificatorios superiores a vinte (20) e quince (15) metros respectivamente en uso residencial, nin exceder, se é o caso, o fondo das edificacións medianeiras existentes.

b) Nas Edificacións en Bloque Aberto, Media Densidade, Ordenanzas de Referencia nº 6, nº 7 ou outras análogas, son determinacións obrigatorias as seguintes:

- Posición da edificación: condicións de recuados segundo altura, separación entre bloques ou entre as aliñacións destes e o eixo ou a aliñación da rúa.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
- Profundidade dos edificios, ou Fondos edificables.
- Condicións hixiénicas.
- Espazos libres interiores.
- Outras condicións Xerais de accesibilidade, etc.
- En tódolos supostos nos que a edificación, tipoloxía de Bloque Aberto, supere as (14) catorce plantas, a ordenación deberá garantir, alomenos, que o vintecinco (25) por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público, cun mínimo do dez (10) da superficie da parcela.

c) Nas edificacións de Vivenda Unifamiliar, Ordenanzas de Referencia nº 7, nº 9 e nº 10.

- Dimensión das parcelas mínimas, sen que se poidan definir, para vivendas libres, dimensións inferiores ás da Ordenanza 9 Grao 6º.
- Recuados.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

d) Nas edificacións correspondentes a usos Terciarios o Industriais, Ordenanzas de Referencia 11 e 12.

Dimensión das parcelas mínimas.

- Recuados.
- Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

3.- Non serán esixibles outras determinacións das Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos poderán incorporar aquelas determinacións que lles sexan convenientes.



4.- Considéranse, polo tanto, determinacións propias do Planeamento que desenvolve cada Sector:

- Asignación do índice de edificabilidade de cada parcela, ou edificabilidade total asignada.
- Altura das edificacións que só deberán cumpri-lo máximo asignado pola Ficha do Plan Xeral.

sen máis limitacións que as da Ficha correspondente, cuxas determinacións sobre estas condicións de altura e edificabilidade primarán sobre calquera outra da Ordenanza e Grao de Referencia, cuxa aplicación é de exclusiva aplicación no Solo Urbano Consolidado.

5.- As previsións dos aparatos 2, 3 e 4 anteriores do presente Artigo serán tamén de aplicación para os planeamentos que, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002, se redacten como modificación das Ordenacións Detalladas contidas polo Plan Xeral.

Art. 11.1.6 Alcance das determinacións.

1. As determinacións sinaladas en cada ficha para os diferentes Sectores terán carácter vinculante en tódolos aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito, ou as que se establezan como criterios de ordenación para asegura-las condicións e Normas de Calidade Urbana (Artigo 48 da Lei 9/2002) ou as que estean formuladas para a adecuada adaptación ó ambiente (Artigo 104 da Lei 9/2002), tendo só carácter de complemento orientativo aquelas outras non comprendidas nas condicións anteriores.

2. O planeamento de desenvolvemento, Plan Parcial, deberá en todo caso xustifica-la variación daquelas determinacións que teñan só o alcance estruturante ou orientativo.

3. As determinacións sobre superficie construída, edificabilidade e, en caso de fixarse, densidade ou número máximo de vivendas, terán sempre a condición de valores máximos permitidos. Os relativos ás reservas de sistemas locais para equipamentos ou zonas verdes terán a consideración de cifras mínimas. Tamén terán o carácter de cifras mínimas as relativas á definición dos espazos nos que o Concello poida materializa-lo dez (10) por cento do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 11.1.7 Dimensión real dos Sectores.

1. Para a tramitación dun Plan Parcial, a súa superficie será a de medición sobre o terreo, xustificada por técnico competente en levantamento taquimétrico específico realizado para o planeamento de desenvolvemento. Esta topografía deberá estar axustada en altimetría e coordenadas UTM á cartografía oficial do municipio, e o seu ámbito superará a do Sector para que permita comproba-la conexión do desenvolvemento do ámbito coa estrutura urbana circundante e a conexión coas infraestruturas e Sistemas Xerais.

2. Para os efectos da interpretación das propostas da delimitación, o Sector do Plan Xeral admite que o Sector poida ter un incremento non superior ó tres (3) por cento na dimensión real, computada sobre a topografía expresada no apartado anterior, admitíndose o axuste dos parámetros cuantitativos da ficha.

3. Toda variación na medición real de Sectores deberá traducirse na mesma variación porcentual, en máis ou en menos, do aproveitamento propio do Sector, e da súa distribución en aproveitamento privado do Sector e de aproveitamento municipal.



En caso de maiores cabidas dos terreos non poderán excederse os valores de aproveitamento por riba de dito tres (3) por cento. En caso contrario, se os terreos fosen de menor dimensión deberanse adecuar os parámetros de aproveitamento ás dimensións reais, e, en caso de dúbidas interpretativas producidas por imprecisións ou contradicións, resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das Normas.

Art. 11.1.8 Usos Globais.

1. En Solo Urbanizable, para os efectos das determinacións do Artigo 57 da Lei 9/2002, cada Sector poderá ter máis dun Uso Global que deberán estar reflectidos, de maneira expresa, na Ficha correspondente e serán, en todo caso, Usos Globais completamente compatibles.

2. De acordo co exposto no punto anterior, considéranse Usos Globais compatibles os recollidos na seguinte relación:

a) Áreas de Reparto con Uso Global Residencial:

- Uso Terciario Hostaleiro
- Uso Terciario Xeral
- Uso Dotacional Público ou Privado

b) Áreas de Reparto con Uso Global Terciario, Xeral e/ou Hostaleiro:

- Uso Residencial, só se se indica na ficha
- Uso Dotacional Público ou Privado

c) Áreas de Reparto con Uso Global Dotacional:

- Uso Residencial, só se se indica na ficha

d) Áreas de Reparto con Uso Global Industrial:

- Uso Terciario Hostaleiro, só se se indica na ficha
- Uso Terciario Xeral
- Uso Dotacional Público ou Privado

3. Os usos non comprendidos no listado anterior poderán ser considerados usos prohibidos, agás as condicións de compatibilidade de usos pomenorizados que as ordenanzas de referencia establezan no Solo Urbanizable, cuxas condicións deberán establecerse de maneira xustificada polas Ordenanzas do Plan Parcial que desenvolva o Sector.



Sección 3ª. Sectores con Ordenación Detallada.

Art. 11.1.9 Sectores con Ordenación Detallada (SOD).

1. *Ámbito de aplicación:* O Plan Xeral inclúe a Ordenación Detallada dalgúns Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, en ámbitos de desenvolvemento preferente, nos que, en conformidade co Artigo 57.2 da Lei 9/2002, define tódolos parámetros e determinacións esixibles a un Plan Parcial co fin de facer innecesaria a redacción de dito planeamento de desenvolvemento, se ben pode establecer condicións de desenvolvemento posterior mediante a elaboración de Estudos de Detalle, nos termos e condicións que a Lei establece para estes.

2. *Réxime e condicións particulares:* Por tratarse de Sectores propios de desenvolvemento mediante Plans Parciais, o Plan Xeral diferencia entre a Ficha do Sector e a Ordenación Detallada que o Plan Xeral desenvolve, establecéndose co grao de precisión que para ditos Plans fixa a Lei 9/2002, nos seus Artigos 63, 64 e 65, se ben, ó tratarse de Ordenacións Detalladas desenvolvidas desde o propio Plan Xeral, non se consideran necesarias, dentro da súa documentación, máis que a xustificación do seu contido, na memoria, sen desenvolve-los estudos de sostibilidade ambiental e o impacto territorial e paisaxístico, por considerar que se atopan incluídos dentro dos estudos específicos do Plan Xeral.

3. Os Sectores coa Ordenación Detallada desde o Plan Xeral teñen garantida a súa execución polos Convenios Urbanísticos polos que a Administración concertou cos particulares interesados a súa execución.

4. En todo caso, aínda que a Ordenación Detallada do Plan Xeral exixe da redacción dun Plan Parcial, a iniciativa privada, nos termos regulados pola Lei 9/2002, poderá redactar un planeamento de ditas características, modificando a ordenación detallada. Dita modificación non poderá altera-las condicións básicas recollidas na Ficha do Sector, de igual maneira que se establece na Sección 3ª do presente Capítulo destas Normas.

Sección 4ª. Condicións de Equidistribución.

Art. 11.1.10 Áreas de Reparto.

1. As Áreas de Reparto no Solo Urbanizable Delimitado están formadas, segundo o Artigo 111 da Lei 9/2002, pola agrupación dun ou varios Sectores completos desta Categoría e dos Sistemas Xerais que se integren neles ou que se adscriban ós efectos da súa xestión.

2. O Plan Xeral optou por que cada Sector se corresponda cunha área de Reparto e sexa coincidente coas delimitacións gráficas do Plano de Clasificación do Solo e Categorias do Solo Rústico, seguindo, en todo caso, os criterios do Artigo 112.4 da Lei 9/2002.

3. A relación e regulación concreta das Áreas de Reparto do Solo Urbanizable Delimitado, Sectores que se incorporan ó Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.

4. As Áreas de Reparto en Solo Urbanizable non Delimitado defínense nos plans de Sectorización, Artigo 111.5 da Lei 9/2002.



Art. 11.1.11 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.

1. As Áreas de Reparto constitúen as zonas do Solo Urbanizable Delimitado sobre as que o Plan Xeral define o Aproveitamento Tipo, de cada unha, cos criterios e determinacións do Artigo 114 da Lei 9/2002, obtido pola división do aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados de edificables do Uso Global Característico pola superficie total da Área de Reparto, incluíndo os Sistemas Xerais pertencentes á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do Plan Xeral.

2. Para estes efectos, en cada unha das Fichas de cada Área de Reparto, o Sector de Planeamento Remitido, establécense as bases para o seu cálculo:

- Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo.
- Superficie total edificable.
- Uso ou Usos Globais, coincidentes co especificado no Artigo 11.1.8.
- Tipoloxía ou Tipoloxías Características, que matizan o contido do Uso Global.
- Porcentaxes de cada Uso Global e Tipoloxía Característica.
- Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.

3. As xustificacións dos cálculos dos Aproveitamentos Tipo de cada Área de Reparto están expresadas en Documentos de Memoria Xustificativa do Plan Xeral.

4. A regulación específica incorpórase ó Documento de Xestión e Execución xa citado.

CAPÍTULO 11.2 SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

Sección 1ª Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado

Art. 11.2.1 Delimitación de ámbitos.

O Plan Xeral clasifica diversos ámbitos como Solo Urbanizable na Categoría de Non Consolidado. A delimitación detallada para redacción e desenvolvemento dos plans de Sectorización poderá axustar-las límites sinalados graficamente nos Planos de Clasificación Xeral do Solo para facer coincidi-lo grafismo do Plan Xeral cos límites físicos ou de propiedade reais.

Art. 11.2.2 Determinacións sobre os ámbitos.

1. O Plan Xeral inclúe dentro do documento de Xestión e Execución relación e datos de identificación dos ámbitos de Solo Urbanizable Non delimitado, con inclusión de Fichas específicas nas que se conteñen características particulares de cada un.

2. En desenvolvemento do artigo 58 da Lei 9/2002, cada ficha consta do seguinte contido:



- Nome e Clave de identificación
- Superficie (magnitude)
 - Área delimitada
 - Reserva de Sistemas Xerais, segundo Lei ou superiores.
- Usos e intensidades
 - Superficie total edificable
 - Índice de edificabilidade Bruta
 - Densidade de vivendas
- Condicións de Desenvolvemento
 - Criterios de Sectorización
 - Condicións específicas do seu desenvolvemento
 - Previsións ou criterios de Conectividade
- Criterios e Obxectivos
 - Criterios de Ordenación
 - Condicións en relación co resto do ámbito
 - Obxectivos perseguidos
 - Observacións

Sección 2ª Condicións de Desenvolvemento.

Art. 11.2.3 Plans de Sectorización

O seu desenvolvemento levarase a cabo mediante a redacción de Plans de Sectorización, regulados polos artigos 66 e 67 da Lei 9/2002, para o seu posterior desenvolvemento mediante Plans Parciais unha vez adquirida a condición de Solo Urbanizable Delimitado.

Art. 11.2.4 Condicións Urbanísticas e determinacións dos Plans de Sectorización.

1. Todo Plan de Sectorización deberá cumprir-las seguintes condicións:

- Non poderá delimitarse un ámbito ou Sector que teña unha superficie inferior a dúas (2) Hectáreas. En consecuencia considéranse indivisibles tódolos ámbitos cuxa superficie sexa inferior a catro (4) hectáreas.
- A proposta de Sectorización deberá xustifica-las condicións do ámbito que se delimita e a súa relación ou condicións resultantes, ou efectos sobre o solo non incluído na Sectorización.
- Para estes efectos, co fin de garanti-la coherencia final do ámbito, coas sucesivas sectorizacións, cada Plan de Sectorización deberá incorporar un esquema estruturante do conxunto do ámbito que garanta a viabilidade dos futuros desenvolvementos e a coherencia final de todo o desenvolvemento do ámbito definido como SUND no Plan Xeral.
- Resolverá as condicións de conectividade do Sector que se pretenda, así como as dos futuros plans de Sectorización.



- O esquema estruturante antes indicado deberá incluí-las condicións de localización das reservas de Sistemas Xerais que correspondan, con criterios de integración ben de agrupación para un resultado final coherente ou ben como contribución da mellora das condicións de equipamento dos entornos urbanos se os houberse.
 - Tódalas xustificacións relativas á viabilidade dos servizos e redes de infraestruturas.
2. Como norma xeral, atendendo ás esixencias da Lei 9/2002, ningún sector que se delimite terá unha edificabilidade superior a 0,30 m²/m².



TÍTULO XII NORMAS DE ORDENACION DO SOLO RÚSTICO.

CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 12.0.1 Concepto e Aplicación.

1. Constitúe o Solo Rústico o conxunto de áreas do territorio municipal que o Plan Xeral clasifica como tal, por considerar que deben ser preservadas dos procesos de desenvolvemento urbano porque as súas condicións naturais, as súas características ambientais, paisaxísticas ou ecolóxicas, o seu valor produtivo agropecuario, forestal ou gandeiro, deban protexerse a fin da súa conservación e de facilita-las actuacións necesarias de recuperación dos seus valores intrínsecos. Así mesmo inclúense nesta clase de solo as zonas que presenten riscos naturais o tecnolóxicos incompatibles coa súa urbanización.

2. O Solo Rústico atópase delimitado como tal nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorías do Solo Rústico, escala 1:5.000.

Art. 12.0.2 Lexislación Aplicable.

1. A regulación do Solo Rústico de Vigo corresponde en canto á Clasificación, Réxime Urbanístico e categorías á Lei 9/2002, pero algúns criterios substantivos de Protección están definidos noutras disposicións, do Estado ou da Comunidade Autónoma que se tiveron en conta, con carácter sectorial de índole Ambiental de Protección da Natureza ou de regulación doutros aspectos que inciden nesta clase de solo.

Como normativa básica sectorial de aplicación desde o punto de vista medioambiental a ter en conta para o correcto desenvolvemento do termo municipal na súa integridade considéranse, entre outras, as seguintes disposicións, ou lexislación que as substitúa:

- Directiva do Consello de 18 de xullo de 1978, relativa á calidade das augas continentais que requiren protección ou mellora para ser aptos para a vida dos peces (78/659/CEE).
- Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas, e o RD 849/1986, de 11 de abril, Regulamento do Dominio Público Hidráulico.
- Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas, e o RD. 1471/1989, de 1 de decembro, Regulamento Xeral para o Desenvolvemento e Execución da Lei de Costas.
- Lei 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espazos Naturais Protexidos e da Flora e Fauna Silvestres.
- Lei de 8 de xuño de 1957, de Montes.
- Lei 55/1980, de 11 de novembro, de Montes Veciñais en Man Común.
- Decreto núm. 82/1989, de 11 de maio, polo que se regula a figura de Espazo Natural en



Réxime de Protección Xeral.

- Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.
- Decreto núm. 151/1995, de 18 de maio, sobre exercicio das competencias da Comunidade Autónoma en materia de Costas
- Lei 9/2001, de 21 de agosto, de Conservación da Natureza de Galicia.
- Lei 15/2002, de 1 de xullo, de Declaración do Parque Nacional das Illas Atlánticas.
- Decreto núm. 330/1999, de 9 de decembro, polo que se establecen as unidades mínimas de cultivo.

Art. 12.0.3 Categorías de Solo Rústico.

O Solo Rústico subdivídese, de acordo cos criterios establecidos polo Plan Xeral, nas seguintes categorías:

a) S. R. de Protección Ordinaria.	RPO
b) S. R. de Protección Especial Agrario-Paisaxístico.	RPAP
c) S. R. de Protección Especial Forestal.	RPEF
d) S. R. de Protección Especial das Augas, Canles e Ribeiras.	RPAC
e) S. R. de Protección Especial das Costas.	RPC
f) S. R. de Protección Especial de Espazos Naturais.	RPEN
g) S. R. de Protección de Infraestruturas.	RPI
h) S. R. de Protección Especial Arqueolóxica.	RPAQ

Art. 12.0.4 Condicións xerais de protección.

O Plan Xeral establece para cada unha das Categorías relacionadas no Artigo anterior diversas condicións de protección atendendo á propia natureza ou características que as define. Nos casos en que sobre unha mesma zona de Solo Rústico coincidan dúas ou máis Categorías aplicaranse as dobres ou máis condicións de protección de maneira simultánea.

Art. 12.0.5 Desenvolvemento por Plans Especiais.

1. Para o desenvolvemento das previsións destas Normas no Solo Rústico só se poderán redactar Plans Especiais. A súa finalidade poderá ser calquera das previstas na legalidade vixente que sexa compatible coa regulación establecida no Solo Rústico.

2. Os principais obxectivos destes Plans Especiais poderán ser para preserva-lo medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais e os espazos produtivos, así como a protección e potenciación da paisaxe, os valores naturais e culturais, a conservación e mellora do medio



rural, a protección das vías de comunicación e infraestruturas básicas do territorio e a execución directa destas últimas e dos sistemas xerais.

3. Redactaranse tamén Plans Especiais cando se trate de ordenar unha área de concentración de actividades propias desta clase de solo, así como cando se trate de implantar instalacións agrarias ou de interese social cuxa dimensión, servizos ou complexidade requiran deste instrumento.

4. Ditados Plans Especiais deberán cumprilas determinacións destas Normas, ou as que xurdan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten ó termo municipal. O seu contido e tramitación cumpriran o previsto nestas Normas.

Art. 12.0.6 Tipoloxía de Usos en Solo Rústico.

Os usos en Solo Rústico regúlanse segundo os seguintes tipos:

a) *Usos Propios*: Son os correspondentes á explotación natural do seu carácter de solo rústico, limitados, se é o caso, polas características e proteccións que lles atribúe a súa Categoría.

b) *Usos Permitidos*: Correspóndense cos que se consideran compatibles coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico. Son susceptibles de licenza municipal directa, sen prexuízo das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

c) *Usos Autorizables*: Son os usos que en razón da súa compatibilidade coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico poden ser autorizados, coas limitacións recollidas nestas Normas e polos procedementos para obter a autorización autonómica prevista no Art. 41 da Lei 9/2002 e no Artigo 3.5.6 destas Normas, con carácter previo á concesión da licenza municipal.

d) *Usos Prohibidos*: Son aqueles que son incompatibles coa protección prevista en cada categoría de Solo Rústico, e a súa implantación suporía, ademais dun risco relevante de deterioro dos valores protexidos, a transformación do carácter Rústico de solo.

Art. 12.0.7 Usos e actividades no Solo Rústico.

Usos e actividades posibles en Solo Rústico poderán ser os seguintes:

1. Actividades e Usos Non Construtivos:

a) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas.

b) Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, docentes e divulgativas.



- d) Depósitos de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó ar libre.
- e) Actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, canteiras e extracción de áridos ou terras.

2. Actividades e Usos Construtivos:

- a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións de apicultura.
- c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as destinadas a protección e defensa forestal.
- d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as de subministración de carburantes.
- e) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen.
- f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que excedan os 50 metros cadrados edificados precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, en conformidade co procedemento establecido polo Artigo 41 da Lei 9/2002.

- g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que teñan que localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo Artigo 71 da Lei 9/2002, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

- h) Peches ou valado de fincas nas condicións establecidas polo Artigo 42.1.c) da presente Lei.
- i) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolven ó ar libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- j) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural.



k) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3. De entre tódolos usos recollidos nos apartados anteriores deste Artigo, a regulación das diferentes Categorias establece as limitacións necesarias para a conservación dos valores que definen ditas categorías, en aplicación das determinacións da Lei 9/2002 e das lexislacións Sectoriais de carácter nacional o autonómico.

Art. 12.0.8 Parcelacións Rústicas.

Seralle de aplicación o réxime establecido pola lexislación específica de agricultura, Decreto 330/99, pola que se establecen as unidades mínimas de cultivo para o territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 12.0.9 Prevención das Parcelacións Urbanísticas.

Pola propia natureza dos Solos Rústicos queda expresamente prohibida a súa parcelación urbanística. Presumirase que unha parcelación é urbanística cando nunha finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión do terreo en lotes, ou cando poida deducirse a existencia dun proceso urbanizador unitario.

Igualmente, considérase que unha parcelación ten carácter urbanístico cando presente, alomenos, unha das seguintes manifestacións:

- Ter unha distribución, forma parcelaria e tipoloxía edificatoria impropia para os fins asignados por estas Normas á categoría de solo de que se trate ou en pugna coas pautas tradicionais de parcelación para usos agropecuarios na zona en que se atopen.
- Dispor de accesos viarios comúns exclusivos que non aparezan sinalados nas representacións cartográficas oficiais, ou dispor de vías comúns rodadas no seu interior, asfálticas ou compactadas con ancho de rodaxe superior a dous (2) metros.
- Dispor de servizos de abastecemento de auga para o conxunto, cando sexan conducións subterráneas, de enerxía eléctrica para o conxunto con estación de transformación común a todas elas; de rede saneamento con recollida única.
- Contar con instalacións comunais de centros sociais, de ocio e recreo, comerciais ou outros análogos de uso privativo para os usuarios das parcelas.
- Incumprir nalgunha parcela as condicións que as Normas establecen para o solo de que se trate.
- Existir publicidade de carácter mercantil, no terreo ou nas as súas inmediacións para a sinalización da súa localización e características, publicidade impresa ou insercións nos medios de comunicación social.



A consideración da existencia dunha parcelación urbanística levará aparellada a non tramitación dos procesos de autorización a licenza municipal que puidese solicitarse, así como a paralización inmediata das obras e outras intervencións que se houberen iniciadas, sen prexuízo das sancións a que de orixe.

Art. 12.0.10 Condicións xerais das edificacións.

1. O réxime xeral das edificacións será o regulado nos Artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 que serán aplicables para a implantación dos usos que en cada Categoría de Solo Rústico se regulan nas presentes Normas, coas limitacións que, para algúns deles, se especifican segundo a Categoría de Solo Rústico. En todo caso, os peches e valados de fincas deberán realizarse seguindo a práctica tradicional de postes de madeira, granito ou outro material e aramados que, por unha parte permitan o libre desprazamento das especies da fauna natural, imprescindible para o mantemento da estrutura rural; e, por outra parte, para respectar a harmonía das paisaxes e a adaptación ó ambiente esixida polo Artigo 104 da Lei 9/2002.

2. O Plan Xeral para esta Clase de Solo Rústico non contempla entre os usos autorizables, as edificacións residenciais asociadas a actividade algunha, polo que non son de aplicación as determinacións do Artigo 43 da Lei 9/2002.

Art. 12.0.11 Condicións xerais usos e edificacións existentes.

Tódolos usos e edificacións existentes no momento da aprobación do Plan Xeral, no caso de non coincidir cos usos permitidos ou autorizables, rexiranse polo disposto no Título II, capítulo 2.7 (Réxime transitorio), sección V (Réxime das edificacións existentes) desta normativa, sen prexuízo do previsto nas disposicións transitorias 4ª e 5ª da LOUG (Lei 9/2002).

CAPÍTULO 12.1 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 12.1.1 Características.

O Solo Rústico de Protección Ordinaria é o constituído polos terreos que o Plan Xeral considera inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón ás súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que comportaría a súa urbanización, os riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración ós principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

Art. 12.1.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico ten por finalidade garanti-la utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible.

2. Os usos son os seguintes:



a) *Usos Propios*: Os agropecuarios e forestais.

b) *Usos Permitidos*:

b) Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, docentes e divulgativas.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

- Peche e valado de fincas.

c) *Usos Autorizables*:

Tódolos recollidos no Artigo 12.0.7, a excepción de novas vivendas.

d) *Usos Prohibidos*:

- Tódolos restantes, incluído o uso residencial.

CAPÍTULO 12.2 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL AGRARIO PAISAXÍSTICO.

Art. 12.2.1 Características.

1. Vigo é un municipio no que os desenvolvementos en mallas urbanas ocupan grandes espazos que se foron configurando sobre unha estrutura das ladeiras ó longo de viarios, nacionais ou locais, dentro dos cales se atopan recintos continuos ou illados nos que se mantén a actividade agraria configurando os espazos de maior interese paisaxístico do municipio, razón pola que na súa protección ou na configuración das proteccións se consideran inseparables a relación **Cultivo-Paisaxe**.

2. Son os espazos que configuran os elementos intrínsecos dunha paisaxe de orixe rural dispersa, que no momento actual definen os corredores paisaxísticos internos sobre os que gravitan os valores históricos e etnográficos de como o home, durante séculos de traballo, configurou estas paisaxes, hoxe altamente ameazadas.

3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorias do Solo Rústico, coa Clave **RPAP**.



Art. 12.2.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico debe, necesariamente, establece-las máximas limitacións de usos resultantes da suma dos dobles valores que agrupa.

2. Os usos son os seguintes:

a) *Usos Propios*: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) *Usos Permitidos*:

- Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.

- Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

- Peche e valado de fincas.

c) *Usos Autorizables*:

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas que estean directamente vinculadas ás necesidades das explotacións agrarias, asociadas, se é o caso, á implantación de invernadoiros.

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

- Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

d) *Usos Prohibidos*:

- De Usos Propios, prohibese a gandería intensiva, a reforestación para explotación madeireira.

- Tódolos restantes, incluído o uso residencial.



CAPÍTULO 12.3 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL

Art. 12.3.1 Características.

1. As fortes ladeiras dos montes, que constitúen os fondos de perspectiva que se gozan desde as zonas urbanas, a un e outro a da Ría de Vigo, están cubertos por plantacións forestais con especies diversas e, só en contados casos, con presenza significativa de especies nobres autóctonas.

Inclúense, polo tanto, nesta categoría os terreos destinados a explotacións forestais e os que sustentan masas arbóreas que deben ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas o de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustentan masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que teñan sufrido os efectos do lume nos cinco anos anteriores á data de entrada en vigor da Lei 9/2002.

Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras declaradas pola Administración competente como áreas de especial produtividade forestal.

Tamén quedan incluídos nesta categoría os montes públicos e os montes veciñais en man común, en tanto non se declare a súa desafectación pola Administración competente.

2. Teñen en todo caso un compoñente de paisaxe cuxa valoración non é de valía suficiente para a atribución a estes espazos das proteccións paisaxísticas.

3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorias do Solo Rústico, coa Clave **RPEF**.

Art. 12.3.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa natureza e o mantemento das explotacións madeireiras que procedan.

2. Os usos son os seguintes:

a) *Usos Propios*: A explotación forestal por entresaca.

b) *Usos Permitidos*:

- Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.

- Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes de nova construción.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga



e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

- Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

- Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e instalacións de apicultura.

- Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as destinadas a protección e defensa forestal.

- Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas que estean directamente vinculadas ás necesidades das explotacións agrarias.

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

- Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural.

d) Usos Prohibidos:

- De Usos Propios, prohíbese a tala a matarrasa.

- Tódolos restantes, incluído o uso residencial.

CAPÍTULO 12.4 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE AUGAS, CANLES E RIBEIRAS.

Art. 12.4.1 Características.

1. Comprenden esta Categoría tódolos canles naturais que discorren polo territorio municipal, as súas ribeiras, zonas húmidas, e terreos inundables, aínda que non estivesen grafados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorias do Solo Rústico, coa Clave **RPAC** abarcando unha primeira franxa a cada lado de cinco (5) m. en correntes continuas e discontinuas. Esta franxa ten ademais o carácter de protección paisaxística.

2. Nos ríos ou regatos, de nome coñecido no lugar, como tódolos ríos principais, inclúense dúas franxas complementarias de vinte (20) metros. Isto afecta a ríos como o Eifonso e o Barxa, os afluentes do Lagares como: Rego da Rega e San Cristovo, os regatos das Portas en Coruxo, o Charco, entre Oia e



Saiáns, coas mesmas condicións de protección que a primeira definida neste Artigo.

3. Esta protección total de vinte e cinco (25) metros a cada lado do río, arroio ou regato, e, por tanto, a condición de Solo Rústico de Protección Especial de Augas, Canles e Ribeiras, estea ou non grafada nos planos, afecta a tódolos terreos Clasificados como solo Rústico, e nunca ós que discorran por Solo Urbano ou Solo de Núcleo Rural, tal como establece o Artigo 32.2.d) da Lei 9/2002.

4. O Plan Xeral establece as seguintes regulacións específicas:

Os Humidais principais, como o da desembocadura do Lagares, inclúense na Categoría de Solo Rústico de Protección Especial de Espazos Naturais.

O curso do Río Lagares, coa delimitación que establece o Plan Xeral, e a Xunqueira do Vao cualifícanse como Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes incluídos ou adscritos a diferentes Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, coa clasificación que da súa inclusión ou adscrición derive, quedando como Solo Rústico de protección co réxime do punto 2 deste Artigo todos aqueles tramos non incluídos noutra clasificación de solo.

Cando os outros ríos ou regatos discorran por Solo Urbano Non Consolidado, procurarase que a dotación local de sistema de espazos libres públicos se sitúe na proximidade dos canles.

Con carácter xeral calquera obra que se pretenda executar sobre dominio público hidráulico e a súa zona de policía precisará autorización previa e expresa do Organismo Autónomo competente en materia de augas tal como establece o art. 78 do Regulamento do Dominio Público Hidráulico.

5. O obxectivo de protección destes terreos é asegurar o paso das augas cara a súa conca hidrográfica natural, a preservación dos ecosistemas vexetais e faunísticos adaptados ós canles e zonas húmidas, a conservación da calidade ambiental do medio hídrico no seu conxunto, e a limitación dos impactos paisaxísticos que puidesen producirse nestas zonas como consecuencia de actuacións antrópicas.

6. Os ámbitos desta categoría de Solo Rústico que se atopan no interior de Sectores de Solo Urbanizable poderán tratarse de maneira análoga ás zonas verdes que estableza o seu planeamento de desenvolvemento sempre que non se modifique ou dificulte a capacidade do curso das súas augas nos momentos de avenidas previsibles.

Art. 12.4.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar regulado pola Lei de Augas, establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa especial natureza, irreversibilidade das actuacións nun medio de alta fraxilidade. Tódolos usos nesta Categoría de Solo estarán suxeitos, en todo caso, ás determinacións que establezan as disposicións sectoriais da Auga.

2. Os usos son os seguintes:

a) *Usos Propios*: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) *Usos Permitidos*:



- Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.
- Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.
- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.
- Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

d) Usos Prohibidos:

- De Usos Propios, prohíbese a reforestación.

CAPÍTULO 12.5 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DAS COSTAS.

Art. 12.5.1 Características.

1. Comprende esta Categoría de Solo Rústico os terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopan a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

De acordo co artigo 32.2.e) excepcionalmente, previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral de ordenación municipal poderá reducir por razóns debidamente xustificadas a franxa de protección ata os 100 metros a contar desde o límite interior da ribeira do mar.

2. Entre o conxunto de zonas definidas na Lei 22/1988 de Costas, segundo se definen nos seus distintos artigos. Destacan as seguintes:

- *Dominio Público Marítimo-Terrestre*, limitado, para os efectos urbanísticos, como Ribeira do Mar e das Rías, que inclúe (Art.3.1): A zona marítimo-terrestre, o espazo comprendido entre a liña da baixamar escorada e o límite ata onde atinxen as olas nos maiores temporais coñecidos, ou cando a supere o da liña da preamar máxima. Esta zona esténdese tamén polas marxes dos ríos ata o sitio onde se faga sensible o efecto das mareas. Pertencen tamén ó Dominio Público tódolos terreos recollidos nos Artigos 4 e 5 da expresada Lei.



- Zona de Protección: Comprende a defensa da súa integridade e dos fins de uso xeral a que está destinado; a preservación das súas características e elementos naturais e a prevención das prexudiciais consecuencia de obras e instalacións. (Art. 20). A Servidume de protección recaerá sobre unha zona de cen (100) metros medida terra dentro desde o límite da ribeira do mar (Art. 23). Esta zona queda restrinxida a só vinte (20) metros polo Plan naquelas zonas que eran Solo Urbano no momento da Aprobación da Lei de Costas (D. Transitoria 3ª).

3. Seguindo os criterios establecidos pola citada Lei de Costas, o Plan delimita o Solo Rústico de Protección Especial das Costas, regularizando, sempre no sentido de mellores garantías de protección, os límites para incorporar espazos que poderían entrar noutras categorías de solo rústico de Protección Especial, Espazos naturais, augas, ou zonas de acantilados de singular valor paisaxístico, co fin de configurar cun tratamento único tódolos espazos de protección de borde da Ría de Vigo.

4. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPC**.

5. De acordo co Artigo 12.1 do Decreto 158/2005, de 2 de xuño, da Xunta de Galicia, polo que se regulan as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, o Concello deberá facer un informe anual sobre os actos de edificación e usos do solo na zona de servidume de protección da que dará conta ó órgano autonómico competente en materia de costas.

Art. 12.5.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar regulado pola Lei de Costas, establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa especial natureza, as garantías de accesibilidade e o goce da privilexiada paisaxe da costa viguesa.

2. Os usos son os seguintes:

a) *Usos Propios*: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) *Usos Permitidos*:

- Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando, fóra dos vinte (20) primeiros metros da zona de protección.

- Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

c) *Usos Autorizables*:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen fora da zona de servidume de protección da Lei de Costas, así como as de salvamento ou pequenos quioscos de bebidas para uso directo das zonas, en todo caso con carácter provisional ou desmontable, e sempre suxeito ás autorizacións reguladas polo Artigo 25 da Lei de Costas exercidas pola Administración competente.



- Construcións e instalacións dedicadas á acuicultura (2 l).
- As infraestruturas e obras públicas en xeral, nos termos do Artigo 12.0.5. destas Normas que estean previstas no Plan Xeral, ou respondan a plans e programas de infraestruturas recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto, nos termos establecidos polo Artigo 25. 3. da Lei de Costas.

d) *Usos Prohibidos:*

- Tódolos restantes.

CAPÍTULO 12.6 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE ESPAZOS NATURAIS.

Art. 12.6.1 Características.

1. Abrangue as Áreas do Solo Rústico de Protección Especial de Espazos Naturais, sen prexuízo do disposto na súa lexislación reguladora máis específica, aquelas que o Plan Xeral delimita co obxecto de preservar os valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que representan os espazos de maior valoración natural do termo municipal.
2. Están sometidos a algún tipo de protección pola aplicación da Lei 9/2001 de Conservación da Natureza, que polos seus valores intrínsecos merecesen este tipo de protección, o por axustarse ó disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.f) da Lei 9/2002.
3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPEN**.

Art. 12.6.2 Réxime de Usos.

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar constituídos polos espazos de maior singularidade, calidade ecolóxica e sensibilidade ante as actuacións antrópicas, debe estar encamiñado ó mantemento dos seus valores, ó seu enriquecemento, mellora e diversidade e, consecuentemente, á súa contemplación e goce en condicións que garantan a transmisión dos seus valores ás xeracións futuras.
2. Os usos son os seguintes:
 - a) *Usos Propios:* O mantemento dos usos agrarios ou agropecuarios tradicionais existentes.
 - b) *Usos Permitidos:*
 - Actividades ligadas ó ocio propio de espazos desta natureza, sendeirismo, contemplación de especies vexetais e faunísticas e outros análogos, acampadas dun día nas zonas que o Concello



habilite expresamente para elo, e actividades comerciais ambulantes, se é o caso, nos lugares nos que tradicionalmente se viñesen realizando.

- Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

c) Usos Autorizables:

- Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural ecolóxico, como postos de observación, miradoiros, etc., que non supoñan a pernoctación de excursionistas.

d) Usos Prohibidos:

- Tódolos restantes.

Art. 12.6.3 Condicións especiais das Illas Cíes.

1. A súa incorporación ó Parque Nacional das Illas Atlánticas, ademais da súa inclusión dentro desta Categoría de Solo Rústico de Espazos Naturais, condiciona a que o réxime de usos se sobrepoña, co criterio xeral, máis neste caso, do principio xeral de interpretación integrada das normas, tendo en conta as condicións de maior protección ambiental.

2. En todo caso os usos que poidan estar autorizados, ou se autoricen, polo Órgano Xestor do Parque Nacional poderán manterse ou implantarse como actos asimilables ó dos Usos Permitidos ou ó dos Usos Autorizables.

Art. 12.6.4 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.

Nos ámbitos desta clase e categoría de Solo Rústico que están delimitados como Sistemas Xerais de Espacios Libres e Zonas Verdes, a súa transformación para ser adecuados ao uso público non poderá producir de ningunha maneira perdas dos seus valores naturais.

CAPÍTULO 12.7 SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Art. 12.7.1 Características.

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para protección das infraestruturas, delimitadas como tales por estar destinadas á localización de infraestruturas e as súas zonas de protección ou servidume, ou axustarse ó disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.c) da Lei 9/2002.

2. O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preserva-los terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas que se prevegan no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos que lles corresponde.



3. Dada a natureza desta Categoría de Solo Rústico necesariamente asociado a Sistemas Xerais de Infraestruturas existentes, previstos no Plan Xeral ou que xurdan como necesarios en Plans e Programas municipais ou supramunicipais, considérase que a súa delimitación está establecida e é de carácter regulado directamente pola lexislación sectorial que regule a infraestrutura.

Art. 12.7.2 Réxime de Usos.

1. Os usos son os seguintes:

a) *Usos Permitidos:*

- Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

- Actividades científicas, docentes e divulgativas.

- Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

b) *Usos Autorizables:*

- Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións horticolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

- Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

As infraestruturas e obras públicas en xeral, non incluídas entre os usos permitidos, tales como os centros de produción e servizo de enerxía eléctrica e gas; as estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións, e, en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, os instrumentos de ordenación territorial ou o planeamento urbanístico.

- Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

c) *Usos Prohibidos:*

- Tódolos restantes.



CAPÍTULO 12.8 RÉXIME ESPECIAL DOS ESPAZOS ARQUEOLÓXICOS

Art. 12.8.1 Condicións de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

1. O Plan Xeral considera que aínda que recolle no seu Catálogo tódolos restos arqueolóxicos coñecidos. Con todo, considera que só constitúen unha Categoría de Solo Rústico específica, **RPAQ**, os que serían coincidentes co perímetro de Protección Integral dos xacementos localizados no Solo Rústico.

En Vigo, dada a súa localización estratéxica de séculos e a complexa configuración morfolóxica do seu territorio, hai restos arqueolóxicos repartidos por todo o municipio e en case tódalas Clases de Solo que establece a Lei 9/2002.

2. As zonas declaradas como de interese arqueolóxico clasificadas como Solo Rústico de Protección Arqueolóxica están representadas nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorías do Solo Rústico mediante unha dobre trama individualizada, correspondente á protección integral e zona de respecto.

3. O Plan Xeral fóra desta Categoría de Solo Rústico define o perímetro da Protección Integral Arqueolóxica, alí onde é técnicamente posible.

4. Por último, delimitase a Zona de Respecto Arqueolóxica en tódolos xacementos.

Art. 12.8.2 Protección e Normativa aplicable.

Toda a regulación das zonas arqueolóxicas atópase contida no Catálogo deste Plan Xeral, documento complementario das presentes Normas Urbanísticas.

Vigo, decembro de 2009

Polo equipo redactor:

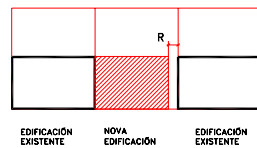
Asdo. Juan Ignacio Zumárraga e Zunzunegui
Director Xeral do PXOM de Vigo



ANEXO GRÁFICO



CONDICIONS DE POSIÇÃO DOS EDIFICIOS

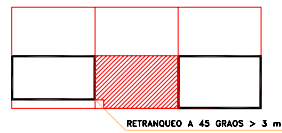


EDIFICACIÓN EXISTENTE NOVA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE

ORDENANZA 4
EDIFICACIÓN EN ALINEACIÓN DE RÚA

INTERPRETACIÓN DO ART.9.4.8

$$R \geq \frac{H}{3} \text{ min. } 3 \text{ m}$$

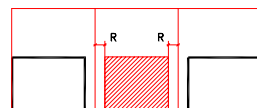


EDIFICACIÓN EXISTENTE NOVA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE

ORDENANZA 7
RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDADE

INTERPRETACIÓN DO ART. 9.7.7 Y 9.7.9

$$R \geq \frac{H}{3} \text{ min. } 3 \text{ m}$$

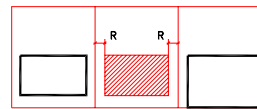


EDIFICACIÓN EXISTENTE NOVA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE

ORDENANZA 9
VILAS E CHALÉS

INTERPRETACIÓN DO ART.9.9.12

$$R \geq 3 \text{ m}$$

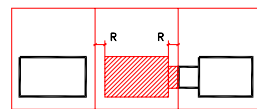


EDIFICACIÓN EXISTENTE NOVA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE

ORDENANZA 10
RESIDENCIAL EXTERIOR

INTERPRETACIÓN DO ART.9.10.12

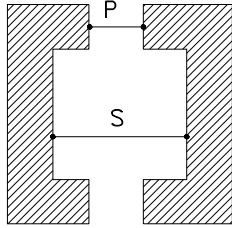
$$R \geq 3 \text{ m}$$



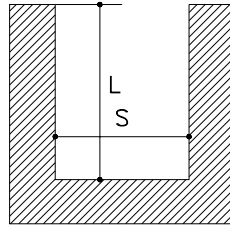
EDIFICACIÓN EXISTENTE NOVA EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE



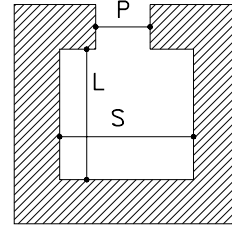
$$H \leq S \leq 1.25 H$$



$$P \geq \frac{2S}{3}$$

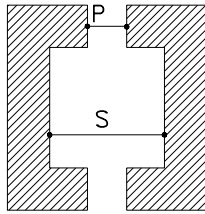


$$S \geq \frac{L}{2}$$

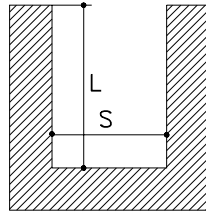


$$S = L$$
$$P \geq \frac{2S}{3}$$

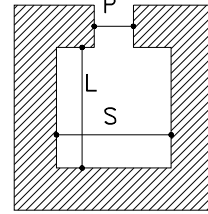
$$1.25 H \leq S \leq 1.50 H$$



$$P \geq \frac{S}{3}$$

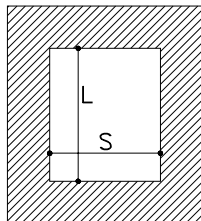


$$S \geq \frac{L}{4}$$



$$S = L \quad L > S > \frac{L}{2}$$
$$P \geq \frac{L}{3} \quad P \geq \frac{2L}{2}$$

$$S \geq 1.50H$$



$$P \geq 1.50H$$

DIMENSIONADO DE PATIOS

ORDENANZA 6
EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS

INTERPRETACIÓN DO ART. 9.6.17



ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN



ÍNDICE

Título I Disposicións xerais

Capítulo 1. Obxecto e ámbito de aplicación

- Art. 1. Contido e Carácter do Presente Anexo.
- Art. 2. Obxecto da Regulación.

Capítulo 2. Información urbanística e instrumentos para a modernización na tramitación de procedementos

- Art. 3. Servizos de asesoramento e información urbanística.
- Art. 4. Consulta urbanística común.
- Art. 5. Cédula Urbanística.
- Art. 6. Consulta urbanística especial.
- Art. 7. Aliñación oficial.

Capítulo 3. Réxime xurídico das licenzas urbanísticas

- Art. 8. Licenza urbanística.
- Art. 9. Obxecto e efectos da licenza urbanística.
- Art. 10. Actos suxeitos a licenza urbanística.
- Art. 11. Actos non suxeitos a licenza urbanística.
- Art. 12. Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.
- Art. 13. Autorizacións complementarias.
- Art. 14. Vixencia das licenzas urbanísticas.
- Art. 15. Prórroga das licenzas urbanísticas.
- Art. 16. Caducidade das licenzas urbanísticas.
- Art. 17. Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.
- Art. 18. Licenzas condicionadas a completa-la urbanización.
- Art. 19. Condicións para o inicio das obras.

Capítulo 4. Tratamento de Incidencias durante as Obras

- Art. 20. Cambio de empresa construtora.
- Art. 21. Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.
- Art. 22. Documentación no lugar da obra ou instalación
- Art. 23. Abandono ou paralización das obras.
- Art. 24. Obrigações do propietario ó concluíren as obras.
- Art. 25. Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.
- Art. 26. Devolución de depósitos e cancelación de avais.



Capítulo 5. Clases de Obras.

- Art. 27. Obras Maiores e Menores.
- Art. 28. Obras Menores.
- Art. 29. Obras Maiores.

Título II Documentación.

Capítulo 1. Documentación. Condicións xerais.

- Art. 30. Condicións xerais da Documentación.
- Art. 31. Os Proxectos Técnicos.
- Art. 32. Estudo de Seguridade e Saúde.

Capítulo 2. Documentación. Condicións Particulares.

- Art. 33. Documentación común para tódolos procedementos.
- Art. 34. Documentación da solicitude de licenza de Parcelación.
- Art. 35. Documentación da solicitude de licenza para Movementos de Terra.
- Art. 36. Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación.
- Art. 37. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.
- Art. 38. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.
- Art. 39. Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.
- Art. 40. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.
- Art. 41. Documentación da solicitude de licenza de Derriba.
- Art. 42. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.
- Art. 43. Documentación da solicitude de licenza de obras menores.
- Art. 44. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.

Título III Condicións especiais de elementos arqueolóxicos.

- Art. 45. Solicitudes de Licenza Municipal.
- Art. 46. Procedimento.



Título I

Disposicións xerais

Capítulo 1

Obxecto e ámbito de aplicación

Art. 1. Contido e Carácter do Presente Anexo.

1. O presente ANEXO NORMATIVO das Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo contén as condicións mínimas de tramitación de licenzas e a súa documentación.
2. Considérase que ten carácter transitorio ata que o Concello de Vigo ou a Xerencia de Urbanismo redacte e aprobe unha Ordenanza de Licenzas, co nome e contido que definitivamente se adopte, segundo se define no Artigo 2.1.4 das Normas Urbanísticas.
3. A aprobación definitiva e publicación desa Ordenanza comportará a derogación automática destas normas transitorias no que as contradiga. Por isto a futura ordenanza poderá incluír determinacións non contempladas no presente Anexo Normativo, ou incluso modifica-lo seu contido.
4. A Ordenanza que se aprobe determinará a vixencia total ou parcial do presente ANEXO NORMATIVO.

Art. 2. Obxecto da Regulación.

1. Este Anexo ten por obxecto regular transitoriamente a tramitación dos procedementos de outorgamento de licenzas e informacións urbanísticas no ámbito do Concello de Vigo.
2. Desenvolve a lexislación urbanística e de ordenación da edificación, así como as Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

Capítulo 2

Información urbanística e instrumentos para a modernización na tramitación de procedementos

Art. 3. Servizos de asesoramento e información urbanística.

1. Os servizos municipais informarán, asesorarán e orientarán de forma individualizada ós interesados sobre as condicións técnicas, xurídicas e procedementais que poidan presentarse ante unha determinada solicitude de licenza urbanística.
2. Os servizos de asesoramento e información de licenzas urbanísticas estarán coordinados cos servizos municipais de información xeral e atención ó cidadán do Concello de Vigo.



Art. 4. Consulta urbanística común.

1. Poderanse formular consultas por escrito relativas á situación urbanística dunha determinada parcela, soar, inmoble ou local, así como dos actos ou usos do solo o subsolo permitidos e do procedemento de tramitación aplicable para a actuación de que se trate.
2. A consulta presentarase en documento normalizado e será contestada no prazo de tres (3) meses.
3. A contestación da consulta non exime do deber de obter a licenza urbanística correspondente. Tampouco terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra dita contestación non cabe interpor recurso algún.

Art. 5. Cédula Urbanística.

1. A Administración municipal poderá tamén informar sobre as circunstancias urbanísticas que concorran nunha finca, unidade de execución ou sector, mediante un documento denominado «Cédula Urbanística», que se regulará detalladamente nunha Ordenanza Especial, nos termos recollidos no Artigo 100.3 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística de Galicia ou norma que a substitúa. A cédula urbanística non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún.
2. Sen necesidade de que sexa aprobada a citada Ordenanza Especial, tódolos Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou outros análogos, que comporten a determinación de parcelas resultantes en execución do planeamento, deberán incluír, dentro das súas determinacións, a Cédula Urbanística de todas e cada unha das parcelas resultantes finais, públicas e privadas.
3. As Cédulas Urbanísticas a que se refire o punto anterior deberán incluír cando menos as seguintes circunstancias urbanísticas:
 - a) Situación da finca, indicando se está ou non edificada.
 - b) Plano a escala non menor de 1:500, con expresión dos seus lindeiros acoutados e determinación xeométrica necesaria para a súa correcta e inequívoca identificación e trazado.
 - c) Planeamento xeral, especial, parcial ou Estudo de Detalle por cuxas determinacións se atopa regulada e afectada.
 - d) Clase e categoría do solo en que se acha enclavada.
 - e) Polígono ou sector de que se trate, e norma ou ordenanza aplicable.
 - f) Uso do solo, altura, volume e situación da edificación, ocupación máxima da parcela e o aproveitamento do subsolo.
 - g) Sistema de actuación aplicable ó Polígono.
 - h) Polígono onde se fará efectivo o dereito do propietario ó aproveitamento.



Art. 6. Consulta urbanística especial.

1. Os interesados poderán formular consultas urbanísticas especiais para resolve-las dúbidas de interpretación que lles poida suscitar a aplicación dun ou varios preceptos normativos ás propostas técnicas que presenten sobre unha actuación urbanística concreta.

2. Deben formularse obrigatoriamente as consultas previas que expresamente están recollidas nas Normas Urbanísticas, por razóns de Protección, por exemplo na Ordenanza 2, ou por circunstancias expresas, como a establecida no Artigo 6.10.9 das Normas Urbanísticas, ou noutros casos análogos.

3. A consulta poderá acompañarse dunha ou varias propostas. En todo caso, a documentación aportada deberá vir firmada por técnico competente e visada polo colexio profesional correspondente, e ser suficiente para coñecer e valora-la cuestión técnica presentada; noutro caso poderase instar ó interesado para que complete ou aclare o contido da mesma. Así mesmo, deberá ser sometida a informe dos técnicos responsables de Protección do Patrimonio Histórico-Artístico naqueles casos nos que sexa esixible.

4. Se ningunha das propostas técnicas fose conforme á normativa urbanística, os servizos técnicos municipais poderán colaborar co solicitante sinalando as rectificacións precisas.

5.- Nos casos en que a consulta formulada esixa da Administración municipal aplicar conceptos xurídicos indeterminados, ou optar entre varias alternativas factibles, a resposta deberá ser ratificada polo órgano competente para autoriza-lo futuro proxecto.

6. A resposta á consulta non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún. Tampouco exime do deber de obte-la licenza urbanística e autorizacións preceptivas.

7. A contestación da consulta deberá producirse no prazo de catro (4) meses.

Art. 7. Aliñación oficial.

1. De acordo co establecido no Artigo 6.2.5 das Normas Urbanísticas, denomínase aliñación oficial a liña sinalada polo planeamento para establece-lo límite que separa os solos destinados a vía pública ou espazos libres públicos das parcelas edificables ou do espazo interposto definido no Art. 6.2.13 das Normas Urbanísticas. Nos casos que procedan, poderá determina-las condicións de edificación de fincas lindeiras para os efectos de aplicación de recuados ou acaroamentos derivados do Artigo 6.3.13 ou dos que correspondan, sobre situación da edificación nas zonas de ordenanzas que así estea regulada en aplicación do anterior.

2. Como documento xurídico-urbanístico, a aliñación oficial recollerase na Acta de Aliñacións e Rasantes, a que se refire o Artigo 2.1.8 das Normas Urbanísticas.

3. A Acta de Aliñacións e Rasantes é o plano formalizado pola Administración Municipal, subscrito por técnico competente, no que se sinalan, ademais das circunstancias de deslinde contempladas no parágrafo anterior, o estado da urbanización, se a parcela reúne ou non a condición de soar, a superficie aproximada de cesión gratuíta ou de expropiación, se é o caso, a súa formalización e o importe aproximado dos gastos



de urbanización afectos á finca, se os houbese.

4. A Acta de Aliñacións e Rasantes deberá ser expedida nun prazo máximo de tres (3) meses. O procedemento iniciárase mediante presentación da solicitude en impreso normalizado. Dita solicitude deberá ir acompañada da seguinte documentación por duplicado:

a) Xustificante do pago das Taxas.

b) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.

c) Plano a escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Vigo, no que se sinalen a forma e superficie da parcela, e fincas lindeiras, anchos das vías que definen as súas fachadas e situación respecto do viario de conformidade co rúeiro municipal. Este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.

d) Excepcionalmente, e no prazo de dez días hábiles contados desde a presentación da solicitude, a Administración Municipal poderá solicitar levantamento topográfico da parcela cando existan discordancias entre a realidade e o planeamento e/ou a súa descrición rexistral. Este levantamento deberá estar apoiado alomenos en dous vértices próximos da Rede Topográfica e sempre en coordenadas UTM. En tanto non se aporte o levantamento topográfico quedará interrompido o prazo de expedición da Acta.

5. As Actas de Aliñacións e Rasantes terán vixencia indefinida. Como actos de información urbanística que son non terán efecto vinculante para a Administración municipal. Contra elas non cabe interpor recurso algún.

6. Calquera alteración do planeamento dará lugar a que queden sen efecto as actas de aliñación practicadas con anterioridade á súa aprobación, podendo rehabilitarse no caso de que dita modificación non afectase ás aliñacións.

Capítulo 3

Réxime xurídico das licenzas urbanísticas

Art. 8. Licenza urbanística.

A licenza urbanística é un acto regulado da Administración Municipal polo cal, previa comprobación das condicións establecidas pola normativa aplicable, se autoriza ó solicitante o exercicio do seu dereito preexistente a edificar ou a desenvolver determinadas actividades.

Art. 9. Obxecto e efectos da licenza urbanística.

1. As licenzas urbanísticas facultarán ós titulares para realiza-la actuación solicitada e producirán efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.



2. As licenzas urbanísticas entenderanse outorgadas deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo do de terceiro.
3. Non poderán ser invocadas para excluír ou diminuí-la responsabilidade civil ou penal en que tivesen incorrido os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.
4. A licenza urbanística constitúe un requisito legal para a contratación da subministración dos servizos de enerxía eléctrica, auga, gas, telefonía e telecomunicacións, nos casos e termos establecidos na lexislación urbanística e sectorial de Galicia.
5. A transmisión das licenzas urbanísticas deberá ser comunicada por escrito á Administración municipal. O cesionario da licenza subrogarase na situación do cedente, sen que iso supoña alteración das condicións obxectivas da licenza e dos seus efectos. Se as obras están en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se atopan, subscrita de conformidade con ambas partes. Sen o cumprimento desta comunicación, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licenza serán esixibles indistintamente ó antigo e ó novo titular da mesma.

Art. 10. Actos suxeitos a licenza urbanística.

1. Están suxeitos a licenza urbanística, nos termos establecidos no presente Anexo e na lexislación urbanística de Galicia, e sen prexuízo das demais autorizacións que sexan procedentes de conformidade coa lexislación sectorial aplicable, tódolos actos de uso do solo, subsolo, voo, construción e edificación para a implantación e o desenvolvemento de actividades e, en particular, os seguintes:

- a) As parcelacións, segregacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios en calquera clase de solos non incluídos en proxectos de reparcelación.
- b) As obras de nova edificación, así como as de construción e implantación de actividades e instalacións de toda clase.
- c) As obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, construcións e instalacións xa existentes, calquera que sexa o seu alcance, finalidade e destino, coa excepción establecida no Artigo 5. g) deste Anexo.
- d) As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional.
- e) A demolición e derriba, total e parcial, das construcións e os edificios, agás nos casos declarados de ruína física inminente.
- f) A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.
- g) A posta en funcionamento de instalacións, actividades e usos en xeral.
- h) O cambio obxectivo, total ou parcial, do uso das construcións, edificacións e instalacións en xeral, así como o uso do voo sobre as edificacións e instalacións de todas clases existentes.
- i) Os movementos de terra e as obras de desmonte e explanación en calquera clase de solo, non incluídos



en licenzas de obras que os amparen ou en Proxectos de Urbanización.

- j) A extracción de áridos e a explotación de canteiras.
- k) A acumulación de verteduras e o depósito de todo tipo de materiais.
- l) O peche de fincas, muros e valados.
- m) A colocación de andamios e valos protectores.
- n) A apertura de camiños, así como a súa modificación ou pavimentación.
- ñ) As entradas de carruaxes.
- o) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.
- p) A instalación de invernadoiros ou instalacións similares.
- q) A tala de masas arbóreas, de vexetación arbustiva ou de árbores illados que, polas súas características, poidan afectar á paisaxe ou estean protexidos pola lexislación sectorial correspondente. En todo caso na Categoría de Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.
- r) Instalación de grúas torre.
- s) A colocación de carteis e valos de propaganda visibles desde a vía pública, e instalación de toldos e marquesiñas.
- t) As instalacións que afecten ó subsolo.
- u) A instalación e colocación de antenas ou dispositivos de telecomunicacións de calquera clase, xa sexan aéreos ou en superficie ou subterráneos, e a súa modificación.
- v) Instalación de depósitos de auga ou doutras sustancias, un ou varios, simultánea ou sucesivamente, cuxa capacidade total exceda de 1.000 litros.
- w) A construción de presas, balsas, obras de defensa e corrección de canles públicos, vías públicas ou privadas, e, en xeral, calquera tipo de obras ou usos que afecten á configuración do territorio.
- x) Os actos de construción, nova edificación e intervención consistentes en restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, e rehabilitación das instalacións existentes nos portos, aeroportos e estacións destinadas ó transporte terrestre, agás o disposto pola lexislación estatal.
- y) As obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización e os demais actos que sinalen os instrumentos de planeamento urbanístico.



Art. 11. Actos non suxeitos a licenza urbanística.

Non será esixible licenza urbanística nos seguintes supostos:

- a) As parcelacións, segregacións, modificacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios efectuadas en virtude de Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou análogos.
- b) A demolición de construcións declaradas en ruína inminente e as obras de apuntalamiento, cando sexan precisas.
- c) As obras de urbanización previstas nos Proxectos de Urbanización.
- d) As actuacións urbanísticas promovidas polo Concello de Vigo no seu propio termo municipal, porque o acordo municipal que as autorice ou aprobe estará suxeito ós mesmos requisitos e producirá os mesmos efectos que a licenza urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación de réxime local.
- f) As obras públicas eximidas expresamente pola lexislación sectorial ou a de ordenación do territorio.
- g) As obras de apuntalamiento de construcións declaradas en ruína.

Art. 12. Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.

1. Cando as actuacións urbanísticas se realicen por particulares en terreos de dominio público, esixírase a licenza urbanística, independentemente das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da Administración titular do dominio público.
2. Cando a autorización ou concesión sobre terreos de dominio público lle corresponda á Administración municipal, e no procedemento de outorgamento da concesión ou autorización se tivese constatado a adecuación do proxecto á normativa urbanística e sectorial aplicable, cumpríndose os trámites esixibles, as licenzas de obras e de actividade entenderanse outorgadas na propia Resolución que estableza a autorización ou a concesión. Deberá darse traslado da mesma para o seu coñecemento á oficina municipal de licenzas.
3. A denegación ou ausencia de autorización ou concesión impedirá ó particular obter a licenza e ó órgano competente outorgala.

Art. 13. Autorizacións complementarias.

Naqueles casos en que a actuación pretendida polo interesado requira dalgunha autorización, cualificación ou informe favorable doutra Administración pública distinta da municipal, o outorgamento da licenza urbanística requirirá a previa emisión e incorporación ó expediente de dita autorización, cualificación ou informe.



Art. 14. Vixencia das licenzas urbanísticas.

1. As licenzas urbanísticas outórganse por un prazo determinado, tanto para iniciar como para terminas obras, agás as referidas ó uso do solo para o exercicio de actividades que terán vixencia indefinida, sen prexuízo da obrigación legal de adaptarse, se é o caso, ás normas que en cada momento as regulen.
2. No caso de que a licenza deba entenderse outorgada por silencio administrativo ou de que, téndose concedido expresamente, non conteña indicación expresa sobre ditos prazos, estes serán de seis (6) meses, para o inicio da obra ou actividade amparada nela, e de dous (2) anos para executar e termina-las obras.
3. O titular deberá notificar ó Concello a data de inicio das obras. No caso de obras de nova edificación, a notificación acompañarase da acta de trazado firmada pola dirección facultativa e visada polo colexio profesional correspondente.

Art. 15. Prórroga das licenzas urbanísticas.

Os prazos establecidos nas licenzas poderán prorrogarse a instancia do titular, se, en primeiro lugar, o solicita xustificadamente antes da conclusión daqueles e, en segundo, o proxecto autorizado se axusta á ordenación urbanística aplicable nese momento. En calquera caso, a prórroga só poderá concederse por unha vez e por un prazo que non sexa superior ó inicialmente acordado.

Art. 16. Caducidade das licenzas urbanísticas.

1. As licenzas caducarán nos seguintes supostos:
 - a) Cando non se tivese iniciado a execución das actuacións amparadas polas mesmas no prazo fixado na correspondente licenza ou, en defecto de prazo, en seis (6) meses.
 - b) Cando non se cumprise o prazo de terminación ou, en defecto de prazo fixado, no de dous (2) anos desde o seu inicio.
 - c) Cando a obra ou o funcionamento dunha actividade fose interrompido durante un período superior a seis (6) meses.
2. Agás nos casos legalmente previstos de caducidade automática ou «por ministerio da Lei», a caducidade da licenza esixirá a súa previa declaración polo órgano competente para concede-la licenza, previa audiencia ó interesado unha vez transcorridos e incumpridos calquera dos prazos a que se refire o parágrafo anterior. Dita declaración poderase formular de oficio o por petición de calquera administrado.
3. A declaración de caducidade extinguirá a licenza, non podéndose iniciar nin proseguir as obras o exercer a actividade, agás traballos de seguridade e mantemento dos cales se dará conta ó Concello para o seu control.
4. Transcorridos tres (3) anos desde o outorgamento da licenza sen que se tivesen iniciado as obras ou a actividade autorizadas, entenderase caducada por ministerio da Lei e non se poderán iniciar as obras ou a actividade sen a obtención de nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.



Art. 17. Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.

1. Nos supostos establecidos pola Lei e polas Normas Urbanísticas, poderán concederse licenzas urbanísticas para usos, construcións, edificacións e instalacións de carácter provisional, debendo de cesar en todo caso e ser demolidas, sen indemnización algunha, cando o acorde o órgano competente do Concello de Vigo, unha vez extinguido o prazo indicado, se é o caso.

2. A eficacia das licenzas quedará condicionada suspensivamente á inscrición no rexistro da Propiedade do carácter precario dos usos, as obras e as instalacións e a súa renuncia a calquera tipo de indemnización polo incremento de valor que puidese xerar a licenza, así como á prestación da garantía por importe mínimo dos custos de demolición e desmantelamento.

Art. 18. Licenzas condicionadas a completa-la urbanización.

1. As licenzas de edificación de nova planta ou de ampliación ou reforma de edificios existentes que se soliciten para terreos que non teñan condición de soar outorgaranse cando se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación, para o que, en caso necesario, deberá estar aprobado definitivamente o proxecto da rúa a que dea fronte, a fin de concreta-lo grao de urbanización da mesma, as súas seccións, pendentes, rasantes, instalacións, niveis etc., nos termos establecidos nas Normas Urbanísticas.

2. A simultaneidade da urbanización e a edificación quedará suxeita ás seguintes fases:

- Antes de achaa-la estrutura da planta baixa deberá terse finalizado o movemento de terras, a explanación dos viarios, a apertura de gabias para o establecemento dos servizos de abastecemento de auga e enerxía eléctricas, telefonía, evacuación de augas, e outras que procedan, e realización das obras perimetrais correspondentes ó viario xeral.

- Antes de achaa-la altura total autorizada haberá de estar finalizada a instalación dos servizos citados así como a pavimentación en formigón de calzada e aceiras e colocación de farois de iluminación pública.

- Antes de finaliza-la edificación deberá estar completada a execución do resto das obras de urbanización, adquirindo os terreos a condición de soar e estando en funcionamento tódolos servizos ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias xa establecidas con anterioridade.

3. O incumprimento da simultaneidade entre urbanización e edificación comportará as consecuencias fixadas no art. 40.3 do Regulamento de Xestión Urbanística, ou norma que o substitúa.

4. Con carácter previo ó outorgamento da licenza deberá constituírse unha garantía por importe do 100% do custo das obras de urbanización pendente ou do custo previsible de reposición das existentes que puidesen resultar afectadas con motivo da obra ou actividade.



Art. 19. Condicións para o inicio das obras.

O inicio de calquera obra autorizada mediante a correspondente licenza urbanística esixe en calquera caso o cumprimento dos seguintes requisitos:

- Presentación no rexistro da Xerencia Municipal de Urbanismo do correspondente Proxecto de Execución, no caso de que non se tivese presentado previamente, e a documentación complementaria que proceda.
- Informe dos técnicos municipais acreditativo da correspondencia de dito Proxecto de Execución coa licenza concedida.

Entre a documentación que debe estar presente na obra debe figura-lo documento acreditativo da presentación de dito Proxecto de Execución, así como do Informe municipal da súa correspondencia co autorizado na Licenza.

Capítulo 4

Tratamento de Incidencias durante as Obras

Art. 20. Cambio de empresa construtora.

Ó comezo das obras comunicárase ó Concello o nome do contratista das mesmas. Se cambiase a empresa construtora, encargada da realización da obra, o promotor, dentro do termo de seis (6) días, deberá comunicar tal circunstancia á Administración Municipal, mediante escrito conformado polo facultativo director.

Art. 21. Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.

1. Ademais das inspeccións que os técnicos municipais consideren oportuno realizar sempre que se estime necesario, é obrigatorio que o director da obra solicite dúas inspeccións regulamentarias:

- Ó achaia-la estrutura de planta baixa.
- Ó achaia-la altura total autorizada do respectivo forxado de cuberta.

2. Toda modificación o Proxecto que se requira no transcurso das obras, requirirá un acto de rectificación da licenza.

Art. 22. Documentación no lugar da obra ou instalación.

1.- En toda obra deberase ter a disposición do inspector municipal:

- O documento acreditativo da concesión da licenza ou a súa fotocopia.
- Un exemplar do proxecto aprobado, co cuño da Corporación, ou unha copia autenticada, coa firma do



Secretario do Concello.

- Copia da Acta de Aliñacións e Rasantes.
- Copia do resgardo de presentación do Proxecto de Execución e do Informe técnico municipal acreditativo da súa correspondencia coa licenza concedida.
- Copia do estudo de seguridade e saúde.
- Aquela outra que poida corresponder por razón da obra.

2.- Nas obras maiores deberá figurar un «cartel de obra» en lugar visible con indicación de:

- Nome e apelidos dos técnicos directores e do contratista.
- Ordenanza que se aplica.
- Usos ós que se vai destinar a construción, número de plantas autorizadas e prazo de execución.
- Data de outorgamento da licenza e número do expediente administrativo.

Art. 23. Abandono ou paralización das obras.

No suposto de que as obras quedasen abandonadas ou paralizadas, ou se atopen en situación tal que afecten ó debido ornato público e ás condicións estéticas do lugar, sen prexuízo de que a autoridade municipal poida:

- a) Ditar ordes de execución ó abeiro do Artigo 199 e seguintes da Lei 9/2002.
- b) Comunicar ó Servizo Municipal competente para os fins establecidos no Regulamento de Edificación Forzosa e Rexistro municipal de soares.
- c) Proceder á súa execución substitutoria.

Art. 24. Obrigacións do propietario ó concluíren as obras.

1. Dentro das corenta e oito horas seguintes á conclusión dunha obra, e sempre antes do outorgamento da licenza de primeira ocupación, o propietario deberá:

- Retira-los materiais sobrantes e os andamios, valos e barreiras.
- Construí-lo piso definitivo das aceiras.
- Repor ou repara-lo pavimento, arboredo, conducións e cantos outros elementos urbanísticos tivesen resultado afectados pola obra, se non tivese sido posible verificalo antes a causa das operacións da construción.



2. No suposto de incumprimento de algunha das obrigacións establecidas nos Artigos precedentes, a autoridade municipal adoptará as medidas oportunas para remedia-las deficiencias, repo-los elementos urbanísticos afectados ou repara-los danos, podendo ordena-la execución dos traballos necesarios con cargo á garantía constituída. Subsidiariamente responderá o propietario da obra ou instalación e, en segundo lugar, o da parcela, se esta pertencese a outra persoa.

Art. 25. Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.

1. Terminadas as obras ou instalacións, o titular da licenza, no prazo máximo de quince días, porao coñecemento do Concello de Vigo, mediante o oportuno escrito de solicitude de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo, á que deberá acompañar:

- Certificado, ou certificados, expedido polo facultativo director de aquelas, visado polo correspondente Colexio Oficial no que se acrediten, ademais da data da súa terminación, que estas se realizaron de acordo co proxecto aprobado ou as súas modificacións posteriores autorizadas e que están en condicións de ser utilizadas.

- Documento acreditativo de que a obra ou instalación foi dada de alta a efectos do Imposto de Bens Inmóbles.

- Escritura de división horizontal ou de declaración de obra nova.

- Para as Instalacións Comúns de Telecomunicacións, nos casos previstos pola Lei, poderase substituí-lo certificado do facultativo pola certificación da idoneidade das instalacións emitida por instalador autorizado ou polo organismo responsable.

- Certificado expedido por empresa homologada acreditativo de que o edificio cumpre coas condicións de illamento acústico esixidas polo Código Técnico da Edificación e a Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións.

- Para as actividades previstas no art. 15 apdo. 2 da Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións, certificado expedido por empresa homologada acreditativo de que o local cumpre coas condicións de illamento acústico esixido pola Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións.

2. Planos acoutados, a escala 1:50, das redes de saneamento, arquetas e sifóns enterrados ou non deixados vistos, coas especificacións suficientes para a súa fácil localización.

3. Comunicada a terminación das obras ou instalacións, o Servizo Técnico competente realizará a inspección de comprobación de que a edificación, ou as obras amparadas pola licenza, se axustan estritamente ó proxecto aprobado, ás condicións da licenza e ás prescricións das normas urbanísticas, ordenanzas municipais e demais disposicións reguladoras, e se achan dispostas e a punto de funcionamento, se é o caso, as instalacións de protección contra incendios, e do resto de instalacións especiais necesarias por razón da actividade.



Informará a concesión da licenza de primeira ocupación, uso ou da posta en funcionamento do servizo.

Se polo contrario se observase algún defecto, levantará acta que porá en coñecemento da autoridade municipal a fin de que comunique o prazo de corrección que a tal efecto se sinala.

4. As empresas subministradoras de auga, gas e electricidade, e restantes servizos previstos, absteranse baixo a súa responsabilidade de conecta-las respectivas instalacións, ata tanto non se teña concedido a licenza a que se refire este Artigo. Igualmente estarán suxeitas a esta condición as empresas encargadas do saneamento e sumidoiros. A infracción deste requisito será sancionada nos termos regulados na lexislación aplicable.

Art. 26. Devolución de depósitos e cancelación de avais.

No mesmo acto de outorgamento da licenza de primeira ocupación ou posta en funcionamento, autorizarase a devolución do depósito ou cancelación do aval bancario constituído, se existise, sempre que se tivesen cumprido, total e satisfactoriamente, as obrigacións que o mesmo garanta.

Capítulo 5

Clases de Obras

Art. 27. Obras Maiores e Menores.

Segundo o Artigo 2.1.9 das Normas Urbanísticas, para os efectos das oportunas licenzas urbanísticas, as obras clasifícanse en:

Obras Maiores, que abranguen, basicamente, os conceptos de obra nova, ou de nova edificación, obras de restauración estrutural, obras de ampliación, de reestruturación, ou acondicionamento de locais para as actividades, e de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten a elementos estruturais, e as obras de demolición ou derriba. En todo caso, enténdense como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

Obras Menores, que abranguen os conceptos de ampliación non estrutural, substitución non estrutural, demolición ou derriba non estrutural, obras de conservación e, en xeral, obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade que non supoñan alteración do volume, do uso das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ó deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase.

Art. 28. Obras Menores.

1. Son obras caracterizadas pola súa escasa entidade económica e pola súa sinxeleza técnica, que lles exime da necesidade de proxecto técnico, dirixidas á simple reparación, decoración, ornato ou peche. Inclúense neste concepto obras tales como a revocadura e lucido de tabiques, a substitución de pavimentos, o retellado e a reparación de cubertas e azoteas, o peche e valado de fincas particulares, as reposicións de pavimento da vía pública, a colocación de anuncios, valos de protección e andamios, a instalación de toldos e outras obras análogas.



2. En ningún caso as obras menores supoñen alteración do volume ou da superficie construída, do uso obxectivo, da estrutura portante, a distribución interior, as condicións de habitabilidade ou seguridade, os elementos comúns do inmovible, o número de vivendas ou locais que o integran, o seu deseño exterior ou as súas características arquitectónicas.

3. A relación de obras menores que se inclúe a continuación, en canto ó seu deslinde coas obras maiores, entenderase modificada no futuro no caso de que se desenvolva a Ordenanza de Licenzas e modifícase as aquí contidas:

a) Obras de mantemento e conservación:

Son obras menores que teñen por obxecto mante-lo edificio en correctas condicións de ornato exterior ou interior e de salubridade. Inclúense neste grupo obras tales como a substitución de elementos danados por outros idénticos, así como as obras de limpeza e pintura interior dos edificios, ou de patios ou medianeiras que non recaian á vía pública.

b) Obras de acondicionamento menor:

Obras de acondicionamento menor de vivendas:

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dunha vivenda concreta nun edificio, coa finalidade de mellora-las condicións de habitabilidade; poden incluírse neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería interior ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesibles ou practicables as vivendas. En calquera caso, deberán concorrer as características seguintes:

Que non impliquen a modificación do uso de vivenda nin alteración do número de vivendas.

Que non afecten, modifiquen ou incidan nos elementos comúns do edificio, nas condicións de seguridade, na estrutura, nos condutos xerais de saneamento vertical ou de ventilación, na distribución dos espazos interiores nin no aspecto exterior das edificacións, nin produzan aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio.

Obras de acondicionamento menor de locais:

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dun local concreto nun edificio, coa finalidade de mellora-las condicións de habitabilidade, podéndose incluír neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería interior ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesible ou practicable o local.

En calquera caso, non poderán afectar ó uso do local, ou substituír ás obras de acondicionamento do mesmo realizadas para o desenvolvemento dunha actividade, a súa distribución interior, o número de locais, as condicións de seguridade, a estrutura, os elementos comúns do edificio, os condutos xerais de saneamento vertical ou ventilación, nin instalar novos condutos de ventilación, nin afectarán ó aspecto



exterior das edificacións; non producirán aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio, nin poderán reduci-la seguridade fronte a incendios, nin reduci-las condicións de accesibilidade.

Reparacións parciais nos paramentos exteriores dos edificios:

Son obras menores de reparación non estrutural de elementos das fachadas, nas que se inclúe, a título enunciativo, a revocadura e pintado de fachadas, a reparación de marquesiñas, balcóns e elementos salientes, de aleiros e cornixas, reparación de portadas e substitución de elementos existentes da carpintería exterior, de retellado parcial das cubertas (sen supera-lo 50 por cento da superficie da cuberta), de reparación de canos, baixantes e outros elementos das instalacións dos edificios, colocación de toldos e outras obras análogas.

Art. 29. Obras Maiores.

Considéranse Obras Maiores tódalas que non poidan englobarse nas de carácter de Obra Menor, recollidas no Artigo anterior, ou calquera outras que expresamente se determinen na Ordenanza de Licenzas que desenvolva este Anexo Normativo ou na lexislación aplicable.



Título II

Documentación.

Capítulo I

Documentación. Condicións xerais

Art. 30. Condicións xerais da Documentación.

1. Para a tramitación das solicitudes de licenza urbanística deberá aportarse a documentación que se indica no Capítulo seguinte, segundo o tipo de actuación solicitada.

2. Cando se soliciten licenzas de obras de nova edificación ou demolición, o promotor, construtor ou solicitante da mesma deberá acreditar documentalmente a constitución da correspondente garantía que responda da correcta execución das obras en relación cos servizos públicos que sexan visibles desde o exterior e a vía pública. O importe de dita garantía calcularase en función dos metros cadrados de urbanización lindeiros coa aliñación exterior do soar sobre o que se pretenda a construción, obra ou demolición e das características das mesmas. O depósito da garantía efectuarase con carácter previo á concesión da licenza.

Art. 31. Os Proxectos Técnicos.

1. Enténdese por Proxecto Técnico o conxunto de documentos que definen as actuacións a realizar, co contido e detalle que permita á Administración Municipal coñecer-lo obxecto das mesmas e determinar se se axusta á normativa urbanística aplicable. Cando se trate de Proxectos de Edificación, estes axustaranse ás determinacións do Artigo 6, Condicións do Proxecto, Capítulo 2, Parte I do Código Técnico da Edificación.

Os proxectos técnicos poden clasificarse en proxectos técnicos de obras de edificación para as actuacións incluídas no ámbito de aplicación da Lei de Ordenación da Edificación, e o Código Técnico da Edificación que a desenvolve, que deberá vir firmado polo técnico que a propia Lei establece, e outros proxectos técnicos para actuacións urbanísticas non contempladas en dita Lei, nos casos establecidos neste Anexo. Cando sexa esixible, o Estudo de Seguridade e Saúde ou o Estudo Básico, segundo proceda, formará parte do proxecto técnico.

2. Este Anexo determina as actuacións que, pola súa natureza ou menor entidade técnica, non requiren a presentación de proxectos técnicos, enumerando os documentos esixidos en cada caso segundo o tipo de actuación de que se trate.

3. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, visados polo colexio oficial correspondente, e reuni-los requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ó expediente administrativo, ten carácter de documento público, respondendo ó seu autor da súa veracidade e exactitude a tódolos efectos.

4. Nos Artigos seguintes establécense condicións mínimas dos contidos dos Proxectos Técnicos segundo a natureza das obras ou actividades.



5. A documentación técnica ou o proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente licenza, quedarán incorporados a ela como condición material da mesma.

Art. 32. Estudo de Seguridade e Saúde.

Nos casos previstos polo presente Anexo, ou polo Real Decreto 1627/1997, de 24 de outubro, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e de saúde nas obras de construción, ou polo Código Técnico da Edificación, deberase aportar, nos casos en que a obra requira legalmente proxecto técnico, e previamente ó inicio da obra, un estudo de seguridade e saúde ou, se é o caso, un estudo básico, visado polo colexio profesional correspondente.

Capítulo 2

Documentación. Condicións Particulares

Art. 33. Documentación común para tódolos procedementos.

Toda solicitude, de calquera tipo de licenza urbanística, deberá conte-la seguinte documentación xeral por duplicado:

- a) Impreso oficial, subscrito polo promotor da obra ou polo seu representante, acreditando en tal caso dita representación.
- b) Xustificante do pago das Taxas.
- c) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.
- d) Plano a escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Vigo, no que se sinalen situación, de conformidade co rueiro municipal, do soar, finca ou edificación. En tódolos casos de Obras Maiores, este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.
- e) Cando a solicitude se refira a edificacións existentes, acompañaranse fotografías que definan con claridade o estado, forma e circunstancias da mesma. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañaranse tamén fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.
- f) De toda a documentación esixible en cada caso, entregarase unha copia en soporte informático, composta pola totalidade dos textos e planos en formato PDF e planos en formato DGN o DWG.

Art. 34. Documentación da solicitude de licenza de Parcelación.

1. Coa solicitude de licenza de parcelación acompañarase un Proxecto de Parcelación, por triplicado, cun contido mínimo dos seguintes documentos:



- a) Memoria na que se faga referencia ó Plan que estableza as condicións da parcelación; se describa a finca a parcelar, coa súa referencia catastral; se xustifique xurídica e tecnicamente a operación de parcelación e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización.
- b) Certificación gráfica e descritiva da finca expedida polo catastro.
- c) Nota informativa do Rexistro da Propiedade sobre a descrición actual da finca obxecto de parcelación. En caso de que a finca non estivese inscrita, nota informativa do rexistro acreditativa de dita circunstancia e copia compulsada da escritura de propiedade na que se describa a finca.
- d) Plano topográfico de información, a escala 1:500, firmado por técnico competente, no que se sitúen os lindes das fincas e se representen os elementos naturais e construtivos existentes, así como as determinacións dos Plans que conteñan a Ordenación Detallada vinculantes.
- e) Plano de parcelación á mesma escala 1:500.
- f) Cédulas urbanísticas de tódalas parcelas resultantes.

Art. 35. Documentación da solicitude de licenza para Movementos de Terra.

1. Coa solicitude de licenza para movemento de terras, non incluído na consideración de obras menores, acompañarase Proxecto Técnico, por duplicado, e visado no colexio correspondente, que incluírá cando menos os seguintes documentos:

- a) Plano topográfico da parcela ou parcelas a que se refire a solicitude, a escala non menor de 1:500, no que se indiquen as cotas de altimetría, e, ademais, a edificación e arboredo existentes, a posición, en planta e altura, das construcións das fincas veciñas que poidan ser afectadas por desmonte ou terraplén.
- b) Plano dos perfís que se consideren necesarios para aprecia-lo volume e características da obra a realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa propia obra, vía pública e fincas ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.
- c) Memoria técnica complementaria referida á documentación prevista nos apartados anteriores explicativa das características, programa e coordinación dos traballos a efectuar.
- d) Presuposto das Obras.
- e) Copia do plano oficial acreditativo de terse efectuado, se é o caso, a Acta de aliñacións e rasantes sobre o terreo.

2. Estudo de seguridade e saúde.

3. Escritura Pública de Propiedade do terreo inscrita no Rexistro da Propiedade.

4. O Concello poderá esixir ademais unha análise xeotécnica do terreo ou soar.



5. O peticionario asumirá a obrigaón de que as obras de escavación, desmonte ou demais movementos de terras a que se refire a licenza se executarán por unha empresa construtora competente.

Art. 36. Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación.

Solicitude con Proxecto Básico.

1. Coa solicitude de licenza de obras de nova planta, ampliación ou reforma de edificios existentes, acompañarase a seguinte documentación:

a) Copia do plano oficial acreditativo da Acta de Aliñacións e Rasantes, cando sexa preceptivo segundo o tipo de obra, o cal deberá estar redactado a escala 1:500.

b) Escritura Pública de Propiedade do terreo, finca ou edificio, inscrita no Rexistro da Propiedade.

c) Certificado das entidades concesionarias dos servizos de abastecemento de auga, saneamento e enerxía eléctrica sobre a preexistencia de ditos servizos na vía á que dea fronte a finca e sobre a súa capacidade para atende-las necesidades da nova construción ou actividade que se pretende executar nela.

d) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada, redactado co contido establecido no Anexo I da Parte I do Código Técnico da Edificación.

Nos casos en que a norma aplicable na tramitación da licenza esixa a remisión do proxecto técnico desde a Administración municipal a outra superior ou sectorial para autorización, cualificación ou informe, o solicitante deberá presenta-las copias precisas do proxecto para a súa remisión a ditas Administracións.

Nos casos en que a licenza se solicite con Proxecto Básico, procederá a presentación do Proxecto de Execución segundo o procedemento que máis adiante se recolle.

Os planos de fachada deberán incluí-la solución de planta baixa nos termos recollidos no Título VI, así como o tratamento de paredes cegas ou medianeiras cando se xeren.

e) Se as obras para as cales se solicita licenza comportan a execución de escavacións, terrapléns, desmonte, ou rebaixe de terras, os documentos complementarios que se relacionan nos apartados a) e b) do Artigo 35.

f) Cando proceda, escritura de mancomunidade de patios inscrita no Rexistro da Propiedade. Se as fincas lindeiras fosen dun mesmo propietario, deberá acreditarse a constitución dunha servidume recíproca de mancomunidade de patios, irrenunciable ou irredimible mentres estea edificada algunha das fincas, suxeita á condición suspensiva de que se allee calquera delas.

2. Por razón do uso, presentarase a seguinte documentación:

a) Edificios de uso non industrial: Estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, redactado por técnico competente. Memoria acreditativa do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.



b) En edificios de uso industrial: Proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais.

3. O proxecto a que se refire o apartado 1. d) anterior conterá os datos precisos para que cun exame se poida comprobar se as obras cuxa licenza se solicita se axustan á regulamentación vixente.

Como mínimo o proxecto estará integrado polos seguintes documentos:

- Memoria, descritiva e xustificativa, en que se describan e se indiquen os datos que non poidan representarse numérica e graficamente nos planos. Describiranse os temas relativos ós axentes intervintes; os Datos da Información Previa; a Descrición do Proxecto; e as prestacións do Edificio.

- A Memoria Construtiva, que incluírá, alomenos, a xustificación sobre a Sustentación do Edificio. Incluírase o cálculo demostrativo do cumprimento da Seguridade en caso de Incendio.

Incluírá, así mesmo, xustificación das condicións esixidas polos diversos Títulos da normativa do Plan Xeral, así como das condicións mínimas de habitabilidade reguladas na normativa autonómica vixente, as condicións de Vivenda exterior, se é o caso, os do cálculo de superficies edificables e axuste ó dereito edificatorio, en xustificación da posición da edificación e definición da cota de orixe e referencia para a medición dos edificios onde proceda.

Se é o caso, incluírá as condicións e xustificacións de alturas e recuados segundo a Ordenanza, con expresión se procede das solucións adoptadas para o tapado de medianeiras ou resolución dos problemas que se deriven das mesmas.

- Presuposto Aproximado, con valoración aproximada da obra proxectada por Capítulos.

- Plano de situación a escala 1:1.000 sobre a cartografía oficial, no que se exprese claramente a situación da finca con referencia ás vías públicas ou particulares que limiten a totalidade da couzada en que estea situada.

- Plano de Localización a escala 1:500, no que se acoutarán as distancias das obras ó eixo da vía pública e a anchura desta, así como a súa relación coa rúa máis próxima, e se indicará a orientación, as aliñacións e rasantes oficiais e o perímetro do patio de couzada, caso de que se teña previsto, así como distancia ó bordo da aceira, arboredo existente, farois e outros elementos do decorado urbano.

- Plano de Urbanización, rede viaria, puntos de recollida de augas, etc.

- O resto do contido será o necesario para a expresa e inequívoca definición do contido da obra proxectada, entre outros:

1. Plano topográfico á mesma escala que o de localización con curvas de nivel con equidistancias dun metro, no que se indique a edificación e arboredo existente.

2. Plano a escala mínima 1:1.000 das construcións existentes nas fincas lindeiras con expresión dos datos suficientes para poder apreciar, se é o caso, os posibles condicionantes que para a licenza poidan derivarse.



3. Planos de plantas xerais, planos de cubertas, e alzados e seccións, a escala 1:50, coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia; estarán acoutados e neles anotarase e detallarase minuciosamente todo canto sexa necesario ou conveniente para facilita-lo seu exame e comprobación en relación co cumprimento das ordenanzas que lle sexan aplicables.

En casos de obra de reforma, na planta e seccións debuxarase, en trazo continuo negro, o que se conserve ou permaneza; en trazo amarelo o que deba desaparecer, e en trazos de cor vermella, a obra nova.

4. Identificación do técnico autor do proxecto e dirección de obra.

5. Cuestionario estatístico da Administración estatal.

6. Descrición, se é o caso, das galerías subterráneas, minas de auga ou pozos que existen na finca, aínda que se achen abandonados, xunto cun bosquexo acoutado no que se exprese a situación, configuración e medidas dos referidos accidentes do subsolo, en caso de que sexa posible coñecelo no momento da solicitude de licenza.

7. Xustificación específica de que o proxecto cumpre, se é o caso, as seguintes prescricións:

- Reserva de espazos de aparcadoiro.
- Colocación de caixas do correo para a entrega de correspondencia a domicilio segundo a normativa aplicable.

8. En naves industriais, agás que se trate de naves de almacenamento inocuas, deberase aportar proxecto técnico de posta en marcha da actividade de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas (RAMINP), debéndose xustifica-las medidas correctoras a adoptar así como especifica-los residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

9. Xustificación do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

10. En naves industriais deberase aportar proxecto xustificativo de actividade de acordo co RAMINP, así como especifica-los residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

11. En edificacións ou obras incluídas nas zonas de Ordenanza 1 e 2, ata que sexa aprobado definitivamente o Plan Especial do Ensanche, e en edificios Catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta Urbanística Especial, Artigo 6, presentada ante a Comisión do PEEC ou outro órgano da Xerencia de Urbanismo a quen corresponda.

Presentación do Proxecto de Execución e inicio das obras.

1. As obras non poderán dar comezo en tanto non se teña presentado no Concello o oficio de dirección e execución de obra, o Proxecto de Execución e o Estudo de Seguridade e Saúde, redactados nos termos e contido regulados polo Código Técnico da Edificación, ou estudo básico, segundo proceda, e se teña comprobado polos técnicos municipais a correspondencia do Proxecto de Execución coa licenza concedida.



2. A presentación do Proxecto de Execución despois do outorgamento da licenza de obras deberá acompañar unha copia desta.

Art. 37. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.

Coa solicitude de licenza de Actividade Clasificada acompañarase a seguinte documentación:

- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da licenza de primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia das licenzas de actividade e apertura que autorizaron o mesmo, ou datos do seu titular e ano de inicio da actividade preexistente.
- d) Nome e dirección do Presidente da Comunidade de Propietarios do edificio, e dos edificios lindeiros, ou relación dos veciños inmediatos ou máis próximos.
- e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ó cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
- f) Estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, ou do Regulamento de Seguridade Contra Incendios nos Establecementos Industriais, se é o caso, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.
- g) Memoria da Actividade Clasificada que se pretende (tres exemplares), na que se describa coa debida extensión e detalle a natureza da actividade, e se indique a posible repercusión sobre o medio ambiente e os sistemas correctores a incorporar, coa expresión do seu grado de eficacia e garantía de seguridade. Ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
- h) En caso de necesitar maquinaria, Proxecto Técnico da Actividade (tres exemplares), ou Memoria de Instalacións no caso de instalacións de pequena entidade, redactados por técnico competente e visados polo colexio profesional correspondente, no que se inclúa a descrición detallada da actividade e medidas correctoras a incorporar, así como as instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos.
- i) Estudo xustificativo sobre o cumprimento da Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións e o Código Técnico da Edificación.

Art. 38. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.

Coa solicitude de licenza de Actividade Inocua acompañarase a seguinte documentación:



- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) En locais de superficie inferior a vintecinco (25) metros cadrados, 50 m² se o uso é de oficinas, esquema da planta do local, acoutado, e sección do local acoutada con indicación expresa da altura libre.

En casos de superficie superior ás anteriores, estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.

- d) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia da autorización ou licenza da actividade existente.
- e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ó cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
- f) En caso de necesitar maquinaria, Memoria descritiva da actividade e das instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos. Ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
- g) No caso de actividades susceptibles de xerar molestias por rúidos, Estudo xustificativo sobre o cumprimento da Ordenanza Municipal de Rúidos e Vibracións e o Código Técnico da Edificación.

Art. 39. Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.

Coa solicitude de licenza de Implantación ou Reforma Comercial acompañarase a seguinte documentación:

- a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
- c) Documentos correspondentes á actividade.
- d) Se non hai actividade industrial: Estudo xustificativo do cumprimento da Norma Básica NBE-CPI-96, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.
- e) Se houbese actividade industrial: Proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais.
- f) Se a actividade esixise saídas de fumes, certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o local conta con cheminea ata cuberta nos termos esixidos pola Normativa Urbanística.
- g) En locais situados en ámbitos das Ordenanzas 1 e 2, ata que sexa aprobado definitivamente o Plan Especial do Ensanche, e en edificios Catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta



Urbanística Especial, Artigo 13, presentada ante a Comisión do PEEC ou outro órgano da Xerencia de Urbanismo a quen corresponda.

- h) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
- i) Estudo de Seguridade e Saúde.
- j) Oficios de Direccións de Obra.

Art. 40. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.

Coa solicitude de licenza para a instalación de uso de grúas-torre na construción, acompañaranse os seguintes documentos:

- a) Fotocopia da licenza de Obra Maior á que sirve.
- b) Plano de localización da grúa, escala 1:500, coas áreas de varrido da pluma, firmado polo técnico director das obras, visado polo colexio correspondente.
- c) Proxecto de Instalación subscrito por técnico competente e visado polo colexio profesional correspondente, co contido mínimo regulado no anexo II da ITC «MIE-AEM-2» aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.
- d) Xustificación ou certificación expedida pola compañía aseguradora acreditativa de que a empresa autorizada pola comunidade autónoma como instaladora e conservadora da grúa ten cuberta a súa responsabilidade civil pola contía mínima que prevé o art. 6 do citado RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa. No caso de que a grúa se instale en terreos de propiedade municipal, esixirase ademais o citado seguro de responsabilidade civil respecto do usuario da grúa.
- e) Establécese con carácter xeral que o carro do que colga o gancho da grúa non exceda a área do soar da obra. Se a área de funcionamento do brazo excedese o espazo acoutado polo valo das obras, deberá facerse constar na licenza, coas prevencións do caso, habéndose de ter especial coidado cos posibles contactos con liñas de condución de electricidade.

En todos estes casos e especialmente cando se instale en terreos municipais o outorgamento ou denegación da licenza será facultade discrecional da Corporación.

- f) Unha vez instalada a Grúa, deberá presentarse:

Certificación expedida por técnico competente da empresa instaladora autorizada responsable da montaxe e visada polo colexio profesional correspondente, no que se acredite o perfecto estado da instalación, seguridade e funcionamento da grúa nos termos do modelo establecido para grúas torre desmontables para obras ou outras aplicacións do anexo V da ICT MIE-AEM-3 aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.



Art. 41. Documentación da solicitude de licenza de Derriba.

1. Coa solicitude de licenza para demolicións e derribas de construcións acompañaranse os seguintes documentos:

- a) Escritura Pública de Propiedade do edificio inscrita no Rexistro da Propiedade.
- b) Reportaxe fotográfica do edificio, subscrita polo solicitante ou o técnico redactor do Proxecto.
- c) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
- d) Estudo de Seguridade e Saúde.
- e) Oficio de Dirección das obras.
- f) Cando se trate de desmontaxe total ou da fachada de edificios incluídos no Catálogo do Plan Xeral, cumpriranse, ademais, as específicas sobre protección de dito patrimonio.
- g) Ruína inminente. Previa comprobación polos Servizos Técnicos poderá procederse á derriba inmediata sen prexuízo de solicita-la licenza correspondente.

2. Para a demolição de edificacións en solo de núcleo rural será necesario xustificar no proxecto a súa procedencia.

Art. 42. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.

1. Coa solicitude de licenza para instalacións de Telecomunicación, acompañaranse os seguintes documentos:

- Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
- Proxecto Técnico descritivo e xustificativo da instalación de telecomunicación relativa á estación solicitada, firmada por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións), e visada polo colexio profesional correspondente.
- Proxecto o proxectos técnicos das obras e instalacións complementarias necesarias para realiza-la instalación de telecomunicación solicitada, firmados por técnicos competentes e visados no colexio profesional correspondente.
- Estudo xustificativo sobre o cumprimento da normativa sobre contaminación acústica e vibracións.
- Oficio técnico de dirección de obra da instalación de telecomunicación firmado por técnico competente e visado no colexio profesional correspondente.



- Oficio técnico de dirección de obra das obras necesarias firmado por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso, técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións) e visado no colexio profesional correspondente.

- Xustificación da aprobación pola Administración estatal competente do proxecto técnico da instalación, na que figurará a estación solicitada.

2. Se inclúese Antena:

- Xustificación do cumprimento da Ordenanza Municipal Reguladora das Condicións Urbanísticas dos elementos dos Equipos de Telecomunicacións.

- Documentación gráfica ilustrativa do impacto visual da instalación. Deberán incluír fotografías e esquemas de impactos próximos e afastados.

3. No Proxecto Técnico deberase incluír, cando menos, a seguinte documentación:

a) Memoria ou memorias da totalidade das instalacións (subministración eléctrica, equipos de climatización, instalación emisora e/ou receptora de ondas radioeléctricas, etc.) nas que se describan de maneira detallada as características técnicas dos equipos e instalacións, indicándose tamén a súa potencia, diferenciando os motores en CV do resto de elementos que se expresarán en KW.

b) Memoria da actividade onde se describa de forma detallada e con suficiente amplitude a natureza do servizo de telecomunicación que se pretende prestar, e a función que levarán a cabo os diferentes equipos e instalacións, así como o conxunto da actividade solicitada.

c) Estudo de cualificación ambiental, no que se describa de maneira detallada a posible incidencia da súa implantación e funcionamento no medio natural, ou urbano, exterior e no interior das edificacións do seu entorno. Xustificarase especialmente que non se superan os límites de exposición das emisións radioeléctricas establecidas no anexo II do RD. 1066/2001, de 28 de setembro, para que se han de tomar en consideración as instalacións xa existentes na localización elixida, ou no seu inmediato entorno, así como a existencia de espazos considerados sensibles nun entorno de douscentos (200) metros.

d) Estudo de impacto pola produción de rúidos e vibracións ou pola expulsión de ar quente ou viciado. Con expresión, se procede, da xustificación das medidas correctoras que serán aplicadas, con indicación do grao de eficacia previsto.

4. Antes da posta en funcionamento, deberá acompañarse xustificante da inspección e recoñecemento satisfactorio das instalacións, realizados polos técnicos da Administración estatal competente, que garanta que non se superan os límites de exposición fronte ás emisións radioeléctricas recollidos no anexo II do RD 1066/2001, ou norma que o substitúa. No seu defecto, certificación das medicións que acrediten o cumprimento deses límites. Tamén deberán acompañarse os correspondentes certificados de final de obras correspondentes a obras e instalacións de telecomunicación autorizadas.



Art. 43. Documentación da solicitude de licenza de obras menores.

1. Tódalas solicitudes de licenzas sobre obras menores deberán acompañar a documentación común para tódolos procedementos do Artigo 34, coa excepción do apartado e), fotografías, que só serán necesarias para obras ou actividades que afecten ou sexan visibles desde a vía pública ou espazo libre público ou privado.

2. En todo caso, toda a documentación presentarse por duplicado.

3. En obras de reforma:

a) Plano a escala 1/100, de planta sinalando en vermello o que se constrúe e en amarelo o que se derriba.

b) Nas obras de reforma de locais requirirase tamén plano da fachada e unha sección con expresión da altura libre.

c) Nas obras que afecten á fachada dos edificios deberase presentar plano da mesma.

4. Cando sexa necesario colocar andamios en fachada presentarse tamén certificado de arquitecto superior ou arquitecto técnico no que se indique que a colocación se fai baixo a súa dirección e que reúne as debidas condicións de seguridade unha vez instalado, acompañado de Presuposto detallado.

5. Nos supostos regulados a continuación requirirase ademais, cando así se indica, respectivamente coas letras P e D, o seguinte:

- Presentación de proxecto firmado por facultativo competente e visado polo Colexio Profesional respectivo (P).

- Dirección facultativa xustificada mediante folla de dirección visada polo correspondente Colexio Profesional (D).

6. Obras que se realicen na vía pública relacionadas coa edificación contigua.

a) Construción ou reparación de vaos nas aceiras, así como a súa supresión.

b) Colocación de rótulos, bandeiras e anuncios luminosos.

c) Colocación de anuncios agás os situados sobre a cuberta dos edificios, que estarán suxeitos a licenza de obras maiores.

d) Colocación de toldos nas plantas baixas de fachada á vía pública.

7. Obras auxiliares da construción

a) Establecemento de valos de obras.

b) Realización de traballos de nivelación que non alteren en máis dun metro as cotas naturais do terreo nalgún punto nin teñan relevancia ou transcendencia a efectos de medición das alturas reguladoras do



edificio.

c) Construción ou instalación de barracas provisionais de obra.

8. Pequenas obras de reparación, modificación ou adiantamento de edificios.

a) Execución de obras interiores en locais non destinados a vivendas que non modifiquen a súa estrutura e melloren as condicións de hixiene e estética.

b) Reparación non estrutural de cubertas, en superficie menor do cincuenta (50) por cento, e azoteas.

c) Pintura e reparación de fachadas.

d) Colocación de portas e persianas en aberturas ou ocos.

e) Colocación de reixas.

f) Construción, reparación ou substitución de tubos de instalacións, desaugues e cloacas.

g) Reposición de elementos alterados por accidente ou deterioro de fachadas (D).

9. Obras en soares ou patios

a) Establecemento de valos ou cercas definitivas, que non sexan de fábrica.

b) Traballos de nivelación no entorno do edificio construído, sempre que con iso non se produzan variacións en máis dun metro (1) metro sobre o nivel natural do terreo, por riba ou debaixo do mesmo (P e D).

c) Formación de xardíns privados complementarios á edificación da parcela, que son esixibles na licenza.

d) Tala de árbores de máis de sesenta (60) centímetros de circunferencia.

Art. 44. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.

a) Comunicación no modelo establecido pola Administración municipal, debidamente cumprimentado e firmado polo antigo e o novo titular da licenza, co correspondente recibo acreditativo do pago das taxas que procedan.

b) Fotocopia do DNI do antigo e do novo titular que firman a comunicación. En caso de persoas xurídicas, fotocopia do DNI dos representantes que firman a comunicación e credenciais da súa representación.

c) Fotocopia da licenza urbanística ou datos que permitan a súa identificación pola Administración municipal.



Título III

Condicións especiais de elementos arqueolóxicos.

Art. 45. Solicitudes de Licenza Municipal.

1. Calquera intervención proxectada e en xeral calquera tipo de obra a realizar sobre aqueles elementos arqueolóxicos catalogados por este Plan e que asemade estean incluídos no Inventario xeral do Patrimonio cultural de Galicia, que leve aparelada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais dá a correspondente licenza municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica, distinguíndose dous supostos:

a.- Obras de movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do soar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, suscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.

b.- Resto das obras que leven apareladas movementos ou remocións de terras.

2. Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra que non superen o 40% da superficie do solar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión “in situ” por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ó proxecto de obras, dun proxecto de intervención suscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art. 1.2 do Decreto 199/97, de 10 de xullo, referidos aos controis que se vaian efectuar.

3. Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións das presentes normas, con carácter excepcional, e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificábel (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindeiras, así o aconsellen.

Art. 46. Procedimento.

1. Calquera escavación ou movemento de terra estará suxeita a licenza municipal.

2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo II do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.



3. Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requirirá da preceptiva licenza municipal.
4. Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo aportar a documentación que con carácter xeral esixen estas Normas. En todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto suscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.
5. Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o proxecto de intervención arqueolóxica.
6. Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.
7. Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.
8. A licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, somentes se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.