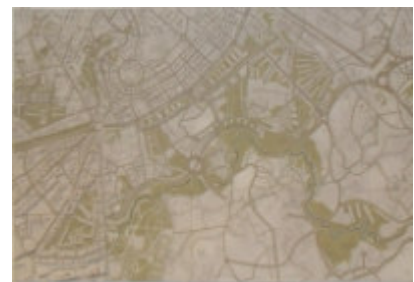




CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO
CONCELLO DE VIGO, RELATIVA ÁS CONDICIÓNS DE FONDO EDIFICABLE NAS
ORDENANZAS 3 (EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA) E
4 (EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA)**

**VI. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
XANEIRO 2012**



EQUIPO TECNICO MUNICIPAL

M^o LUISA SOBRINO DEL RIO
MARTIN GIMENEZ CALVIÑO
BEGOÑA MOUGAN ALVAREZ
SONIA PEREZ SANCHEZ

MODIFICACION PUNTUAL Nº4 DO PXOM.

INDICE DE DOCUMENTOS

▪ **DOCUMENTO 1**

MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO
3. OBXECTIVOS XERAIS E ESPECIFICOS DA MODIFICACION PUNTUAL
4. XUSTIFICACION DO INTERESE PUBLICO
5. ALCANCE E CONTIDO DA MODIFICACION PUNTUAL
 - 5.1. Delimitacion do ámbito territorial.
 - 5.2. Descrición dos problemas detectados na aplicación das Ordenanzas 3 e 4 e xustificación das modificacións necesarias.
 - 5.3. Outras modificacións da normativa.
6. CONTIDO MATERIAL DA MODIFICACION
7. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/1997, de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.
8. DISPOÑIBILIDADE DOS RECURSOS PARA O ABASTECIMENTO E XESTIÓN NO SANEAMENTO.
9. ESTRATEXIA, ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA
10. MARCO NORMATIVO
 - 10.1. Integración da Avaliación Ambiental Estratéxica.
 - 10.2. Lexislación.
 - 10.3. Procedemento e Tramitación.
11. DOCUMENTACION

▪ **DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA**

1. TITULO VI. Normas Xerais de Edificación. Capítulo 6.2. Condicións das parcelas
2. TÍTULO IX. Capítulo 9.3. Ordenanza 3
3. TÍTULO IX. Capítulo 9.4. Ordenanza 4

▪ **DOCUMENTO 3
ANEXOS**

1. ANEXO 1. DOCUMENTO DE INICIO de Avaliación Ambiental Estratéxica.
2. ANEXO 2. RESOLUCIÓN de 10 de novembro de 2011, da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia sobre NON necesidade de avaliación ambiental estratéxica.
3. ANEXO 3. Copia da normativa urbanística do PXOM. Publicación da normativa urbanística no Boletín Oficial da Provincia.
 - 3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DO PXOM. Artigos 9.3.23 e 9.4.21. aprobada e dilixenciada polo Concello de Vigo e Xunta de Galicia. Textos en galego e castelán.
 - 3.2. PUBLICACIÓN DAS NNUU BOP PONTEVEDRA. Ordenanzas 3 e 4 Suplemento-BOP 06.08.2008 e BOP 10.09.2009



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 1

MEMORIA XUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

EQUIPO TECNICO MUNICIPAL

M^o LUISA SOBRINO DEL RIO
MARTIN GIMENEZ CALVIÑO
BEGOÑA MOUGAN ALVAREZ
SONIA PEREZ SANCHEZ

DOCUMENTO 1

MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO, RELATIVA ÁS CONDICIÓNNS DE FONDO EDIFICABLE NAS ORDENANZAS 3 (EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA) E 4 (EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA)

1. INTRODUCCIÓN

O artigo 92 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (en diante, LOUG), en redacción dada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da LOUG, establece que os plans terán vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación ou revisión.

De acordo co artigo 94.1 da LOUG, son posibles as modificacións de planeamento que se fundamenten en razóns de interese público debidamente xustificadas.

Este documento de MODIFICACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL redáctase de oficio polos servizos técnicos municipais da Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo para dar cumprimento á resolución da Concelleira Delegada de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos de data 1 de setembro de 2011, no senso de:

" PRIMEIRO: Iniciar a modificación puntual nº 4 do PXOM, relativa ás condicións de fondo edificable nas ordenanzas nº 3 (edificación en couzada pechada) e nº 4 (edificación en aliñación de rúa), SEGUNDO: Encomendar ós servizos técnicos e xurídicos da XMU a redacción da documentación técnica e a tramitación administrativa desta modificación."

O número de Expediente é o 13145/411.

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante, PXOM) de Vigo foi aprobado definitivamente, de forma parcial, por Orde da Conselleira da CPTOPT da Xunta de Galicia do 16.05.2008 (DOG nº 106, do 03.06.2008) e a súa normativa foi integramente publicada no BOP o 06.08.2008 (BOP nº 151 - Suplemento). O 13.07.2009 o Conselleiro da CMATI aprobou definitivamente o documento de cumprimento da Orde da CPTOPT do 16.05.2008 sobre aprobación definitiva do PXOM de Vigo (DOG nº 144, do 24.07.2009) a súa normativa foi publicada no BOP o 10.09.2009 (BOP nº175 de 10.09.2009).

Transcorrido máis de dous anos dende a aprobación definitiva do PXOM de Vigo, a experiencia na aplicación das súas determinacións normativas comeza a amosar as inevitables inconcrecións e propiciar as dúbidas interpretativas que calquera documento da complexidade do Plan Xeral de Vigo provoca, e que van máis aló de erros materiais subsanables a través de simples correccións na propia aplicación das normas.

De feito, xa os servizos técnicos e xurídicos municipais, nos seus informes de calidade e legalidade ao documento do Plan Xeral (Exp. nº 7266/411) e, especialmente, no informe de data 08.05.2006 advertiron da complexidade da normativa do Plan e das necesidades de sistematización e simplificación, concretadas en:

- a) Non reproducir nin citar preceptos legais concretos, que teñan vixencia e eficacia autónoma e independente do Plan Xeral.
- b) Simplificar o articulado, eliminando duplicidades e aqueles preceptos confusos ou non imprescindibles.
- c) Refundir e harmonizar os preceptos que, regulando a mesma cuestión, se atopan en títulos ou capítulos distintos.

Daquela non foi atendida esta recomendación, pospoñéndose para máis adiante, despois da aprobación definitiva do Plan, a fin de non demorar máis un procedemento tan longo e complexo como aquel.

A redacción definitiva das ordenanzas do PXOM é, xa que logo, produto da creación do equipo redactor, con todas as achegas derivadas do proceso de tramitación administrativa, estimación de alegacións, etc. O resultado é aínda máis complexo coa versión inicial da normativa, o que segue facendo conveniente unha reconsideración global, sistematización e simplificación das mesmas.

Sen prexuízo do anterior, hai cuestións puntuais como o caso que nos ocupa, de maior urxencia e calado, que non deberían agardar por unha corrección en bloque de toda a normativa, sendo aconsellable esta tramitación por separado para solucionar os problemas que plantexa, aínda que logo se incorpore á corrección global.

Para o tratamento axeitado de todos estes temas relacionados coa aplicación e execución do PXOM, o Concello de Vigo, a través da súa Xerencia Municipal de Urbanismo (en diante, XMU), ven levando a cabo unha serie de reunións e foros de debate con determinados colectivos implicados na actuación urbanística e edificatoria na cidade (colexios oficiais de enxeñeiros, arquitectos, etc.), nos que se van analizando distintas situacións problemáticas e as súas posibles solucións.

En consecuencia, se redacta a presente versión V.1 de Xaneiro de 2012 como documento para a aprobación inicial da Modificación puntual Nº4 do Plan Xeral do Concello de Vigo. O equipo técnico multidisciplinar estivo formado por María Luísa Sobrino del Río (arquitecta), Begoña Mougán Álvarez (enxeñeira superior, técnica de medio ambiente), Sonia Pérez Sánchez (arquitecta) e Martín Giménez Calviño (técnico de administración xeral, xurídico), coa colaboración do resto dos servizos técnicos e xurídicos municipais da Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia Municipal de Urbanismo. Cúmrese, polo tanto, o disposto no artigo 84.2. da LOUGA sobre a composición e multidisciplinabilidade do equipo redactor de planeamento xeral.

3. OBXECTIVOS XERAIS E ESPECÍFICOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Establécense, a grandes liñas, os obxectivos xerais e específicos que se pretenden acadar coa aprobación e desenvolvemento da Modificación Puntual Nº 4 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, sinalados xa no anteproxecto de planeamento.

OBXECTIVOS XERAIS

O obxectivo principal da Modificación Puntual figura expresado na resolución de inicio e consiste basicamente en dar solución a un dos primeiros e máis importantes problemas detectados canto á aplicación do PXOM no Solo Urbano Consolidado (SUC) de Ordenación Directa, e que se refire á definición de aliñacións interiores nas Ordenanzas 3 e 4, e á esixibilidade ás parcelas (segundo o PXOM vixente), dun fondo que supere en 3 metros o fondo edificable definido polo PXOM para adquirir a condición de edificables.

OBXECTIVOS ESPECÍFICOS

No eido xa dos obxectivos específicos:

- Facer coincidir, na maioría dos casos, o fondo edificable co fondo real da parcela, como se fai no PXOM, sen necesidade de facer intervir no proceso a outro propietario situado no lindeiro do fondo.
- Evitar interferencias entre condicións derivadas das condicións de propiedade, reguladas polo Código Civil, coas condicións urbanísticas de ordenación resultantes da Normativa do PXOM.
- Non alterar as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan Xeral, nin os dereitos edificatorios dos propietarios.

4. XUSTIFICACION DO INTERESE PUBLICO

Tal e como esixe o artigo 94.1 da LOUG, calquera modificación puntual do planeamento xeral deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

O interese público no caso que nos ocupa é incuestionable, xa que permitirá resolver e disipar unha situación creada pola actual redacción deses puntos da normativa que impiden o destino principal dos soares cualificados coas Ordenanzas 3 e 4, que non é outro que seren edificados conforme ás condicións de uso e edificación establecidas no propio Plan Xeral.

A Modificación Puntual que se pretende non vai dirixida a alterar as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan Xeral, os dereitos edificatorios dos propietarios, nin a evitar o cumprimento das servidumes legais de luces e vistas. A pretensión é unicamente que ditos dereitos poidan materializarse coa única limitación de resolver, na esfera do privado, as limitacións e servidumes. Esta era a solución dos anteriores planeamentos e, na práctica, non xeraban maiores problemas.

5. ALCANCE E CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL

A categoría de Solo Urbano Consolidado de Ordenación Directa corresponde aos solos que, por cumprir as determinacións do Artigo 12.a), da LOUG e responder á condición de soar, poden ser desenvolvidos directamente mediante a obtención da correspondente licenza urbanística.

As condicións de uso e edificación deste tipo solo, están definidas nos planos de ordenación a escala 1:1.000, ou 1:2.000, no que se asigna zonas de ordenanza e grao de aplicación recollidas nas NNUU do Plan xeral.

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS DAS ORDENANZAS 3 E 4

Tal e como recollen os artigos 9.3.1 e 9.4.1 do capítulo 9.3 da Normativa Urbanística (en diante, NN.UU.) do PXOM de Vigo, o ámbito e características de cada unha destas ordenanzas obxecto de Modificación son as que se detallan a continuación:

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

- 1. Pertencen ao ámbito deste Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 3.*
- 2. Corresponde ao 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.*

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

1. *Pertencen ao ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 4.*
2. *Corresponde ao conxunto de zonas edificadas entre medianeiras, noutros planeamentos como de couzada pechada, pero que non figuran couzadas senón só frontes de aliñacións de rúa.*
3. *O seu uso característico é o residencial multifamiliar.*

SOLO URBANO CONSOLIDADO

Tal e como recolle o artigo 11 do Capítulo II da LOUG, o PXOM clasifica como solo urbano os terreos que están integrados na malla urbana existente e que reúnen os seguintes requisitos:

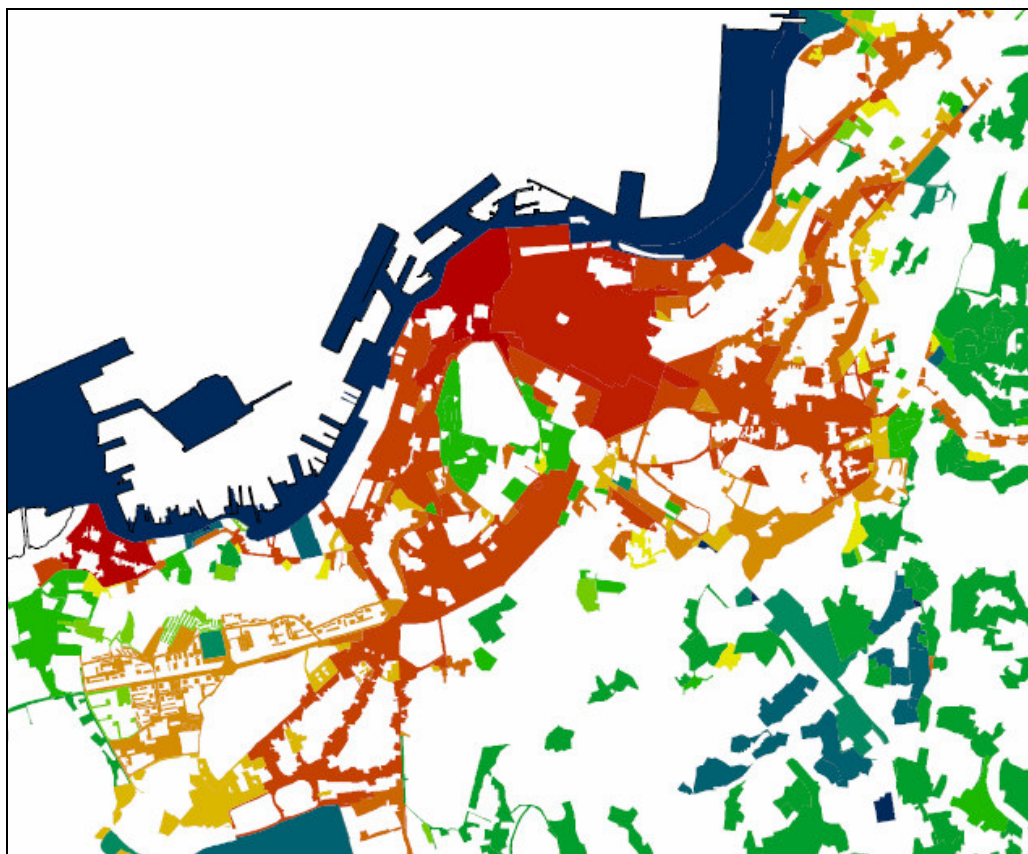
a) Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e á permitida polo plan.

...

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados na alínea anterior, estean comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, polo menos nas dúas terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan xeral estableza.

...

E como indica o artigo 12 da LOUG, o solo urbano consolidado está integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, podan adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.



Fonte: *Elaboración propia.*

Ampliación do gráfico 1 da M.X. do PXOM: En vermello claro e laranxa escuro, ordenanzas 3 e 4 respectivamente.

Observación: Na Documentación gráfica, incorpórase o gráfico 'Ordenanzas en solo urbano consolidado', tal e como ven recollido na *Memoria Xustificativa* do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, no que se reflicten aquelas áreas delimitadas de solo urbano consolidado nas que son de aplicación as Ordenanzas 3 e 4.

5.2. DESCRICION DOS PROBLEMAS DETECTADOS NA APLICACION DAS ORDENANZAS 3 E 4, E XUSTIFICACIÓN DAS MODIFICACIÓNS NECESARIAS

Como xa se expuxo na documentación inicial, un dos primeiros e máis importantes problemas detectados en canto á aplicación do PXOM en solo urbano consolidado (SUC), tanto polos servizos técnicos das Oficinas de Licenzas e Planeamento como polos colectivos citados no apartado 2 do presente documento, refírese á definición de aliñacións interiores e á esixibilidade ás parcelas, para adquirir a condición de edificables, dun fondo que supere en tres (3) metros o fondo edificable definido polo PXOM.

Esta determinación, contida principalmente nos artigos 9.3.10 e 9.4.9 das NN.UU. do PXOM, deixaría en situación de ineducible á maioría dos soares de SUC cualificados coas Ordenanzas 3 e 4, dado que,

por outra parte, na maioría dos mesmos o fondo edificable fixado polo Plan delimitase precisamente polo fondo real da parcela. A conxugación das dúas determinacións (delimitación gráfica por unha banda e esixencia de 3 metros máis, para adquirir a condición de edificable) desemboca nun inmenso abano de casos de imposible solución; ben porque a parcela colindante doutro propietario situado nun lindeiro de fondo está xa edificada de acordo coa ordenanza ou ben porque se trata dun solo urbano non consolidado (SUNC) pendente de ordenación detallada ou de execución, non cabendo nin a posibilidade da súa adquisición nin a aplicación de ningún instrumento reparcelatorio entre elas.

Enténdese que esta situación débese principalmente á intención por parte dos redactores do PXOM de harmonizar a ordenación urbanística cos dereitos de propiedade (servidumes de luces e vistas). Non se trata tanto de precisar a ordenación detallada máis acada para estas zonas de ordenanza (que é a obriga do Plan), senón que, ademais, introdúcese na ordenanza urbanística maiores limitacións para garantir os dereitos e servidumes dos propietarios, que, en todo caso, sempre serían esixibles segundo o Código Civil. Con todo, esta interrelación entre intereses públicos e privados leva en moitos casos a situacións indesexadas, que poderían resolverse por separado.

A problemática concreta detectada neste traballo de pesquisa nas Ordenanzas 3 e 4, e principalmente relacionada cos obxectivos da modificación é a seguinte, e localízase nos seguintes puntos das Normas Urbanísticas:

5.2.1. A regulación da parcela mínima, nos artigos 9.3.8 e 9.4.7. onde se considera parcela mínima a resultante dun fronte de 8 metros polo fondo fixado da aliñación interior incrementado en 3 metros. Esta esixencia considérase unha interferencia entre unha cuestión urbanística (a regulación edificatoria e tipolóxica da mellor ordenación proposta polo plan), e unha cuestión de dereito privado (a necesidade de garantir os dereitos de luces e vistas), que produce unha importante dificultade na aplicación das ordenanzas e na consideración como soares das parcelas existentes no solo urbano consolidado destas zonas de ordenanza. Proponse suprimir dito incremento de 3 metros.

5.2.2. A regulación dos contactos das zonas de ordenanza 3 e 4 con outras zonas de ordenanza doutras tipoloxías (artigos 9.3.9 e 9.4.8) nas que se esixe unha separación a eses lindeiros de tres metros. Esta regulación enténdese razoable dende o punto de vista da ordenación como solución de remate das franxas de edificación pechadas nos límites con outros tipos de edificación , aplicable tamén aos contactos con ámbitos pendentes de planeamento de desenvolvemento (APR, ámbitos de planeamento remitido), o que se precisa na modificación para evitar dúbidas de interpretación.

5.2.3. A regulación do fondo máximo edificable (artigos 9.3.10 e 9.4.9), que se establece no PXOM para o caso de que non estivese definida a aliñación interior, de fondo máximo establecido en 25 metros na ordenanza 3 e en 15 metros na ordenanza 4, deberá manter a separación ao lindeiro de fondo de 3 metros para non alterar os dereitos edificatorios dos propietarios.

Sen embargo, proponse suprimir o punto 2 do artigo 9.4.9., porque se entende que a esixencia dun fondo de parcela non inferior ao fondo edificable máis tres metros, supón unha interferencia entre

unha cuestión urbanística (a regulación edificatoria e tipolóxica da mellor ordenación proposta polo plan), e unha cuestión de dereito privado (a necesidade de garantir os dereitos de luces e vistas).

5.2.4. A regulación do dereito edificatorio, situado nos artigos 9.3.13 e 9.4.12 da normativa, debe manterse igual. Nembargantes cómpre corrixir e simplificar a redacción da definición da superficie de cálculo establecida como a "poligonal definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña do fondo edificable establecido de conformidade co Artigo 9.3.10 (9.4.9.)". Esta redacción proposta suprime a referencia a parcelas xeralmente paralelogramos, o que non aporta nada, xa que co termo poligonal englobábase calquera forma das parcelas, e tamén suprime a referencia a liñas paralelas á aliñación de fachada, o que xa está contemplado no cálculo da liña de fondo edificable nos artigos 9.3.9 e 9.4.8.

No caso da Ordenanza 4, e polas mesmas razóns expostas de interferencia de cuestións urbanísticas con dereitos privados debe suprimirse a esixencia de que para o cálculo do dereito edificatorio polo fondo edificable de 15 metros a parcela deba ter un fondo real de 17 metros, cunha separación mínima de dous metros, o que ademais resulta contradictorio coa regulación de fondo edificable do artigo 9.4.9.

5.2.5. As condicións de ocupación das plantas baixas, segundo os artigos 9.3.14 e 9.4.13, nas que se permiten a ocupación do resto da parcela na ordenanza 3, ou un fondo que supere en cinco metros a aliñación interior na ordenanza 4, pero coa esixencia dunha separación de tres metros do fondo de parcela. Enténdese que non ten xustificación, unha vez suprimida a esixencia da separación de tres metros por condicións de servidume, manter dita esixencia na planta baixa, xa que a medianeira que se pretende evitar no fondo de parcela unicamente tería unha planta de altura correspondente á finca doutro lado do cuarteirón, na ordenanza 3.

5.2.6. Os artigos 9.3.17 e 9.4.15 de Condicións especiais para parcelas que dean fronte a dúas rúas deben rescribirse para a súa mellor comprensión: Do punto 2, e facendo unha lectura integrada das normas no referente aos fondos máximos establecidos nas Ordenanzas 3 e 4 (25 metros en Ordenanza 3 e 15 metros en ordenanza 4) dedúcese, por unha banda, que o espazo de patio central de seis metros entenderase como mínimo, xa que as condicións de alturas e separacións e condicións de habitabilidade poden esixir patios maiores, e, por outra banda, que a posibilidade de superar o fondo máximo de quince metros, cando poda deixarse un patio interior en todo o ancho de parcela no que se poda inscribir un círculo de quince metros, debe referirse unicamente á ordenanza 3 e cun límite máximo de fondo de 25 metros, por condicións xerais de ordenanza.

Estas Modificacións, aquí debidamente xustificadas, concréntanse e especificanse no seguinte Apartado Nº 6. CONTIDO MATERIAL DA MODIFICACIÓN, e refúndense no DOCUMENTO 2 de NORMATIVA MODIFICADA, no que se transcriben integramente, nun texto refundido as Ordenanzas 3 e 4 (Capítulos 9.3. e 9.4 da normativa urbanística), e o capítulo 6.2. do Título VI da normativa urbanística, que no momento da aprobación definitiva serán os textos completos que se publicarán no BOP para á súa entrada en vigor.

5.3. OUTRAS MODIFICACIONES NA NORMATIVA

Do estudo das ordenanzas N°3 e N°4 de ordenación directa en solo urbano consolidado, deriva a necesidade de redactar novamente outros puntos e apartados da normativa urbanística, acordes coa modificación proxectada, que eviten interferencias entre condicións derivadas das condicións de propiedade. En concreto afectará os artigos 6.2.11 e 6.2.12.

5.3.1.: No Título VI, capítulo 6.2., artigo 6.2.11. de Parcelas inedificables, no punto 3 considéranse parcelas inedificables as parcelas nas ordenanzas 3 e 4 que estivesen situadas total ou parcialmente dentro da aliñación interior do fondo máximo edificable ou na franxa de tres metros paralela á aliñación interior, o que ten a súa xustificación na regulación que se pretende modificar. Se o fondo edificable das parcelas preténdese identificar coa aliñación interior obrigatoria non ten sentido manter a condición de inedificable ata a franxa de tres metros por detrás da aliñación interior, polo que debe suprimirse.

5.3.2.: O artigo 6.2.12 de Regulación de dereitos para resolve-los problemas de inedificabilidades de parcelas inedificables establece (entre os puntos 2 e 5 do devandito artigo) un procedemento alternativo que afectaría a un paralelogramo con fronte de rúa na parcela e un fondo igual ao fondo edificable máis tres metros, o que xa non ten sentido coa proposta de modificación. Por outra banda, dito procedemento, que no punto 5 do mesmo artigo considérase non obrigatorio, entra en contradición coa regulación xeral establecida na lexislación urbanística vixente en materia de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado, actualmente reflectida no artigo 122 da Lei 9/2002. Polo tanto parece xustificado remitir unicamente á dita regulación da lexislación urbanística, suprimindo todo o demais.

5.3.3. Advírtese un erro material no artigo 9.4.15. da Normativa urbanística, ao facer unha referencia errónea ao "punto 3 do artigo 9.4.12", cando realmente debería dicir "punto 4 do artigo 9.4.12". A Ordenanza 3 xa sinala correctamente esta mesma referencia á liña media.

5.3.4. Advírtese outro erro material na publicación dos artigos 9.3.23.4 e 9.4.21.4. na versión galego das normas urbanísticas ao incorporar " – Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos industriais" en lugar de " – Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos terciarios", o que se pode comprobar na documentación dilixenciada de aprobación definitiva e na versión e castelán (Anexo 3), e procédese a súa corrección.

6. CONTIDO MATERIAL DA MODIFICACION

As modificacións na Normativa Urbanística do PXOM. Documento de Ordenación. TOMO III, afectan ao contido dos artigos que se sinalan a continuación. O resto de documentos do PXOM que non figuran expresamente citados nesta Modificación enténdese que permanecen inalterables por non verse afectados pola mesma.

A nova redacción proposta substituirá á redacción orixinal nos puntos e apartados dos seguintes artigos:

- **Título VI. Normas Xerais de Edificación. Capítulo 6.2. Condicións das parcelas.**

Artigo 6.2.11. Parcelas inedificables.

Modifícase o Punto 3. Párrafo 1º. (Xustificado no punto 5.3.1)

Redacción orixinal:

"- 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. "

Redacción proposta:

"- 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. "

Artigo 6.2.12. Regularización de dereitos.

Modifícase o punto 1 e suprímese o resto. (Xustificado no punto 5.3.2)

Redacción orixinal:

"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, asignárselle 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 reparti-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 obter-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. "

Redacción proposta:

"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 na lexislación urbanística sobre operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado."

▪ **Título IX. Normas Particulares do solo urbano. Capítulo 9.3. Ordenanza 3. Edificación en couzada pechada.**

Artigo 9.3.8. Condicións de parcelación.

Modifícase o punto 1. Apartado c). (Xustificado no punto 5.2.1)

Redacción orixinal:

"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."

Redacción proposta:

"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 ."

Artigo 9.3.9. Separación ós lindeiros.

Modifícase o punto 4. (Xustificado no punto 5.2.2)

Redacción orixinal:

“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.”

Redacción proposta.

“4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta a edificación en couzada cerrada ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, 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.”

Artigo 9.3.10. Fondo edificable.

Modifícanse os puntos 1 e 2. Suprímese o punto 3. (Xustificado no punto 5.2.3)

Redacción orixinal.

“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 excederlos 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.”

Redacción proposta.

“1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores de patio de couzada nos Planos de Ordenación Pormenorizada. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excederlos vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de tres metros .

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as parcelas que non alcancen este fondo, atoparanse na condición de inedificables establecida no Artigo 6.2.11, e deberán proceder á súa regularización de conformidade co establecido na lexislación urbanística vixente.

3. Suprimido”

Artigo 9.3.13. Dereito edificatorio.

Modifícase o Punto 1. Párrafo 1º. (Xustificado no punto 5.2.4)

Redacción orixinal.

“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 vinte e cinco (25) metros establecido no Artigo 9.3.10;”

Redacción proposta.

“S: Superficie de cálculo, que corresponde ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co Artigo 9.3.10..”

Artigo 9.3.14. Condicións de ocupación da edificación.

Modifícase o Punto 2. (Xustificado no punto 5.2.5)

Redacción orixinal.

“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.”

Redacción proposta.

“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.”

Artigo 9.3.17. Condicións especiais.

Modifícase o Punto 2 e suprímese o Punto 3. (Xustificado no punto 5.2.6)

Redacción orixinal.

“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.”

Redacción proposta.

"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 mínimo seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral o Fondo máximo e o patio de couzada. O fondo edificable máximo poderá ser maior de 15 metros e non excederá de 25 metros, no caso de poder deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

3. Suprimido"

Artigo 9.3.23. Réxime de usos.

Modifícase o Punto 4. Último párrafo. (Xustificado no punto 5.3.4)

Redacción orixinal.

*"- Usos industriais, todos compatibles entre si e **cos usos industriais.**"*

Redacción proposta.

"- Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos terciarios."

▪ **Título IX. Normas Particulares do solo urbano. Capítulo 9.4. Ordenanza 4. Edificación en aliñación de rúa.**

Artigo 9.4.7. Condicións de parcelación.

Modifícase o apartado c). (Xustificado no punto 5.2.1)

Redacción orixinal.

"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."

Redacción proposta.

"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."

Artigo 9.4.8. Separación ós lindeiros. Punto 4.

Modifícase o punto 4. (Xustificado no punto 5.2.2)

Redacción orixinal

"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."

Redacción proposta.

"4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta da edificación en aliñación de rúa entre medianeiras ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, deberá separarse un mínimo de un terzo da altura, cun 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."

Artigo 9.4.9. Fondo edificable.

Modifícase o punto 2. Suprímese o punto 3. (Xustificado no punto 5.2.3)

Redacción orixinal

"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 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 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."

Redacción proposta.

"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, e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de tres (3) metros.

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as que non alcance este fondo, 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. Suprimido.

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."

Artigo 9.4.12. Dereito edificatorio.

Modifícase o Punto 1. Párrafo 1º e suprímese o punto 3. (Xustificado no punto 5.2.4)

Redacción orixinal.

"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 90º), 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."

Redacción proposta.

"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 ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co 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. Suprimido

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."

Artigo 9.4.13. Condicións de ocupación da edificación.

Modifícase o punto 2. (Xustificado no punto 5.2.5)

Redacción orixinal.

"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."

Redacción proposta.

"2. Sen excede-lo dereito edificatorio correspondente, poderase ocupar en planta baixa ata un fondo que supere en cinco (5) metros a aliñación interior."

Artigo 9.4.15. Condicións especiais.

Modifícase o puntos 1 e o punto 2. (Xustificado nos puntos 5.2.6 e punto 5.3.3.)

Redacción orixinal.

"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."

Redacción proposta.

"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 4 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 mínimo de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral outro fondo máximo edificable."

Artigo 9.4.21. Réxime de usos.

Modifícase o Punto 4. Último párrafo. (Xustificado no punto 5.3.4)

Redacción orixinal.

"- Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos industriais."

Redacción proposta.

"- Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos terciarios."

7. XUSTIFICACION DO CUMPRIMENTO DA LEI 8/1997 DE ACCESIBILIDADE E SUPRESION DE BARREIRAS ARQUITECTONICAS E REGULAMENTO D.35/2000, QUE O DESENVOLVE.

A lei 8/1997 de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas esixen que os instrumentos urbanísticos fagan constar expresamente na súa Memoria o seu cumprimento, sinalando as determinacións normativas de aplicación e as solucións adoptadas para lles dar cumprimento.

A Modificación non afecta en ningunha medida ao cumprimento da Lei 8/1997 e o seu regulamento, tendo en conta que a presente modificación puntual Nº4 do Plan Xeral o que pretende, en síntese, é evitar interferencias entre condicións derivadas das condicións de propiedade, reguladas polo Código Civil, coas condicións urbanísticas de ordenación resultantes da Normativa do PXOM e que non altera as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan nin a edificabilidade total permitida.

8. DISPOÑIBILIDADE DOS RECURSOS PARA O ABASTECEMENTO E XESTION NO SANEAMENTO

A resolución da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación ambiental da CMATI de data 02 de novembro de 2011 pola que se acorda a NON necesidade de sometemento a AAE, considera importante que a Modificación puntual reflicta unha correcta xustificación da dispoñibilidade de recursos para o abastecemento e a capacidade de xestión no saneamento.

Non se prevén efectos adversos, tendo en conta, que a presente modificación non altera as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan, nin os dereitos edificatorios dos propietarios, é dicir, non modifica a edificabilidade total permitida. Desde modo non se ve afectada a capacidade dos recursos para o abastecemento e xestión do saneamento xa previsto desde o Plan Xeral, que incluíu a serie 3 de planos dos servizos existentes.

O que xustifica sobradamente a correcta dispoñibilidade dos recursos para o abastecemento e xestión do saneamento nas áreas sometidas ás ordenanzas previstas nesta Modificación puntual.

9. ESTRATEXIA, ESTUDIO ECONÓMICO E INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

A Modificación que se propón neste expediente non ten ningunha incidencia sobre o documento de Estratexia, e Estudio Económico Financeiro do PXOM, dado que as propostas afectan unicamente á regulación detallada a través de ordenanzas de aplicación directa sobre o Solo Urbano Consolidado, sen afectar, xa que logo, á execución de planeamento que ten lugar principalmente no solo urbano non consolidado e solo urbanizable.

En atención ao artigo 15 do RDL 2/2008, do texto refundido da Lei de solo estatal, a documentación dos instrumentos de ordenación deberán incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, na que se ponderará o impacto da actuación nas facendas públicas pola implantación e mantemento das infraestruturas e servizos necesarios, así como suficiencia e adecuación do solo destinado a usos productivos.

Dito informe ou Memoria de sostibilidade económica aparece mencionado como documentación necesaria dos plans xerais no artigo 61 da LOUGA, tras a modificación operada pola Lei 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

O artigo 3 do RD 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" especifica con máis detalle as cuantificacións de custos e ingresos que deberán terse en conta en relación co impacto económico para as facendas locais.

No caso que nos ocupa dito informe de sostibilidade económica límitase a constatar que as modificacións que se propoñen non supoñen ningún impacto negativo nin para a Facenda Local nin para ningunha outra administración pública. En todo caso, dado que o obxectivo é a axilización e clarificación na normativa no solo urbano consolidado, sometido a licenzas directas, a súa aplicación suporá un incremento nos ingresos públicos en concepto de:

1. Ingresos directos de carácter regular ou periódico :

- Imposto de Bens Inmóveis (IBI.),
- Imposto Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (ICVTM).

2. Ingresos directos de carácter irregular no periódico ou coxuntural:

- Imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras (ICIO)
- Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana.

Sen un incremento substancial dos gastos de mantemento e conservación, dado que se trata do solo urbano consolidado, dotado xa de servizos de mantemento, subministro e servizo público.

10. MARCO NORMATIVO

De seguido incorpórase a lexislación que da amparo ao planeamento e a principal lexislación que lle afecta.

10.1. INTEGRACIÓN DA AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

O proceso de AAE comeza coa elaboración dun Anteproxecto da MODIFICACIÓN PUNTUAL como Documento de inicio, no que se recollen de forma resumida os principais obxectivos e características do conxunto de problemas aos que debe dar resposta a futura Modificación Puntual Nº 4 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

Tal e como establece a *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (en diante, LOUG), en redacción dada pola *Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da LOUG*, redactarase un documento de inicio nos termos e condicións do artigo 86.1.g).

En Marzo do 2011 foi elaborado o anteproxecto como DOCUMENTO DE INICIO (Registro de saída XMU 04.10.2011), cumprindo coa Directiva 2001/42/CE, relativa á Avaliación Ambiental Estratéxica de plans e programas, trasposta ao ordenamento xurídico español a través da Lei 9/2006, de 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas, establecéndose como lexislación básica para Galicia, que establece a obrigatoriedade de comunicar ao órgano ambiental a iniciación da tramitación do planeamento urbanístico, acompañando un documento de inicio que incluíra os aspectos recollidos no artigo 18 da Lei 9/2006, de 28 de abril.

O anteproxecto figura no Anexo 1 da presente Modificación puntual Nº4.

Mediante decisión de 10 de novembro de 2011 (Registro de entrada XMU 24.11.2011), da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia acordouse:

"Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica a Modificación puntual Nº4 do PXOM do Concello de Vigo."

Esta resolución, que figura como Anexo 2, motiva que non deban seguirse máis trámites referentes á avaliación ambiental estratéxica neste procedemento.

10.2. LEXISLACION

Marco europeo:

- Directiva 2003/35/CE, do 26 de maio, pola que se establecen as medidas para a participación do público na elaboración de determinados plans e programas relacionados co ambiente e pola que se modifican, no que se refire á participación do público e o acceso á xustiza, as Directivas 85/337/CEE e 96/61/CE do Consello (DOCE do 25/06/2003).
- Directiva 2003/04/CE, do 28 de xaneiro, do Parlamento Europeo e do Consello, relativa ao acceso ao público da información medioambiental e pola que se deroga a Directiva 90/313/CEE do Consello (DOCE do 14/02/2003).
- Directiva 2001/42/CE, do 27 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello relativa á avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente (DOCE do 21/07/2001).
- Decisión 1411/2001/CE, do 27 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello relativa a un marco comunitario de cooperación para o desenvolvemento sostible no medio urbano (DOCE 13/07/2001).

Marco estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de solo (BOE 26/06/2008).
- Real Decreto 2159/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenrolo e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana (BOE 15/09/1978)
- Real Decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de Xestión urbanística Planeamento para o desenrolo e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana (BOE 31/01/1979)
- Lei 27/2006, do 18 de xullo, pola que se regulan os Dereitos de acceso á información, de participación pública e de acceso á xustiza en materia de medio ambiente (BOE 19/07/2006).
- Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre Avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente (BOE 29/04/2006).

Marco autonómico:

- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, na súa redacción actual derivada das modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, a Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, a Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minería de Galicia, a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, a Lei 18/2008, de 29 de decembro, de vivenda de Galicia, Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes e Lei 15/2010, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación territorial de Galicia e modificacións introducidas pola Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia e Lei 15/2010, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de ordenación do territorio (DOG 22/02/2011).
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (DOG 23/02/2011).

Marco local:

- Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Vigo, con aprobación definitiva parcial por Orde da Consellería da CPTOPT do 16 de maio de 2008 (DOG 03.06.08 e normativa publicada no BOP do 06.08.08) e aprobación definitiva do documento de cumprimento da Orde anterior pola Consellería de medio ambiente, territorio e infraestruturas do 13 de xullo de 2009 (DOG 24.07.2009 e normativa publicada no BOP do 10.09.09).

10.3. PROCEDEMENTO E TRAMITACION

10.3.1. O artigo 94 da LOUGA dispón que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

De acordo co artigo 93.4. da LOUG, a presente modificación do plan xeral no precisa obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o artigo 85.1 da mesma lei, posto que non implica nin a reclasificación de solo nin o incremento da intensidade de uso dunha zona nin altera os sistemas xerais previstos no planeamento vixente.

A normativa sectorial reguladora do dominio público esixe a remisión aos organismos competentes do proxecto de planeamento para a emisión dun informe previo á aprobación inicial no ámbito das súas competencias. Dada a situación do ámbito afectado pola modificación, composto por predios dispersos, resultan preceptivos os informes indicados na normativa sectorial de costas (art. 117 da Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas; art. 210 do Real decreto 1471/1989, de 1 de decembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei de costas), na normativa sectorial estatal e autonómica de estradas (art. 10.2 da Lei 25/1988, de 29 de xullo, de estradas; art. 15.4 da Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia), e na normativa sectorial de ferrocarrís (art. 7.2 da Lei 39/2003, de 17 de novembro, do sector ferroviario).

A redacción proposta das Ordenanzas 3 e 4 non supón modificación algunha da ordenación urbanística contida no PXOM, xa que se refire unicamente a cuestións xurídicas privadas que se

solucionan dentro dos límites dos propios predios, e polo tanto *a priori* non supoñen inxerencia algunha no dominio público xa que en todo caso se respectan as determinacións do PXOM.

10.3.2. Evacuado o trámite de informes sectoriais previos, segundo o disposto no art. 85.1 da LOUG, procederase do seguinte modo:

a) Rematada a fase de elaboración do planeamento e antes da súa aprobación inicial, os servizos técnicos e xurídicos municipais deberán emitir informe respecto da conformidade do plan coa lexislación vixente e a calidade técnica da ordenación proxectada.

b) O órgano municipal competente procederá á súa aprobación inicial e someterao ao trámite de información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e en dous dos xornais de maior difusión na provincia. Non será precisa a notificación do trámite de información pública ás persoas propietarias de terreos afectados.

c) Durante o mesmo tempo que o trámite de información pública, a Administración Municipal deberá solicitarlles ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo máximo dun mes, agás que a lexislación sectorial sinala outro prazo.

d) No caso de que se pretenda introducir, con posterioridade ao trámite de información pública, modificacións que supoñan un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública.

e) Cumpridos os trámites sinalados nas alíneas precedentes, o Pleno do Concello aprobará provisionalmente o contido do plan coas modificacións que fosen pertinentes e someterallo, co expediente completo debidamente dilixenciado, ao órgano autonómico competente que deba outorgar a aprobación definitiva.

10.3.3 O artigo 77.2 da LOUG dispón que o acordo de aprobación inicial dos instrumentos de ordenación determinará, por si só, a suspensión do procedemento de outorgamento de licenzas naqueles ámbitos do territorio obxecto de planeamento cuxas novas determinacións supoñan a modificación da ordenación urbanística vixente, e a estes efectos deberá determinar expresamente as áreas afectadas pola suspensión.

O artigo 120 do Regulamento de Planeamento Urbanístico estatal RD 2159/1978, de 23 de xullo, aplicable en virtude da Disposición Transitoria sexta da LOUG, en todo o que non se opoña á Lei ou resulte afectado pola mesma, matiza o alcance desta suspensión de licenzas automática: este artigo preceptúa que a suspensión de licenzas afecta ás áreas do territorio obxecto de planeamento cuxas novas determinacións supoñan modificación do réxime urbanístico vixente (deberá entenderse "ordenación urbanística" dada a precisión da lei autonómica que lle afecta), pero establece con

carácter excepcional que non obstante poderán concederse licenzas baseadas no réxime vixente, sempre que se respecten as determinacións do novo planeamento.

No caso concreto desta Modificación Puntual cabe indicar, como queda xustificado ao longo deste documento, que as modificacións que se propoñen na redacción da normativa non afectan á ordenación urbanística, xa que as condicións xeométricas de fondos edificables, aliñacións interiores, a regulación detallada de usos, volume, condicións hixiénico sanitarias dos terreos e construcións, así como características estéticas da edificación e o seu contorno, permanecen inalteradas.

A nova redacción proposta das Ordenanzas 3 e 4 ten a finalidade de remover un requisito adicional de orde civil para o exercicio dos dereitos edificatorios dos titulares dos predios, xa que na práctica a redacción actual interpretada ao abeiro do resto do planeamento leva xuridicamente aparelada de forma irresoluble a inedificabilidade de parcelas de solo urbano consolidado; así pode afirmarse que calquera licenza que se solicite e cumpra o réxime vixente respectaría tamén as determinacións do novo planeamento, menos restrictivo, razón pola que a excepción contida no art. 120.1 do RPU se eleva neste suposto á categoría de regra xeral, deixando sen efecto na práctica a previsión suspensiva do art. 77.2 da LOUG.

Porén, pese a que non é necesario facer un pronunciamento expreso ao respecto da suspensión de licenzas -carente neste caso de reflexo na práctica pero que opera automaticamente 'ex lege' no eido xurídico-formal-, si resulta preceptivo que o acordo de aprobación inicial indique as áreas afectas á modificación puntual, aos efectos legalmente establecidos.

11. DOCUMENTACIÓN

A Modificación Puntual Nº4 do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Vigo, componse dos seguintes documentos:

- **DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA**
- **DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA.**
 1. TITULO VI. Normas Xerais de Edificación. Capítulo 6.2. Condicións das parcelas
 2. TÍTULO IX. Capítulo 9.3. Ordenanza 3
 3. TÍTULO IX. Capítulo 9.4. Ordenanza 4

▪ **DOCUMENTO 3. ANEXOS**

1. ANEXO 1. Documento de Inicio de Avaliación Ambiental Estratéxica.
2. ANEXO 2. Resolución de 10 de novembro de 2011, da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia sobre non necesidade de avaliación ambiental estratéxica.
3. ANEXO 3. Copia da normativa urbanística do PXOM, aprobada e dilixenciada polo Concello de Vigo e Xunta de Galicia. Artigos 9.3.23 e 9.4.21. Textos en galego e castelán. Publicación da normativa urbanística no Boletín Oficial da Provincia (BOP 06.08.2008 e BOP 10.09.2009)

Vigo, a 31 de Xaneiro de 2012

A ARQUITECTA MUNICIPAL
XEFA DA AREA TECNICA

O TECNICO DE ADMISTRACION XERAL

Asdo.: María Luisa Sobrino del Río

Asdo.: Martín Gimenez Calviño

A TÉCNICA DE MEDIO AMBIENTE
PLANEAMENTO E XESTIÓN,

A ARQUITECTA MUNICIPAL
PLANEAMENTO E XESTIÓN

Asdo.: Begoña Mougán Álvarez

Asdo.: Sonia Pérez Sánchez



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 2

CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA

EQUIPO TECNICO MUNICIPAL

M^o LUISA SOBRINO DEL RIO
MARTIN GIMENEZ CALVIÑO
BEGOÑA MOUGAN ALVAREZ
SONIA PEREZ SANCHEZ

DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA

As modificacións na Normativa Urbanística do PXOM, se ven afectadas nos seguintes documentos, os cales se incorporan a continuación substituíndo o documento de orixe.

NORMATIVA URBANÍSTICA. Documento de Ordenación. TOMO III. PXOM

1. **Título VI. Normas Xerais de Edificación. Capítulo 6.2. Condicións das parcelas.**
2. **Título IX. Normas Particulares do solo urbano. Capítulo 9.3. Ordenanza 3. Edificación en couzada pechada.**
3. **Título IX. Normas Particulares do solo urbano. Capítulo 9.4. Ordenanza 4. Edificación en aliñación de rúa.**

DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA

1. TITULO VI. CAPITULO 6.2. APARTADO 1º

Substitúese o Capítulo 6.2. do Título VI da normativa urbanística (BOP 06/08/2008), pola nova redacción.

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 ineducable.

2. Reunirá as seguintes condicións:

a) Deberá cumprilas 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 ineducables.

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 cumprilos 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. Considéranse 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.
- 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 na lexislación urbanística sobre operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado.

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 semirrua.

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.

DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA

2. ORDENANZA 3. EDIFICACION EN COUZADA PECHADA

Substitúese o Capítulo 9.3. do Título IX da normativa urbanística (BOP 06/08/2008 e 10/09/2009), pola nova redacción.

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 increméntase 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 resolver-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 cumprila 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 .

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 abranza 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 ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dito lindeiro ou someterse ós 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 exceder los vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de tres (3) metros .

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as parcelas que non alcancen este fondo, atoparanse na condición de inedificables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización de conformidade co establecido na lexislación urbanística vixente.

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, gálbo, 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 lindoiras, cando estas superen 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 (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, é 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 ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co 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 90º), 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.

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 sexaxesimais, 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 mínimo seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral o Fondo máximo e o patio de couzada. O fondo edificable máximo poderá ser maior de 15 metros e non excederá de 25 metros, no caso de poder deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

3. Suprimido

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,

considerarase 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. Prevalerán 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: Categorías 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.

- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 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.

Categorías 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: Categorías 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

- 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, 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 Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a III, 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.

- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.

- 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 usos terciarios .

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes

DOCUMENTO 2. CONTIDO DA MODIFICACION DA NORMATIVA

3. ORDENANZA 4. EDIFICACION EN ALIÑACION DE RUA

Substitúese o Capítulo 9.4. do Título IX da normativa urbanística (BOP 06/08/2008 e 10/09/2009), pola nova redacción.

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 fivese 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 cumprilas seguintes condicións:

a) A parcela deberá cumprila 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.

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 abranza 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 ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, deberá separarse un mínimo de un terzo

da altura, cun 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.

5. Para facilitar a 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, e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de tres (3) metros.

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as que non alcance este fondo, 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. Suprimido.

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 lindoiras.

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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DO PXOM / CONDICIÓN DE FONDO EDIFICABLE NAS ORDENANZAS 3 E 4
V.1. DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL. XANEIRO 2012

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, gálbo, 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 de Detalle 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 suxeitarse 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 ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os linderos laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co 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. Suprimido.

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.

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 sobresaía, 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 gálbo e recuarse, dentro dun plano con ángulo de corenta e cinco (45) graos sexaxesimais, 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 neses 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 4 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 mínimo de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral outro fondo edificable.

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 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)
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. Prevalerán 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: Categorías 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 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. Categorías 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: Categorías 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
- 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, 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, 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 Categorías 1ª, 2ª e 3ª. .
 - Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.
 - Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
 - 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: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
 - Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
 - Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorías.
 - 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 usos terciarios.

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes.



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 3

ANEXOS

EQUIPO TECNICO MUNICIPAL

M^º LUISA SOBRINO DEL RIO
MARTIN GIMENEZ CALVIÑO
BEGOÑA MOUGAN ALVAREZ
SONIA PEREZ SANCHEZ



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 3

ANEXO 1
Documento de Inicio



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO
CONCELLO DE VIGO, RELATIVA ÁS CONDICIÓN DE FONDO EDIFICABLE NAS
ORDENANZAS 3 (EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA) E
4 (EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA)

AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA
ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO

SETEMBRO 2011

AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO. ÍNDICE

ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO	5
3. OBXECTIVOS XERAIS E ESPECÍFICOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	7
4. ALCANCE E CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, DAS PROPOSTAS E DAS SÚAS ALTERNATIVAS	8
4.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL	8
4.2. DIAGNOSE DA SITUACIÓN ACTUAL EN AUSENCIA DE PLANEAMENTO	10
4.3. FUNCIÓN DO PLANEAMENTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA	19
4.4. ALTERNATIVAS AVALIADAS NO PROCESO PLANIFICADOR	20
5. DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DO PLANEAMENTO	24
6. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES	25
6.1. EFECTOS SOBRE A BIODIVERSIDADE	25
6.2. EFECTOS SOBRE A POBOACIÓN	25
6.3. EFECTOS SOBRE A SAÚDE HUMANA	25
6.4. EFECTOS SOBRE A FAUNA	25
6.5. EFECTOS SOBRE A FLORA	25
6.6. EFECTOS SOBRE O SOLO	26
6.7. EFECTOS SOBRE A AUGA	26
6.8. EFECTOS SOBRE O AIRE	26
6.9. EFECTOS SOBRE OS FACTORES CLIMÁTICOS	26
6.10. EFECTOS SOBRE OS BENS MATERIAIS	26
6.11. EFECTOS SOBRE O PATRIMONIO CULTURAL	26
6.12. EFECTOS SOBRE A PAISAXE	26
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DO TERRITORIO, E A PLANIFICACIÓN SECTORIAL E TERRITORIAL IMPLICADA	27
8. MARCO NORMATIVO	29

ANEXOS

ANEXO 1: Capítulo 9.3 da Normativa Urbanística do PXOM de Vigo. Ordenanza 3. Edificación en couzada pechada (Seccións 1ª, 2ª e 3ª) 33

ANEXO 2: Capítulo 9.4 da Normativa Urbanística do PXOM de Vigo. Ordenanza 4. Edificación en aliñación de rúa (Seccións 1ª, 2ª e 3ª) 40

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

GRÁFICO Nº 1. ORDENANZAS EN SOLO URBANO CONSOLIDADO 49

PLANO: ESQUEMA. ORDENANZAS 3 E 4 EN SOLO URBANO CONSOLIDADO. V.0. ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO 50

AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO

1. INTRODUCCIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO, RELATIVA ÁS CONDICIÓNNS DE FONDO EDIFICABLE NAS ORDENANZAS 3 (EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA) E 4 (EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA)

O artigo 92 da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (en diante, LOUG), en redacción dada pola *Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación* da LOUG, establece que os plans terán vixencia indefinida, sen prexuízo da súa modificación ou revisión.

De acordo co artigo 94.1 da LOUG, son posibles as modificacións de planeamento que se fundamenten en razóns de interese público debidamente xustificadas.

PROCEDEMENTO PARA A ELABORACIÓN E A TRAMITACIÓN

Fito 1.- Iniciación do procedemento

Este documento de MODIFICACIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL redáctase de oficio polos servizos técnicos municipais da Oficina de Planeamento e Xestión da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo para dar cumprimento á resolución da Concelleira Delegada de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos de data 1 de setembro de 2011, de "*PRIMEIRO: Iniciar a modificación puntual nº 4 do PXOM, relativa ás condicións de fondo edificable nas ordenanzas nº 3 (edificación en couzada pechada) e nº 4 (edificación en aliñación de rúa), SEGUNDO: Encomendar ós servizos técnicos e xurídicos da XMU a redacción da documentación técnica e a tramitación administrativa desta modificación.*"

O número de Expediente é o 13145/411.

Fito 2.- Avaliación ambiental estratéxica

O 30 de abril de 2006 entrou en vigor a *Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente* (BOE 29/04/2006) que traspuxo a *Directiva 2001/42/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 27 de xuño de 2001*.

A Avaliación Ambiental Estratéxica (en diante, AAE) é un instrumento de prevención para integrar os aspectos ambientais na toma de decisións de plans e programas públicos que poidan ter efectos significativos sobre o medio ambiente, ben directamente a través das súas propias

determinacións, ben porque establezan o marco para a futura autorización de proxectos legalmente sometidos a avaliación de impacto ambiental.

A Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007), establece no seu artigo 5 que de conformidade co disposto nos artigos 3 e 4 da Lei 9/2006, será obxecto de AAE as modificacións de plans cando así o decida o órgano ambiental en cada caso. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da Lei 9/2006, do 28 de abril.

O artigo 3.3. da referida Lei 9/2006 establece que se someterán a avaliación ambiental, cando se prevexa que podan ter efectos significativos no medio ambiente, as modificacións menores de plans e programas. Neste suposto, o artigo 4 da mesma lei establece que será o órgano ambiental o que determinará se a modificación deberá ser obxecto de avaliación ambiental. Para elo, consultarase previamente alomenos ás Administracións públicas afectadas ás que se refire o artigo 9.

Documento de inicio:

O proceso de AAE comeza coa elaboración dun Anteprojecto da MODIFICACIÓN PUNTUAL como Documento de inicio, no que se recollen de forma resumida os principais obxectivos e características do conxunto de problemas aos que debe dar resposta a futura Modificación Puntual Nº 4 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

Tal e como establece a *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* (en diante, LOUG), en redacción dada pola *Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da LOUG*, redactarase un documento de inicio nos termos e condicións do artigo 86.1.g).

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMENTO

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (en diante, PXOM) de Vigo foi aprobado definitivamente, de forma parcial, por Orde da Conselleira da CPTOPT da Xunta de Galicia do 16.05.2008 (DOG nº 106, do 03.06.2008) e a súa normativa foi integramente publicada no BOP o 06.08.2008 (BOP nº 151 - Suplemento). O 13.07.2009 o Conselleiro da CMATI aprobou definitivamente o documento de cumprimento da Orde da CPTOPT do 16.05.2008 sobre aprobación definitiva do PXOM de Vigo (DOG nº 144, do 24.07.2009).

Transcorrido máis de dous anos dende a aprobación definitiva do PXOM de Vigo, a experiencia na aplicación das súas determinacións normativas comeza a amosar as inevitables inconcrecións e propiciar as dúbidas interpretativas que calquera documento da complexidade do Plan Xeral de Vigo provoca, e que van máis aló de erros materiais subsanables a través de simples correccións na propia aplicación das normas.

De feito, xa os servizos técnicos e xurídicos municipais, nos seus informes de calidade e legalidade ao documento do Plan Xeral (Exp. nº 7266/411) e, especialmente, no informe de data 08.05.2006 advertiron da complexidade da normativa do Plan e das necesidades de sistematización e simplificación, concretadas en:

- a) Non reproducir nin citar preceptos legais concretos, que teñan vixencia e eficacia autónoma e independente do Plan Xeral.
- b) Simplificar o articulado, eliminando duplicidades e aqueles preceptos confusos ou non imprescindibles.
- c) Refundir e harmonizar os preceptos que, regulando a mesma cuestión, se atopan en títulos ou capítulos distintos.

Daquela non foi atendida esta recomendación, pospoñéndose para máis adiante, despois da aprobación definitiva do Plan, a fin de non demorar máis un procedemento tan longo e complexo como aquel.

A redacción definitiva das ordenanzas do PXOM é, xa que logo, produto da creación do equipo redactor, con todas as achegas derivadas do proceso de tramitación administrativa, estimación de alegacións, etc. O resultado é aínda máis complexo coa versión inicial da normativa, o que segue facendo conveniente unha reconsideración global, sistematización e simplificación das mesmas.

Sen prexuízo do anterior, hai cuestións puntuais como o caso que nos ocupa, de maior urxencia e calado, que non deberían agardar por unha corrección en bloque de toda a normativa, sendo

aconsellable esta tramitación por separado para solucionar os problemas que plantexa, aínda que logo se incorpore á corrección global.

Para o tratamento axeitado de todos estes temas relacionados coa aplicación e execución do PXOM, o Concello de Vigo, a través da súa Xerencia Municipal de Urbanismo (XMU), ven levando a cabo unha serie de reunións e foros de debate con determinados colectivos implicados na actuación urbanística e edificatoria na cidade (colexios oficiais de enxeñeiros, arquitectos, etc.), nos que se van analizando distintas situacións problemáticas e as súas posibles solucións.

3. OBXECTIVOS XERAIS E ESPECÍFICOS DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Establécense, a grandes liñas, os obxectivos xerais e específicos que se pretenden acadar co desenvolvemento da Modificación Puntual Nº 4 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

OBXECTIVOS XERAIS

O obxectivo principal da Modificación Puntual figura expresado na resolución de inicio e consiste basicamente en dar solución a un dos primeiros e máis importantes problemas detectados canto á aplicación do PXOM no solo urbano consolidado (SUC), e que se refire á definición de aliñacións interiores nas Ordenanza 3 e 4, e á esixibilidade ás parcelas (segundo o PXOM vixente), dun fondo que supere en 3 metros o fondo edificable definido polo PXOM para adquirir a condición de edificables.

OBXECTIVOS ESPECÍFICOS

No eido xa dos obxectivos específicos:

- Facer coincidir, na maioría dos casos, o fondo edificable co fondo real da parcela, como se fai no PXOM, sen necesidade de facer intervir no proceso a outro propietario situado no lindeiro do fondo.
- Evitar interferencias entre condicións derivadas das condicións de propiedade, reguladas polo Código Civil, coas condicións urbanísticas de ordenación resultantes da Normativa do PXOM.
- Non alterar as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan, nin os dereitos edificatorios dos propietarios.

4. ALCANCE E CONTIDO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL, DAS PROPOSTAS E DAS SÚAS ALTERNATIVAS

4.1. DELIMITACIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS DAS ORDENANZAS 3 E 4

Tal e como recollen os artigos 9.3.1 e 9.4.1 do capítulo 9.3 das Normativas Urbanísticas (en diante, NN.UU.) do PXOM de Vigo, o ámbito e características de cada unha destas ordenanzas obxecto de Modificación son as que se detallan a continuación:

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

1. Pertencen ao ámbito deste Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 3.

2. Corresponde ao 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.

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

1. Pertencen ao ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 4.

2. Corresponde ao conxunto de zonas edificadas entre medianeiras, noutros planeamentos como de couzada pechada, pero que non figuran couzadas senón só frontes de aliñacións de rúa.

3. O seu uso característico é o residencial multifamiliar.

SOLO URBANO CONSOLIDADO

Tal e como recolle o artigo 11 do Capítulo II da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, o PXOM clasifica como solo urbano os terreos que están integrados na malla urbana existente e que reúnen os seguintes requisitos:

a) Que contén con acceso rodado público e cos servizos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica, proporcionados mediante as

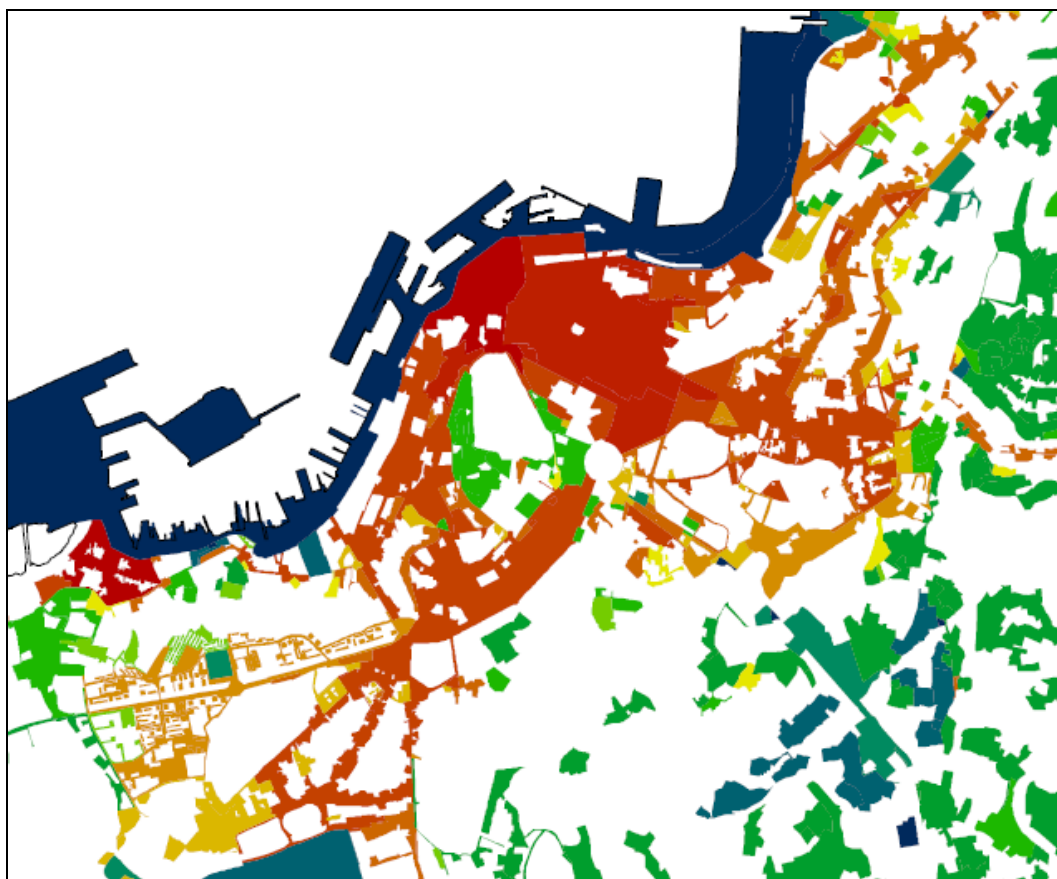
correspondentes redes públicas con características adecuadas para servir á edificación existente e a permitida polo plan.

...

b) Que, aínda carecendo dalgúns dos servizos citados no apartado anterior, estén comprendidos en áreas ocupadas pola edificación, alomenos en dúas terceiras partes dos espazos aptos para a mesma, según a ordenación que o plan xeral estableza.

...

E como indica o artigo 12 do mesmo capítulo da LOUG, o solo urbano consolidado está *integrado polos soares así como polas parcelas que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, podan adquirir a condición de soar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.*



Fonte: Elaboración propia.

Ampliación do gráfico 1 da M.X. do PXOM: En vermello claro e laranxa escuro, ordenanzas 3 e 4 respectivamente.

Observación: Na Documentación gráfica do presente anteproxecto, incorpórase o gráfico 'Ordenanzas en solo urbano consolidado', tal e como ven recollido na *Memoria Xustificativa* do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, no que se reflicten aquelas áreas delimitadas de solo urbano consolidado nas que son de aplicación as Ordenanzas 3 e 4.

4.2. DIAGNOSE DA SITUACIÓN ACTUAL EN AUSENCIA DE PLANEAMENTO

Neste apartado recóllese unha análise da situación actual que se pretende abordar co desenvolvemento da Modificación Puntual, sinalando os condicionantes ambientais, económicos e sociais da situación de partida no seu ámbito de influencia.

DESCRIPCIÓN XERAL DOS PROBLEMAS E CONDICIONANTES AMBIENTAIS, ECONÓMICOS E SOCIAIS

Un dos primeiros e máis importantes problemas detectados en canto á aplicación do PXOM en solo urbano consolidado (SUC), tanto polos servizos técnicos das Oficinas de Licenzas e Planeamento como polos colectivos citados no apartado 2 do presente documento, refírese á definición de aliñacións interiores e á esixibilidade ás parcelas, para adquirir a condición de edificables, dun fondo que supere en 3 metros o fondo edificable definido polo PXOM.

Esta determinación, contida principalmente nos artigos 9.3.10 e 9.4.9 das NN.UU. do PXOM, deixaría en situación de inedificable á maioría dos soares de SUC cualificados coas Ordenanzas 3 e 4, dado que, por outra parte, na maioría dos mesmos o fondo edificable fixado polo Plan delimitase precisamente polo fondo real da parcela. A conxugación das dúas determinacións (delimitación gráfica por unha banda e esixencia de 3 metros máis, para adquirir a condición de edificable) desemboca nun inmenso abano de casos de imposible solución; ben porque a parcela colindante doutro propietario situado nun lindeiro de fondo está xa edificada de acordo coa ordenanza ou ben porque se trata dun solo urbano non consolidado (SUNC) pendente de ordenación detallada ou de execución, non cabendo nin a posibilidade da súa adquisición nin a aplicación de ningún instrumento reparcelatorio entre elas.

Enténdese que esta situación débese principalmente á intención por parte dos redactores do PXOM de harmonizar a ordenación urbanística cos dereitos de propiedade (servidumes de luces e vistas). Non se trata tanto de precisar a ordenación detallada máis acada para estas zonas de ordenanza (que é a obriga do Plan), senón que, ademais, introdúcense na ordenanza urbanística maiores limitacións para garantir os dereitos e servidumes dos propietarios, que, en todo caso, sempre serían esixibles segundo o Código Civil. Con todo, esta interrelación entre intereses públicos e privados leva en moitos casos a situacións indesexadas, que poderían resolverse por separado.

Dada a existencia de certas imprecisións nas Ordenanzas 3 e 4 para parcelas singulares, fíxose necesario un estudo pormenorizado no que se tiveron en conta as seguintes consideracións:

ESTUDOS DE DETALLE

Poderá considerarse a posibilidade de redacción de estudos de detalle, xa que o artigo 73 da LOUG establece, e de xeito similar o artigo 4.1.3. das nn.uu. do PXOM, que:

"1. En desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxusta-las aliñacións e as rasantes.*
- b) Ordena-los volumes edificables.*
- c) Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento."*

2. Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Altera-lo destino urbanístico do solo.*
- b) Incrementa-lo aproveitamento urbanístico.*
- c) Reducir ou modifica-las superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.*
- d) Preve-la apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.*
- e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- f) Parcela-lo solo.*
- g) Descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles imponha o correspondente plan.*
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.*

O Estudo de Detalle se encadraría no desenvolvemento do Plan Xeral en Solo Urbano Consolidado que contén a ordenación detallada.

ÁMBITO

En canto ao ámbito a desenrolar, deberase ter en conta ao formular o estudo de *"quinteiro ou unidade equivalente completa"*, as aliñacións (inclúe as determinadas no fondo edificable), rasantes, volumes, entorno, etc. considerados no PXOM.

ALIÑACIÓNS E FONDO EDIFICABLE

Nos ámbitos de estudo non se grafía a totalidade das aliñacións interiores ou fondo edificable. Nos seguintes parágrafos consideraranse parcelas sinaladas nas figuras con relación de número de plano. Polo que compre ter en conta os seguintes extremos:

a. INTERPRETACIÓN DOS SÍMBOLOS DOS PLANOS: (artigo 1.0.13)

- Solo Urbano Consolidado:

1. Inclúe as seguintes determinacións:

- 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.*

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

b. INFORME SOBRE A REPRESENTACIÓN DAS ALIÑACIÓNS en SUC e de NR nos planos de ordenación do PXOM do Concello de Vigo

Solicitado informe do equipo redactor do PXOM en canto á diversas dúbidas suscitadas na interpretación das liñas representadas nos planos de ordenación recibíuse informe de data 25.05.2009 no que se pretende aclarar os criterios seguidos na representación gráfica no caso de superposición de liñas.

Expón, páxina 9, que: *“o criterio de liñas introdúcese, na consideración das premisas técnicas xa comentadas no previo deste informe, e supón a prevalencia das liñas de clasificación (nomeadamente en primeiro termo a de solo urbano) e logo de calificación á respecto de calquera outra na procura, no posible, de evita-la superposición de liñas que, na gráfica impresa e coa limitación de cores, produza ruído gráfico.*

De non explicitarse gráficamente, a aliñación resulta que ha de ser coincidente con algunha liña de determinación urbanística superior”.

c. REFERENCIAS PLANIMÉTRICAS DA PARCELA (Artigo 6.3.4.)

“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. 6.2.5.1

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.”

d. PARCELA EDIFICABLE

O artigo 9.3.7. de zona de ordenanza 3 e o artigo 9.4.6. de zona de ordenanza 4 establecen como unha das condicións da mesma que *“non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais”.*

1 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.

O devandito artigo 6.2.11. sinala que **“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-lo mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza. [...]”**

Cabe sinalar aos efectos que procedan que segundo o Art. 9.0.4. CONDICIÓNS PARA A SÚA EDIFICACIÓN **“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.”**

Especial atención deberase prestar ao Artigo 6.3.11. FONDO EDIFICABLE cando sinala que **“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.”

En canto ao FONDO EDIFICABLE (Art. 9.3.10) regulado na propia Ordenanza 3 establece que:

“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 ningún 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.”

O Artigo 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."

Idéntica situación dase na Ordenanza 4.

CONCLUSIÓNS

A aplicación das determinacións do Plan Xeral deberán deducirse dun análise integrado da ordenación do PXOM sobre os terreos, parcelas e/ou soares en cada ámbito ou zona concreta. Deste xeito pode afirmarse que:

PRIMEIRO.- Compróbase que nos planos se **grafía con fondo edificable ou aliñación de patio** (privada) cun **grosor** menor que as aliñacións (artigo 1.0.13) -figura 2-.

SEGUNDO.- Nalgunhas parcelas e soares se establece a **aliñación interior ou privada** entre 15-25 metros -figura1- como establece a Ordenanza 3; outras superan eses límites chegando aos 31 metros -figura 2- ou incluso por debaixo dos quince (15) metros (figura 3). Esta aliñación privada ven sendo o fondo edificable.

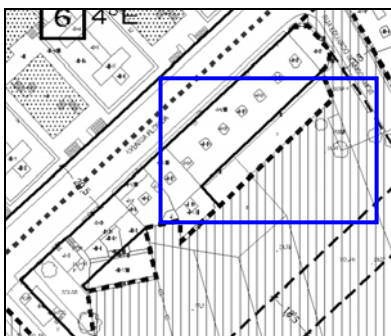


Figura 1: Fragmento Plano 11-J.

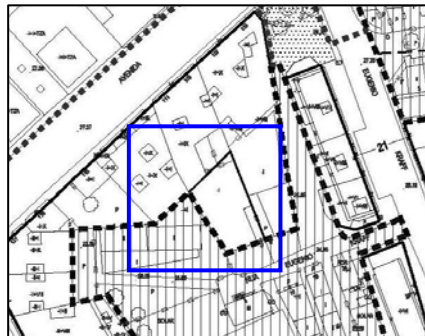


Figura 2: Fragmento Plano 12-J.

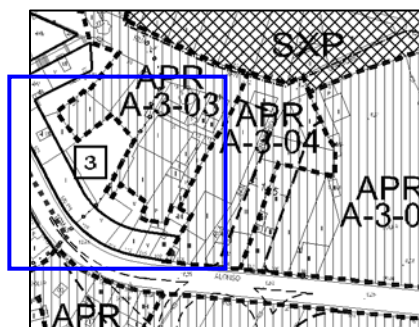


Figura 3: Fragmento Plano 10-J.

TERCEIRO.- Noutras zonas **non se define** e se observan varias posibilidades:

A. Se entenderá que non excede de 25 m de fondo edificable máximo, e no caso de parcelas de fondo de parcela inferior, acadará o fondo de parcela menos os 3 metros que garantan os dereitos de luces e vistas (da parcela edificable) - figura 4-.

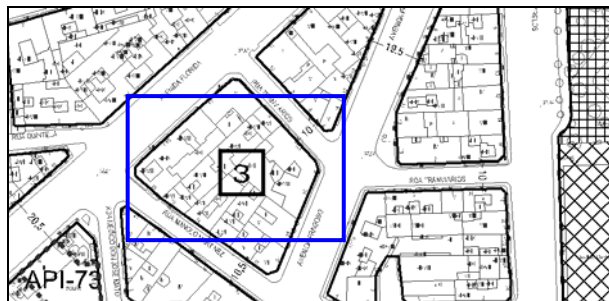


Figura 4: Fragmento Plano 11-k.

B. Por exemplo, na parcela da figura 5, e posta en relación coas parcelas colindantes, poderíase afirmar que a liña que separa o SUC do SUNC-APR é unha liña de determinación urbanística superior, e que por iso omite a superposición coa aliñación privada ou fondo edificable das parcelas, coincidindo co fondo edificable que propón o Plan Xeral para as parcelas 111-109 e 107-105 da Avenida da Florida.

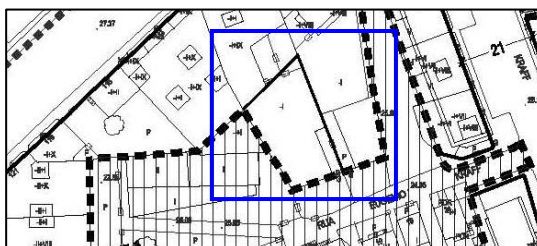


Figura 5: Fragmento Plano 12-J.

A modo de exemplo, para estes últimos parágrafos, se sinala outro fragmento do plano da serie 2 de solo urbano con parcela que sería inedificable no suposto anterior -figuras 6 e 7-.

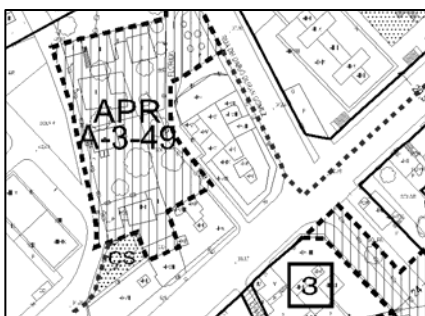


Figura 6: Fragmento Plano 11-J.



Figura 7: Fragmento Catastro.

Sen embargo, ao examinar varias zonas de ordenanza 3, non sería axeitado facer tal afirmación de forma global, xa que levaría a declarar parcela inedificable a gran maioría das parcelas con lindeiro de fondo a un ámbito de planeamento remitido (SUNC-APR) ou ámbito de ordenación detallada (SUNC-AOD).

Posto que o Plan Xeral optou, por regra xeral, delimitar os ámbitos por límites físicos como son os lindes de fondo de parcela, tal interpretación sería contraria a un dos fins do PXOM: o de permitir a execución do planeamento, xa que segundo o artigo 9.0.3., na categoría de Solo Urbano Consolidado de ordenación directa, os solos que respondan á condición de soar poden ser desenvolvidos directamente mediante a obtención de licenza urbanística.

C. Cando limite cunha APR con ordenación detallada (AOD), deberá terse en conta a ordenación detallada proposta polo Plan Xeral (como por exemplo en Avenida de Balaídos - figuras 8 e 9-).

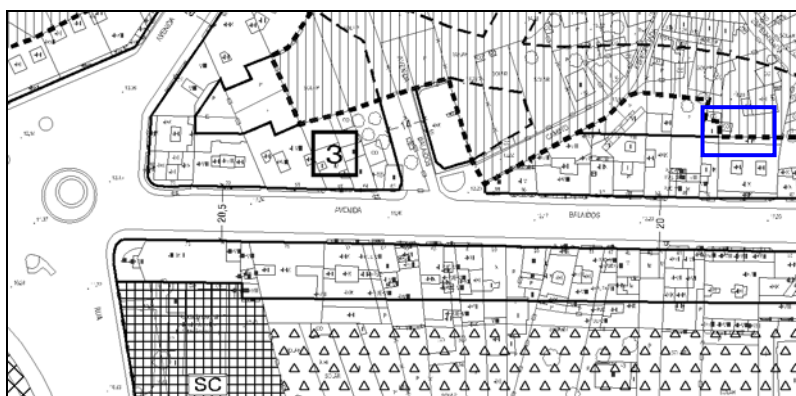


Figura 8: Fragmento Plano 12-J. Aliñación exterior a espazo público.

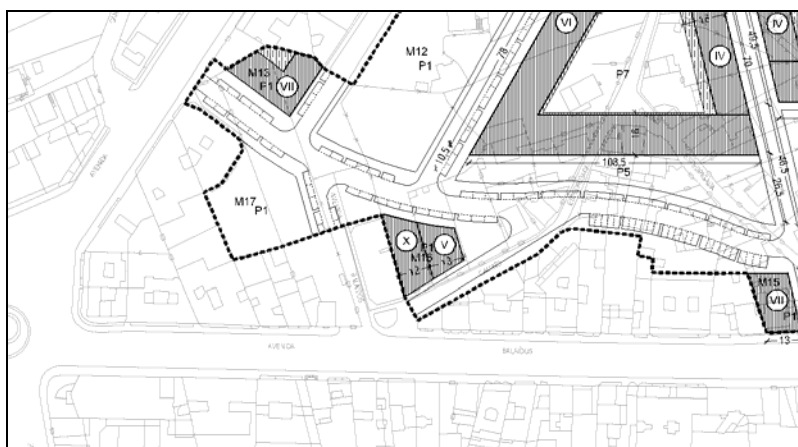


Figura 9: Fragmento Plano 3.2. Ámbito A-3-18-ESPEDRIGADA (AOD).

Así podemos comprobar como, neste caso, o que en principio parecía un fondo edificable e un fondo de parcela se converte en plano de fachada a vial ou espazo libre, tendo consideración de aliñación oficial.

Para os puntos b) e c)- a liña divisoria dos APR coincidente co fondo de parcela da Ordenanza 3, á falta de calquera outra determinación que axude á interpretación gráfica, debe ser só iso, o fondo de parcela; en consecuencia non se establece a liña (*gráfica*) de fondo edificable, e a nova edificación non poderá sobrepasar os 25 metros, medidos ortogonalmente en todos os puntos de fachada, garantindo o dereito de luces e vistas cun fondo real incrementado en tres (3) metros respecto ao devandito fondo edificable (figura 10), sen prexuízo do que se exporá máis adiante sobre a posibilidade de redacción de estudos de detalle.

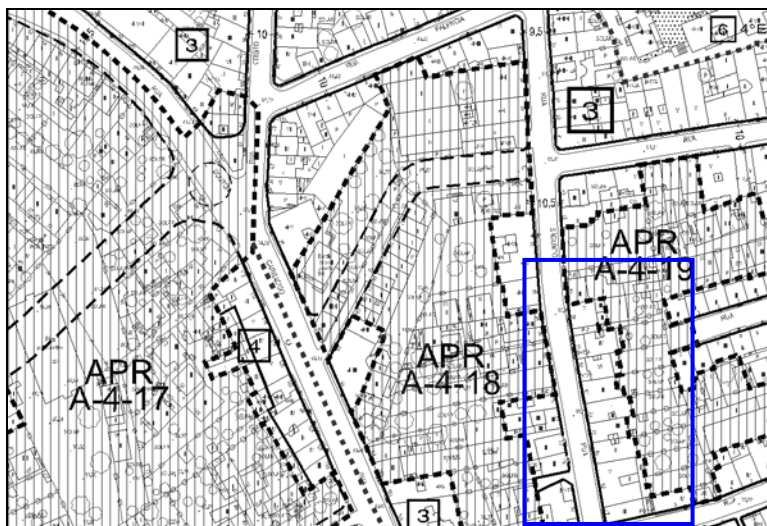


Figura 10: Plan Xeral, Serie 2, Plano 9-N.

E cando a liña divisoria sexa cunha AOD deberá remitirse á ordenación detallada do PXOM, para establecer se estamos ante un fondo edificable, fachada de edificio ou aliñación exterior (figuras 11 e 12).

A modo de exemplo, para estes últimos parágrafos, se sinalan outros fragmentos dos planos da serie 2 de solo urbano con parcelas e soares que terían aliñación lindante cunha APR con ordenación detallada (AOD) no Plan Xeral que ordena quinteiros.

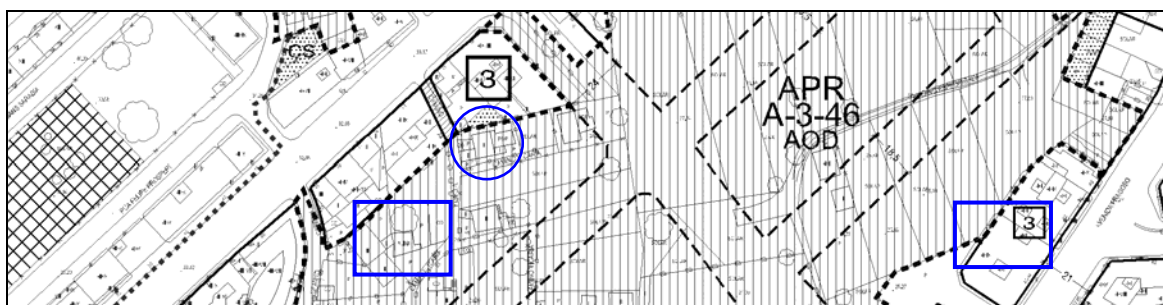


Figura 11: Plan Xeral, Serie 2, Plano 11-J. Zonas sinaladas: aliñación pública a Zona Verde (AOD).

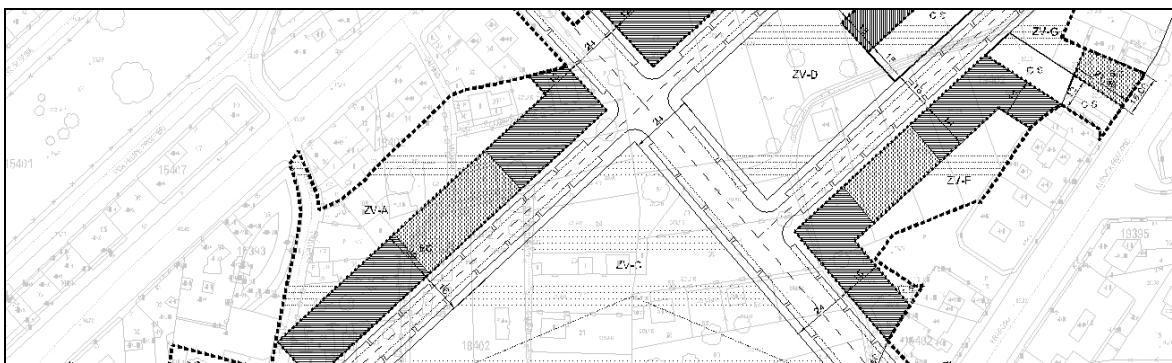


Figura 12: Fragmento Plano 3.3. Ámbito A-3-46-CARBALLA (AOD).

Otro exemplo de solo en Ordenanza 3 con linde en AOD: A-4-46-CATABOI, no que o Plan Xeral opta por establecer o fondo edificable nas parcelas sinaladas. Así se observa que naquelas que posúen fondo de parcela dabondo define o fondo edificable, e no resto defínese no linde da parcela, sobre aliñación privada a espazo libre privado (figuras 13 e 14).

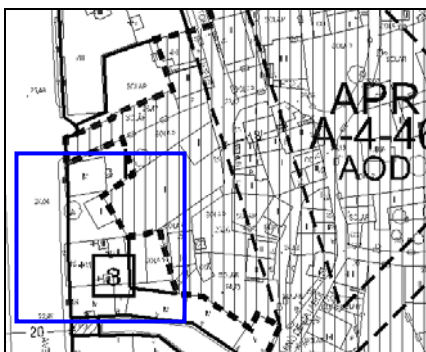


Figura 13: Fragmento Plano 11-K, Serie 2.



Figura 14: Fragmento Plano 3.3. Ámbito A-3-46-CATABOI.

CUARTO.- Por outro lado, se estará aos artigos 9.3.10.2. e 9.4.9.2, que sinala que **os fondos edificables sinalados nos planos de ordenación pormenorizada son obrigatorios**, ao que deberase engadir os tres (3) metros que garantan o dereito de luces e vistas. En consecuencia aqueles que non o atinxan, deberan proceder á súa regularización por algún dos procedementos establecidos no artigo 6.2.12, ambos das Normas Urbanísticas -exemplo figura 4-.

4.3. FUNCIÓN DO PLANEAMENTO RESPECTO DA SITUACIÓN DE PARTIDA

Tal e como esixe o artigo 94.1 da LOUG, calquera modificación puntual do planeamento xeral deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

O interese público no caso que nos ocupa é incuestionable, xa que permitirá resolver e disipar unha situación creada pola actual redacción deses puntos da normativa que impiden o destino principal dos soares cualificados coas Ordenanzas 3 e 4, que non é outro que seren edificadas conforme ás condicións de uso e edificación establecidas no propio Plan Xeral.

A Modificación Puntual que se pretende non vai dirixida a alterar as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan Xeral, os dereitos edificatorios dos propietarios, nin a evitar o cumprimento das servidumes legais de luces e vistas. A pretensión é unicamente que ditos dereitos poidan materializarse coa única limitación de resolver, na esfera do privado, as limitacións e servidumes. Esta era a solución dos anteriores planeamentos e, na práctica, non xeraban maiores problemas.

4.4. ALTERNATIVAS AVALIADAS NO PROCESO PLANIFICADOR

Para acadar os obxectivos poden existir múltiples opcións que se poden plasmar en diferentes alternativas. As alternativas máis viables defínense coa precisión necesaria para permitir a súa valoración, e ao mesmo tempo, deben ser o suficientemente sintéticas para facer operativo o proceso.

ALTERNATIVA CERO

A alternativa cero, máis que por considerala viable, trátase de motivar a necesidade da Modificación Puntual Nº 4 do PXOM de Vigo ao respecto do propio escenario tendencial establecido polo marco urbanístico existente.

A alternativa cero suporía a non realización desta Modificación Puntual Nº 4, polo que suporía manter o fondo edificable tal e como ven regulado nos artigos 9.3.10 e 9.4.9 das NN.UU. do PXOM das Ordenanzas 3 e 4, respectivamente:

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

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 exceder os vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en todos os puntos da fachada.

2. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas cuxo fondo real sexa inferior ao edificable máis tres (3) metros, para garantir o 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 incrementando 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.

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

Art. 9.4.9 Fondo edificable.

1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores nos Planos de Ordenación Pormenorizada. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá exceder os quince (15) metros, medidos ortogonalmente en todos os puntos da fachada.

2. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas cuxo fondo real sexa inferior ao edificable máis tres (3) metros, para garantir o 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 incrementando 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 aos propietarios das fincas lindeiras.

ALTERNATIVA UN

A alternativa un suporía a realización desta Modificación Puntual N° 4, polo que deseguido recóllese unha proposta de modificación dos artigos 9.3.10 e 9.4.9 das NN.UU. do PXOM das Ordenanzas 3 e 4, respectivamente:

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

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 exceder os vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en todos os puntos da fachada e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de (3) metros.

2. En ambos casos deberase garantir o dereito de luces e vistas na fachada na fachada traseira da edificación establecendo, no seu caso, coas fincas lindeiras o réxime xurídico que garanta dito dereito. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade.

3. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas que non alcancen o fondo establecido, 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.

4. Aquelas parcelas que teñan 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 o maior que o da parcela da aliñación de rúa.

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

Art. 9.4.9 Fondo edificable.

1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores nos Planos de Ordenación Pormenorizada. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá exceder os quince (15) metros, medidos ortogonalmente en todos os puntos da fachada e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de (3) metros.

2. En todo caso deberase garantir o dereito de luces e vistas na fachada na fachada traseira da edificación establecendo, no seu caso, coas fincas lindeiras o réxime xurídico que garanta dito

dereito. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade.

3. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas que non alcancen o fondo establecido, atópanse 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.

4. Aquelas parcelas que teñan 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 o maior que o da parcela da aliñación de rúa.

5. 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 Estudo de Detalle 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 aos propietarios das fincas lindeiras.

Modifícasense ademais aqueles artigos destas ordenanzas e da normativa xeral que resultasen afectados por este cambio, co fin de manter a coherencia entre todo o articulado das normas urbanísticas do Plan Xeral.

5. DESENVOLVEMENTO PREVISIBLE DO PLANEAMENTO

A Modificación Puntual Nº 4 do PXOM de Vigo, unha vez establecida a diagnose sobre as oportunidades e problemas do ámbito, deberá plantexar unha estratexia de intervención que identifique os aspectos territoriais e ambientais fundamentais, e que desenvolva as propostas necesarias para potenciar os recursos territoriais, así como abordar a solución dos conflitos identificados.

A Modificación Puntual tamén deberá plantexar estratexias a dous niveis: a integración exterior cos ámbitos limítrofes e a configuración do ámbito como un sistema en rede.

Unha corrección normativa como a que se propón, non pode nin debe abordarse como unha simple corrección de erros (que non o é), nin como un criterio interpretativo, xa que se modifica o contido literal da norma.

O procedemento de aprobación desta Modificación puntual de planeamento xeral, aínda que de contido limitado, someterase ás determinacións esixibles no artigo 93.4 e, por remisión, ao artigo 85 da LOUG, é dicir, ao mesmo procedemento que para a súa aprobación, coa integración dende o seu inicio do procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

Aprobada inicialmente a modificación polo Concello someterase a un período de información pública e consultas medioambientais, durante o que, de sé lo caso, se solicitarán os informes sectoriais preceptivos. Finalizado dito prazo e remitido, no seu caso, ao órgano ambiental, elaborárase o documento para aprobación provisional do Pleno do Concello.

A aprobación definitiva da Modificación do PXOM corresponderalle ao Conselleiro Competente en materia de urbanismo, actualmente Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. A publicación do acordo no DOG, e da normativa no BOP determinará a eficacia do acordo de aprobación e a entrada en vigor da nova ordenación.

6. APROXIMACIÓN AOS EFECTOS AMBIENTAIS PREVISIBLES

O proceso avaliador que se describe ten como obxectivo final complementar os resultados do planeamento ao que asiste, incorporando criterios ambientais que permitan, por unha parte, aumentar a sostibilidade das propostas e, por outra, reducir os efectos ambientais negativos, medidos en consumos e emisións, sobre o medio, tanto a escala local como global.

A metodoloxía que se plantexa para a AAE da Modificación Puntual aséntase nunha análise a dous niveis:

- Por unha parte, pretende considerar a coherencia interna da Modificación, é dicir, determinar se as medidas plantexadas supoñen unha mellora ou unha agudización dos efectos ambientais dos procesos a ordenar.
- Por outra, busca confrontar a súa coherencia externa, é dicir, o seu nivel de adecuación ás planificacións e normativas con proxección ambiental que deben servirlle de referencia.

Polo tanto, os obxectivos deste epígrafe son a identificación e a avaliación de cada un dos efectos ambientais previsibles que pode xerar o desenvolvemento da Modificación Puntual N° 4 do PXOM de Vigo, relativa ás condicións de fondo edificable nas ordenanzas 3 (Edificación en couzada pechada) e 4 (Edificación en aliñación de rúa). As características naturais, a magnitude e a importancia dos efectos ambientais do desenvolvemento da Modificación, son as ferramentas que permiten propoñer as medidas de prevención, redución ou eliminación dos mesmos.

6.1. EFECTOS SOBRE A BIODIVERSIDADE

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.2. EFECTOS SOBRE A POBOACIÓN

O efecto previsible positivo, derivado da Modificación, non é máis que a pretensión de que os dereitos edificatorios dos propietarios destes solos urbanos consolidados poidan materializarse.

6.3. EFECTOS SOBRE A SAÚDE HUMANA

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.4. EFECTOS SOBRE A FAUNA

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.5. EFECTOS SOBRE A FLORA

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.6. EFECTOS SOBRE O SOLO

A clasificación do solo (solo urbano consolidado) non se vería alterada por esta Modificación Puntual.

Do mesmo modo e tal e como xa se indicou en epígrafes anteriores, a modificación que se pretende non vai dirixida a alterar as condicións xeométricas das edificacións determinadas polo Plan, os dereitos edificatorios dos propietarios, nin a evitar o cumprimento das servidumes legais de luces e vistas.

6.7. EFECTOS SOBRE A AUGA

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.8. EFECTOS SOBRE O AIRE

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.9. EFECTOS SOBRE OS FACTORES CLIMÁTICOS

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.10. EFECTOS SOBRE OS BENS MATERIAIS

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.11. EFECTOS SOBRE O PATRIMONIO CULTURAL

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

6.12. EFECTOS SOBRE A PAISAXE

Non se prevén efectos sobre esta variable, derivados da Modificación Puntual que se pretende, respecto da situación de partida.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS ELEMENTOS ESTRATÉXICOS DO TERRITORIO, E A PLANIFICACIÓN SECTORIAL E TERRITORIAL IMPLICADA

EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OS ELEMENTOS ESTRATÉXICOS DO TERRITORIO

CONTORNA URBANA

O solo urbano consolidado, ámbito destas Ordenanzas 3 e 4, é a categoría de solo que aparece na extensa trama urbana da cidade compacta mais tamén en todas as pezas da cidade espallada que completaron a súa urbanización efectiva conforme aos criterios do Plan Xeral.

Dentro da trama da cidade compacta son poucos e, polo común máis pequenos os ámbitos de solo urbano non consolidado.

Na cidade espallada os ámbitos de solo urbano non consolidado son moitos, aínda que de dimensión media ou pequena, formando mosaico das dúas categorías.

E na cidade de transición ou intermedia, por mor de ser a parte sometida a maiores transformacións é onde as bolsas de solo urbano non consolidado teñen máis entidade superficial.

RELACIÓN COS PLANS, PROGRAMAS E ESTRATEXIAS VIXENTES OU EN PROCESO DE ELABORACIÓN OU REVISIÓN

Neste apartado inclúese a relación cos plans, programas e estratexias vixentes ou en proceso de elaboración ou revisión que poden afectar ao planeamento, indicando a xerarquía e incidencia das principais medidas destes instrumentos.

PLANIFICACIÓN NO EIDO EUROPEO

Estratexia territorial europea

Constitúe un marco de orientación para as políticas sectoriais con repercusións territoriais da Comunidade e dos Estados membros, así como para as autoridades rexionais e locais, co fin de acadar un desenvolvemento equilibrado e sustentable do territorio europeo. Os seus obxectivos fundamentais son a cohesión económica e social, a conservación e xestión dos recursos naturais e do patrimonio cultural, e a competitividade máis equilibrada do territorio europeo.

PLANIFICACIÓN NO EIDO ESTATAL

Estratexia de desenvolvemento sustentable

O principio xeral desta estratexia consiste en determinar as medidas que permitan mellorar continuamente a calidade de vida para as xeracións actuais e futuras mediante a creación de comunidades capaces de xestionar e empregar os recursos de forma eficiente, garantindo a prosperidade, a protección do medio e a cohesión social. Estúdanse sete áreas prioritarias: cambio

climático e enerxías, transporte, produción e consumo sustentables, retos para a saúde pública, xestión de recursos naturais, inclusión social, demografía e, migración e loita contra a pobreza.

Estratexia española de ambiente urbano

Realiza unha diagnose particularizada das causas e tendencias que xustifican a necesidade de actuación en cada un dos ámbitos da estrutura urbana abordados nela: urbanismo, mobilidade, edificación, xestión urbana e as relacións entre o mundo rural e urbano. En cada un deles establece uns obxectivos específicos cara aos que dirixir as actuacións.

PLANIFICACIÓN NO EIDO AUTONÓMICO

Directrices de ordenación do territorio (DOT)

As Directrices de Ordenación do Territorio teñen como finalidade precisar a definición dun modelo territorial para Galicia, establecendo as pautas espaciais de asentamento das actividades. As propostas e determinacións das DOT pretenden definir unha senda a seguir e trazar un escenario de futuro, que baixo unha perspectiva de sostibilidade, aspira a conseguir a cohesión social e territorial de Galicia.

Plan de ordenación do litoral (POL)

Ten por obxectivo establecer os criterios, principios e normas xerais para unha ordenación urbanística da zona litoral baseada en criterios de perdurabilidade e sustentabilidade, así como a normativa necesaria para garantir a conservación, protección e valorización das zonas costeiras.

No POL, aprobado definitivamente o 10 de febreiro de 2011, mediante Decreto 20/2011 da Xunta de Galicia, Vigo é considerada unha Unidade de Paisaxe e Núcleo de Identidade do Litoral.

Na Normativa do POL especificase, no seu artigo 3 que *"Non será de aplicación na parte do termo municipal non incluído na citada delimitación, nin nos ámbitos clasificados como solo urbano consolidado ou solo de núcleo rural polo planeamento en vigor ou que adquiren esa clasificación en virtude de expedientes de primeira formulación, modificación ou revisión daquel. Tampouco o será naqueles solos que á entrada en vigor deste Plan finalizaran a tramitación do instrumento de xestión"*.

Por tratarse dun Solo Urbano Consolidado, pode afirmarse que non é de aplicación o POL a este ámbito obxecto de Modificación.

8. MARCO NORMATIVO

De seguido incorpórase a lexislación que da amparo ao planeamento e a principal lexislación que lle afecta.

URBANISMO E ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Marco europeo:

- *Carta europea de Ordenación del territorio*, aprobada o 20 de maio de 1983 en Torremolinos.
- Principios directores para o Desenvolvemento territorial sustentable do continente europeo, adoptados en Hannover en 2000.
- Declaración de Lisboa sobre “Redes para o desenvolvemento territorial sostible do continente europeo: Pontes a través de Europa”, adoptada en Lisboa o 27 de outubro de 2006.
- Declaración de Liubliana sobre a Dimensión territorial do desenvolvemento sustentable, de 2003.
- Ditame sobre a Comunicación da Comisión relativa á cooperación para a ordenación do territorio europeo – Europa 2000 + (DOCCE 02/04/1996).
- Resolución sobre unha política comunitaria de ordenación do territorio: Europa 2000 (DOCCE 02/11/1992).

Marco estatal:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei de solo (BOE 26/06/2008).
- Real Decreto 2158/1978, do 23 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana.
- Real Decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aproba o Regulamento de Xestión urbanística Planeamento para o desenvolvemento e aplicación da Lei sobre Réxime do solo e ordenación urbana.

Marco autonómico:

- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, na súa redacción actual derivada das modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro (DOG 31/12/2004), a Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, a Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008), e a Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes.
- Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación territorial de Galicia (DOG 05/12/1995).

- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as Directrices de ordenación do territorio (DOG 22/02/2011).
- Decreto 20/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproba definitivamente o Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (DOG 23/02/2011).

Marco local:

- Plan xeral de ordenación municipal do Concello de Vigo, aprobado definitiva e parcialmente por Orde da Conselleira da CPTOPT do 16/05/2008 e Orde do Conselleiro da CMATI do 13/07/2009 de cumprimento da Orde da Conselleira da CPTOPT do 16/05/2008.

AVALIACIÓN E ACCESO Á INFORMACIÓN AMBIENTAL

Marco europeo:

- Directiva 2003/35/CE, do 26 de maio, pola que se establecen as medidas para a participación do público na elaboración de determinados plans e programas relacionados co ambiente e pola que se modifican, no que se refire á participación do público e o acceso á xustiza, as Directivas 85/337/CEE e 96/61/CE do Consello.
- Directiva 2003/04/CE, do 28 de xaneiro, do Parlamento Europeo e do Consello, relativa ao acceso ao público da información medioambiental e pola que se deroga a Directiva 90/313/CEE do Consello (DOCE do 14/02/2003).
- Directiva 2001/42/CE, do 27 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello relativa á avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente.
- Decisión 1411/2001/CE, do 27 de xuño, do Parlamento Europeo e do Consello relativa a un marco comunitario de cooperación para o desenvolvemento sostible no medio urbano (DOCE 13/07/2001).

Marco estatal:

- Lei 27/2006, do 18 de xullo, pola que se regulan os Dereitos de acceso á información, de participación pública e de acceso á xustiza en materia de medio ambiente (BOE 19/07/2006).
- Lei 9/2006, do 28 de abril, sobre Avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente (BOE 29/04/2006).

En Vigo, a 15 de setembro de 2011:

O ARQUITECTO MUNICIPAL,
DIRECTOR DA ÁREA DE PLANEAMENTO-XESTIÓN

Asdo.: Antonio Alonso Fernández

A TÉCNICA DE MEDIO AMBIENTE
DA OFICINA DE PLANEAMENTO-XESTIÓN

Asdo.: Begoña Mougán Álvarez

A ARQUITECTA MUNICIPAL
DA OFICINA DE PLANEAMENTO-XESTIÓN

Asdo.: Sonia Pérez Sánchez

A ARQUITECTA MUNICIPAL,
XEFA DA ÁREA TÉCNICA DA XERENCIA

Asdo.: María Luisa Sobrino del Río

ANEXOS

**AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO**

SETEMBRO 2011

AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO.

ANEXO 1: Capítulo 9.3 da Normativa Urbanística do PXOM de Vigo.

Ordenanza 3. Edificación en couzada pechada (Seccións 1ª, 2ª e 3ª)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 alíñación 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 alíñación 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 incrementábase 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, aplicáronse 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 realízase 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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 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 entóns 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, deberánse 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:



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 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 cumprí-las seguintes condicións:
 - a) A parcela deberá cumprí-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 cos 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 abraza 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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 exceder os 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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 xustificadas, 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 lindadeiras, 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. Considerárase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 constituir unha medianeira no lindeiro do

AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO.

ANEXO 2: Capítulo 9.4 da Normativa Urbanística do PXOM de Vigo.

Ordenanza 4. Edificación en alineación de rúa (Seccións 1ª, 2ª e 3ª)



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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. 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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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).



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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, deberán respectar as 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 resolverlo 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 cumprir-las seguintes condicións:

- a) A parcela deberá cumprir-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

- 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 abranza toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestibulos 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 cumha 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 edificados 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 ningún 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 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



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 lindadeiras.

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.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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 xustificadas, 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 lindadeiras, 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. Considerárase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

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

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.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
ANTEPROXECTO DE PLANEAMIENTO**

SETEMBRO 2011

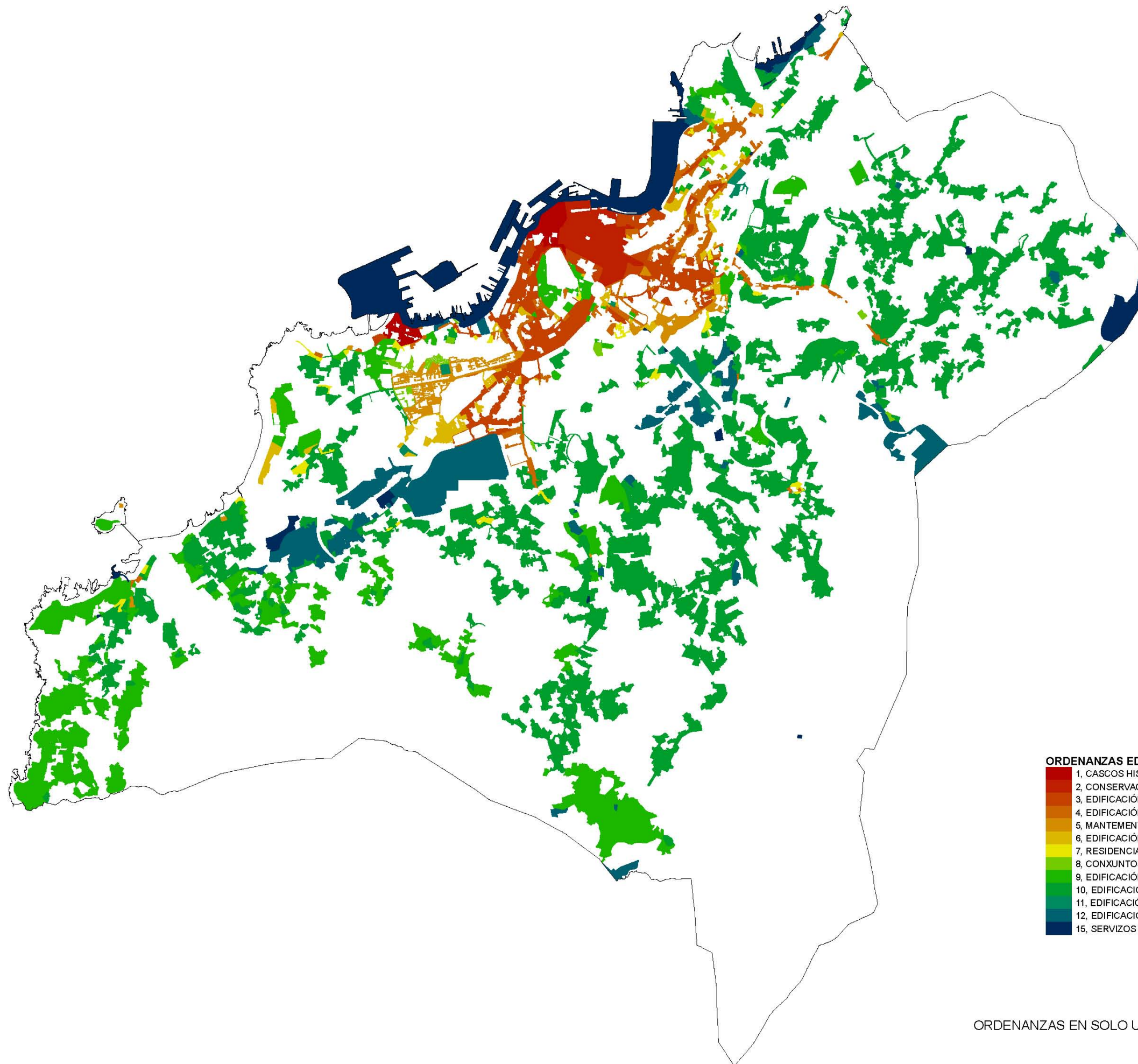
AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ANTEPROXECTO DE PLANEAMIENTO. PLANOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

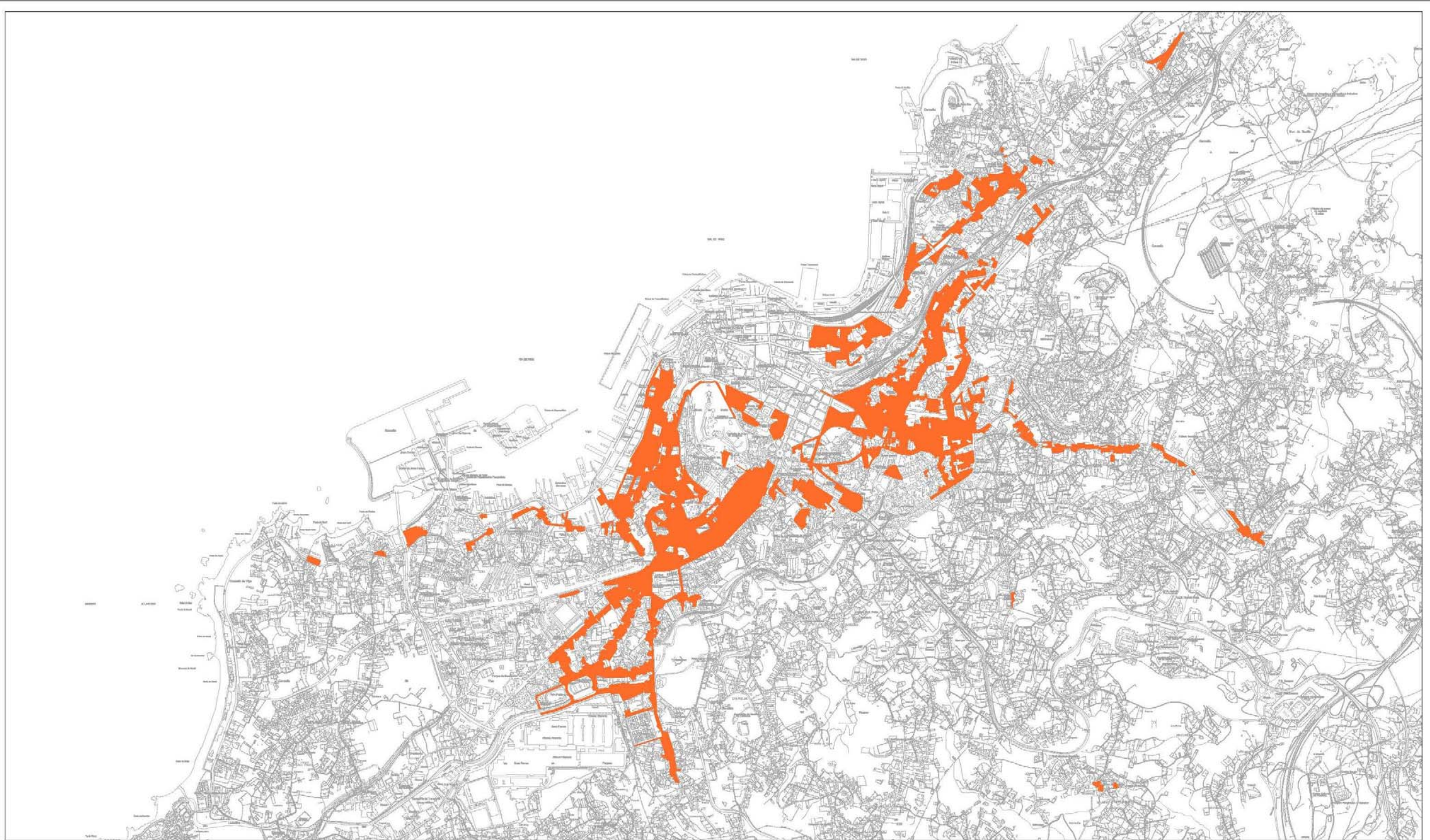
GRÁFICO Nº 1. ORDENANZAS EN SOLO URBANO CONSOLIDADO.

PLANO: ESQUEMA. ORDENANZAS 3 E 4 EN SOLO URBANO CONSOLIDADO. V.0. ANTEPROXECTO DE PLANEAMIENTO.



- ORDENANZAS EDIFICATORIAS**
- 1, CASCOS HISTÓRICOS
 - 2, CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - 3, EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA CERRADA
 - 4, EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA
 - 5, MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN
 - 6, EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS
 - 7, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE
 - 8, CONXUNTOS REFORMABLES
 - 9, EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS
 - 10, EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR
 - 11, EDIFICACIÓN TERCIARIA
 - 12, EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
 - 15, SERVIZOS E INFRAESTRUCTURAS

GRÁFICO Nº 1
ORDENANZAS EN SOLO URBANO CONSOLIDADO



CONCELLO DE VIGO

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLANEAMENTO E XESTIÓN

NÚMERO DE EXPEDIENTE:
13145/411

TECNICOS REDACTORES		<p>PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL CONCELLO DE VIGO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DO PXOM VIGO. ORDENANZAS 3 Y 4</p> <p>PLANO: ESQUEMA . ORDENANZAS 3 E 4 EN SOLO URBANO CONSOLIDADO</p>	Nº PLANO:
arquitectos	técnico medio ambiente		
ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ	BEGOÑA MOUGAN ALVAREZ	<p>V.0 ANTEPROXECTO DE PLANEAMENTO</p>	
Mª LUISA SOBRINO DEL RÍO	SONIA PÉREZ SÁNCHEZ		
DATA DE COMPROBACIÓN:	ESCALA:		
SETEMBRO 2011	1/30.000		



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 3

ANEXO 2

Decisión de Avaliación ambiental Estratéxica



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n
15781 Santiago de Compostela
<http://aae.medioambiente.xunta.es>

galicia



XERENCIA DE URBANISMO-VIGO
REXISTRO DE ENTRADA
24/11/2011

DOC

110151363

Nº RAT
Nº DOC

Sr. Alcalde do Concello de Vigo

Praza dos Reis, s/n
36.202 Vigo (Pontevedra)

Asunto: Remisión da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica.

Plan: Modificación puntual Nº4 do Plan xeral de ordenación municipal.

Localización: Concello de Vigo.

Órgano promotor: Concello de Vigo.

Clave: 2011AAE1279.

Xunto remito copia compulsada da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica da Modificación puntual Nº4 do Plan xeral de ordenación municipal, Concello de Vigo (Pontevedra).

Así mesmo achéganse copia das observacións e alegacións recibidas durante o período de exposición pública do Documento de Inicio dos organismos que de seguido se relacionan:

- Augas de Galicia.

Santiago de Compostela, 10 de novembro de 2011

O Subdirector Xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón





DECISIÓN DE NON SOMETEMENTO A AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

Plan: Modificación puntual N°4 do Plan xeral de ordenación municipal

Localización: Concello de Vigo

Órgano promotor: Concello de Vigo

Clave: 2011AAE1279



ANTECEDENTES

1. Con data 10-10-2011 tivo entrada na Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas un escrito da concelleira-delegada da área de Urbanismo, Cascos Históricos e Grandes Proxectos do Concello de Vigo no que comunica o inicio da tramitación da *Modificación puntual N°4 do PXOM do Concello de Vigo* (no sucesivo, Modificación), e achega o documento de inicio a fin de determinar se debe someterse ou non ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica (en diante AAE).
2. Como paso previo a adoptar a decisión sobre o sometemento da Modificación ao proceso de AAE, o documento de inicio foi exposto ao público interesado por un prazo de vinte días naturais na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, o cal finalizou o 02-11-2011, consultándose ao mesmo tempo a todos os membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.
3. O Plan xeral de ordenación municipal (no sucesivo PXOM) do Concello de Vigo foi aprobado definitivamente con carácter parcial mediante Orde da CPTOPT do 16-05-2008 (DOG do 03-06-2008) e posteriormente, mediante Orde do 13-07-2009 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (DOG do 24-07-2009) aprobouse definitivamente o documento de cumprimento da Orde do 16-05-2008.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. A Lei 9/2002, do 30 de decembro, de *ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia* integra no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de AAE regulado pola Lei 9/2006, do 28 de abril.
2. A Lei 6/2007, do 11 de maio, de *medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia*, indica no seu artigo 5º os instrumentos de ordenación do territorio e de planeamento urbanístico que deben ser obxecto de AAE. Entre eles figuran as modificacións do planeamento, cando así o decida o órgano ambiental en cada caso.
3. O artigo 4º da Lei 9/2006, do 28 de abril, establece que como paso previo a adoptar a decisión mencionada no punto anterior deberase consultar polo menos ás administracións públicas afectadas. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da dita Lei.



4. A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental é o órgano competente para a tramitación dos procedementos en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, segundo indica o Decreto 316/2009, do 4 de xuño, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Características da Modificación

Ámbito de aplicación; Solo urbano consolidado do PXOM.

Instrumento de planeamento; Modificación puntual do PXOM.

Obxectivos; Dar solución á definición das aliñacións interiores nas Ordenanzas 3 e 4, analizando a obrigatoriedade de que, para poder adquirir a condición de edificables, as parcelas deberán contar cun fondo real o cal supere en 3 metros o fondo edificable establecido no PXOM.

Buscarase facer coincidir, na maioría dos casos, o fondo edificable co fondo real da parcela, sen necesidade de facer intervir no proceso a outro propietario situado no lindeiro de fondo, evitándose interferencias entre as condicións derivadas dos dereitos de propiedade, reguladas polo Código Civil, coas condicións urbanísticas de ordenación resultantes da normativa do PXOM.

Asemade tentarase non alterar as condicións xeométricas das edificacións nin os dereitos edificatorios dos propietarios.

2. Características ambientais da área probablemente afectada

A Modificación afecta exclusivamente á normativa vixente no PXOM aplicable no solo urbano consolidado, polo que non se agardan problemas ambientais derivados da mesma.

3. Período de exposición pública e consultas do documento de inicio

Durante o período de consultas recibíuse informe do organismo autónomo Augas de Galicia no que, de xeito resumido, manifesta o seguinte:

Augas de Galicia

Analizada a documentación dispoñible considérase que non existe incidencia sobre bens baixo a tutela ou xestión do Organismo Autónomo Augas de Galicia, non prevíndose efectos adversos significativos sobre o medio hídrico. Non obstante, considérase importante que a Modificación puntual reflecta unha correcta xustificación da dispoñibilidade de recursos para o abastecemento e tamén se xustificará a capacidade de xestión no saneamento.

En todo caso, o escrito recibido será remitido ao órgano promotor da Modificación para que o teña presente dentro da tramitación para a súa aprobación definitiva.





3. Efectos ambientais previsibles

A Modificación trátase dunha adecuación normativa non supoñendo ningún cambio na estrutura xeral orgánica, clasificación do solo, ordenación ou edificabilidade no PXOM e tampouco implica a construción de novas edificacións, polo que non se agardan efectos ambientais significativos.

Visto canto antecede, ACORDO:

Primeiro.- Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica a *Modificación puntual N°4 do PXOM do Concello de Vigo*.

Segundo.- Dar publicidade a esta decisión no Diario Oficial de Galicia e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (<http://aae.medioambiente.xunta.es>)

Terceiro. Notificar esta decisión ao órgano promotor da Modificación.

Santiago de Compostela, 10 de novembro do 2011



Justo de Benito Basanta
Secretario xeral de Calidade e Avaliación Ambiental



Santiago,

18 NOV. 2011

Asdo: Mercedes Paz Naya



**ASUNTO: OBSERVACIÓNS PARA A ELABORACIÓN DO DOCUMENTO DE REFERENCIA
DA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DO PXOM DE VIGO**

PETICIONARIO: SECRETARÍA DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL

Código: 1286/2011

Con data 13/10/2011 a Secretaría de Calidade e Avaliación Ambiental,, de acordo co establecido no artigo 4 da Lei 9/2006, remitiu a comunicación da apertura do prazo para o envío de comentarios á elaboración do documento de referencia da Modificación Puntual nº4 do PXOM de Vigo, ao proceso de Avaliación Ambiental Estratéxica.

Analizada a documentación dispoñible considérase que non existe incidencia sobre bens baixo a tutela ou xestión do Organismo Autónomo Augas de Galicia, non prevíndose efectos adversos significativos sobre o medio hídrico. Non obstante consideramos importante que o desenrolo da Modificación Puntual reflicta unha correcta xustificación da dispoñibilidade de recursos para o abastecemento e tamén se xustificará a capacidade de xestión no saneamento.

Santiago de Compostela, 2 de novembro de 2.011

A xefa do Servizo de Planificación e Programación Hidrolóxica



Belén Quinteiro Seoane



CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

DOCUMENTO 3

ANEXO 3

Copia normativa urbanística do PXOM e publicación no BOP.

**3.1. Normativa urbanística do PXOM. Ordenanza 3: Artigo 9.3.23 e
ordenanza 4: Artigo 9.4.21**

3.2. Publicación no BOP Pontevedra. Suplemento-BOP 06.08.2008 e BOP 10.09.2009

DOCUMENTO 3. ANEXOS

ANEXO 3.1. Normativa urbanística do PXOM. . Artigos 9.3.23 e 9.4.21. aprobada e dilixenciada polo Concello de Vigo e Xunta de Galicia. Textos en galego e castelán.

1. Normas Urbanísticas. Ordenanza 3. Versión galego.

1.1. COPIA: Ordenanza 3. Artigo 9.3.23. Réxime de usos. Páx. 305-306 NNUU en versión galego.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de revisión do PXOM do Concello de Vigo e da súa modificación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así como este documento forma parte do expediente de tramitación

4. Poderanse autorizar solucións arquitectónicas libres sempre que se tramite, con anterioridade á presentación do proxecto, unha Proposta de Ordenación mediante presentación dunha Consulta Urbanística Especial.

A AUXILIAR ADVA.
M.ª José Fariña Ribas

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. Prevalcerán 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.

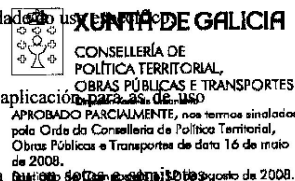
1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

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 de uso.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para os usos privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira vinculados á planta Baixa.



Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 305 de 511 -
O Xefe de Servizo de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Rielo

Intégrase na documentación in xunto de este documento a efectos de sinalado no art. 85.5 da Lei gallega de Urbanismo de 2008

- **Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª**, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non se 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 **Residencial.**

- Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. Usos Prohibidos:

- Os restantes.

**XUNTA DE GALICIA**
CONSELLEIRO DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES
Dirección Xeral de Urbanismo
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados
pola Orde da Conselleira de Política Territorial,
Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio
de 2008.
Santiago de Compostela a 12 de agosto de 2008.

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 306 de 511
Xefe de Servizo de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Rielo

2. Normas Urbanísticas. Ordenanzas 3. Versión castelán

2.1. COPIA: Ordenanza 3. Artigo 9.3.23. Régimen de usos. Páx. 315-316 NNUU en versión castelán.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DE INICIAL
que el presente documento forma parte de expediente de Revisión de Ordenanza Municipal de Urbanismo, nº 29/12/2007. Así mismo, este documento se integra en la documentación que se somete a la Junta de Galicia, a efectos del señalado en art. 5.º de la Ley 1/2002, de 2 de febrero, de Galicia, y la Ley 8/2007, de 20 de agosto, sobre

de noviembre, sobre la supresión de la cédula de habitabilidad, y la Ley 8/2007, de 20 de agosto, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, el Reglamento que la desarrolla, y las regulaciones particulares de esta Ordenanza. Prevalecerán las condiciones que sean más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene, y medio ambiente.

Sección 5ª. Condiciones de Uso.

Art. 9.3.23 Régimen de Usos.

1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostelero: Categorías 1ª y 2ª, ocupando, entre ambas, una superficie inferior al 30% del total.
- Terciario General, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, ésta última no alimentaria, cualquiera sólo en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda. Categorías 7ª, 8ª y 9ª, cualquiera en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, cualquiera en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª cualquiera en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª y 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorías 10ª y 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª, salvo incompatibilidad del uso específico.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condiciones de localización de usos Dotacionales son de aplicación para las de uso privado, pudiendo superar dichas limitaciones si son públicas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Deportivo: Categoría 19ª, plantas Baja y primera y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas inferiores.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores.

3 *Usos Tolerados:*

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Página 315 de 532 -
Oficina de Servicio de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Riela

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES
Dixidón Xosé de Urteaga
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados pola Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio de 2008.
Santiago de Compostela a 12 de agosto de 2008.

85.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008

A XEFA DE OFICINA

Mónica Escariz Couso

- Los existentes hasta con las condiciones de mantenimiento o reforma del Artículo 9.3.4.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

- En todas las calles:
 - Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1ª y Clase Residencia Categoría 3ª.
 - Terciario, Clase Hostelero: En Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a III, 11ª Tipos I a III y 12ª Tipos I a III.
 - Dotacional en todas sus Clases y Categorías.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
 - Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª y 2ª en plantas Baja o inferiores; y Categoría 2ª bajo espacios públicos en los términos del Artículo 5.7.18

- En las calles de ancho igual o mayor a veinte (20) metros.
 - Terciario, Clase Hostelero: Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Terciario General, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
 - Terciario General, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
 - Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V; Categoría 11ª Tipos I a IV y Categoría 12ª Tipos I a V.
 - Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
 - Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores.

Los usos Permitidos en edificio independente, sólo podrán implantarse sobre solares existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General o para sustituir edificaciones que tuvieran usos no residenciales en ese mismo momento.

Se considera que los usos Permitidos pueden ser compatibles entre sí con las siguientes limitaciones:

1. Usos terciarios todos compatibles entre ellos y con los industriales.
2. Usos dotacionales todos compatibles entre ellos y con los terciarios compatibles en el mismo edificio de uso Residencial.
3. Usos industriales todos compatibles entre ellos y con los terciarios.

5. Usos Prohibidos:

- Los restantes.



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

Dirección Xeral de Urbanismo
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados
pola Orde da Consellería de Política Territorial,
Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio
de 2008.
Santiago de Compostela a 12 de agosto de 2008.

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística, **Página 316 de 532** -
Oficina de Servizo de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Riela

3. Normas Urbanísticas. Ordenanza 4. Versión galego

3.1. COPIA: Ordenanza 4. Artigo 9.4.21. Réxime de usos. Páx. 317-318- 319 NNUU en versión galego.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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 unha altura superior a 550 centímetros, será de aplicación a regulación que se establece no Artigo 9.3.20 para a Ordenanza de Couzada Cerrada.

DILIXENCIA: Por autorización de data 29/12/2007, fago constar que o presente documento forma parte do expediente de Revisión do PXOM do Concello de Vigo, obxecto de nova aprobación provisional, por acordo plenario de 20/11/2007, e como tal, o presente documento non se comete a aplicación da Lei galega 9/2002, de 26 de setembro, do art. 55.5 da Lei galega 9/2002.

Vigo, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR ADVA.

M.^a José Faraldo Ribas

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 proxecta, 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. Prevalcerán 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



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

Dirección Xeral de Urbanismo

APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados pola Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio de 2008.

Santiago de Compostela o 12 de agosto de 2008.

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 317 de 511 -
O Xefe de Servizo de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Riela

provisional en este documento. En el momento de la aprobación de este documento, el Ayuntamiento de Vigo, a efectos de la Ley 85/5 de 1985, de 2 de mayo de 2008, de 2 de mayo de 2008, de 2 de mayo de 2008.

Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.

- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 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.

Categorías 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: Categorías 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

- 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, 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 Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.

- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.

- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.

- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores, e categoría 2ª en espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18



Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 318 de 511
Código de Urbanismo de Galicia
Pedro Paulo Gómez Rielo

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



- 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.

DILIGENCIA. Per a autorización de data 29/12/2007, fago constar que este documento forma parte do expediente de 2007 de modificación puntual do PXOM do Concello de Vigo, o xunto de nova aprobación provisional por acordo plenario de 29/12/2007. Así mesmo este documento insérase no documento en que se comete a COGOP da Xunta de Galicia, e afectos sinalado no art. 85.5 da Lei galega 9/2002.

Vino, 2 de xaneiro de 2008
A AUXILIAR PDVA.

M.^a José Faraldo Ribas



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

Dirección Xeral de Urbanismo
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados pola Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio de 2008.

Santiago de Compostela a 12 de agosto de 2008.

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 319 de 511 -
Xefe de Servizo de Planificación Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Rielo

4. Normas Urbanísticas. Ordenanza 4. Versión castelán

4.1. COPIA: Ordenanza 4. Artigo 9.4.21. Régimen de usos. Páx. 328-329-330 NNUU en versión castelán.

Mónica Espariz Góiso

2. En los casos en los que queden medianerías vistas en los edificios colindantes, por tener mayor altura, que la nueva edificación, en los proyectos de la nueva edificación deberá estar previsto el tratamiento de las medianerías vistas como si fueran fachadas, en los términos y condiciones del Artículo 6.10.18 de estas Normas.

3. Así mismo si los edificios colindantes tuvieran menor altura al que se proyecte, el proyecto deberá contemplar el tratamiento de las medianerías propias con materiales propios de fachada.

4. Se podrán autorizar soluciones arquitectónicas libres siempre que se tramite, con anterioridad a la presentación del proyecto, una Propuestas de Ordenación mediante la presentación de una Consulta Urbanística Especial.

Art. 9.4.20 Otras Condiciones Generales.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y las de Usos, del Título V, de estas Normas, las construcciones deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el decreto 311/1992 de 12 de noviembre, sobre la supresión de la cédula de habitabilidad, y la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y supresión de Barreras, y Reglamento que la desarrolla, y las reguladas en esta Ordenanza. Prevalecerán las condiciones que sean más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene, y medio ambiente.

Sección 5ª. Condiciones de Uso.

Art. 9.4.21 Régimen de Usos.

1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª y Categoría 1ª
- Terciario, Clase Hostelero: Categorías 1ª y 2ª, ocupando, entre ambas, una superficie inferior al 30% del total.
- Terciario General, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, ésta última no alimentaria, cualquiera sólo en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, cualquiera en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde se desarrollase una vivienda exterior.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, cualquiera en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde se desarrollase una vivienda exterior.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª, Tipos I, II y III, cualquiera en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde se desarrollase una vivienda exterior.
- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª cualquiera en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde se desarrollase una vivienda exterior.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª y 9ª.

CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados pola Orde da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes, de data 16 de maio de 2008, e publicada no Boletín Oficial de Galicia o 12 de agosto de 2008.

Mónica Escariz Couso

residenciales en ese mismo momento.

Se considera que los usos Permitidos pueden ser compatibles entre sí con las siguientes limitaciones:

1. Usos terciarios todos compatibles entre ellos y con los industriales.
2. Usos dotacionales todos compatibles entre ellos y con los terciarios compatibles en el mismo edificio de uso Residencial.

3. Usos industriales todos compatibles entre ellos y con los terciarios.

5. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE
POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

Dirección Xeral de Urbanismo
APROBADO PARCIALMENTE, nos termos sinalados
pola Orde da Consellería de Política Territorial,
Obras Públicas e Transportes de data 16 de maio
de 2008.
Santiago de Compostela o 12 de agosto de 2008.

Consultora Galega s.l

Normativa Urbanística - Páxina 390 de 532
Sede de Urbanismo de Normativa Urbanística:
Pedro Paulo Gómez Rielo

DOCUMENTO 3. ANEXOS

ANEXO 3.2. Ordenanzas 3 e 4. Publicación no BOP Pontevedra. Suplemento BOP.06.08.2008 e BOP.10.09.2009.

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: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorias 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª, Tipos I a IV, Categoría 11ª Tipos I a III e Categoría e 12ª Tipos I a V.
- Dotacional, Clase Educación: tódalas Categorias.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: tódalas Categorias.
- Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorias 1, 2 e 5.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categorias 17ª e 18ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
- Garaxe-Aparcaoiro: 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. Considerase 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 alíñación 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 alíñación 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 incrementábase 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, aplicáranse 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 realizárase 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. 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 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 considerárase 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 deberánse cumprirlas 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 distínguense 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, deberánse 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 autorizadas 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**

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-Aparcaoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcaoiro 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 cumprirlas seguintes condicións:

- a) A parcela deberá cumprirla 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 alíñacións interiores de couzada, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de alíñación interior incrementado en tres (3) metros.
- d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcaoiro por razón do uso e intensidade.

Art. 9.3.9 Separación ós lindeiros

1. A liña de edificación deberá coincidir coa alíñación 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 abranga toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a alíñación 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 alíñacións 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 alinación interior, a nova edificación non poderá excederlos 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 ineficaces 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 ineficaces 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 alinación 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 diáfanos 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 sexagesimais, 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 alzo tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

6. Agás nos supostos establecidos no 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 sexagesimais con arranque nas arestas definidas polas alturas de coroación aquí definidas.

7. Punto non aprobado, pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008

Art. 9.3.12 Altura de pisos

A altura libre mínima de pisos será de:

- Planta baixa: Trescentos dez (310) centímetros
- Plantas de piso: Douscentos sesenta (260) centímetros
- 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 alinación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como alinación 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 alinacións 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 alinacións.

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. que poida dar lugar a que as últimas plantas presenten un recuado á alinación de fondo de parcela.

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 constituir 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 alinacións 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:

- Por ocupación das plantas Baixas, onde estea permitido.
- En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada ou a patio de couzada.
- 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.
- Pola construción de usos computables baixo rasante.
- 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.
- 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 alinación oficial trazada desde o punto de intersección das alinacións 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.
- 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.
- 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 artículo 9.3.13, medida ortogonalmente en cada punto das alinacións. 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 alinación 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 alinación, 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 excede 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 alinación 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 alinación oficial, lonxitude que poderá ampliarse ata o setenta e cinco (75) por cento da alinación 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 alinación 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 alinación 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 exixan 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. Prevalerán 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.

Categorías 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 Religioso: 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-Aparcaoiro: 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-Aparcaoiro: 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-Aparcaoiro: 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 RÚAS

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 alinacións 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. 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. 9.4.4 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 considerárase 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 as 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 entóns 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, deberán respectar as 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:

- 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.
- Que non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais.
- Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadeiro 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 cumprir-las seguintes condicións:

- A parcela deberá cumprir-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.
- O lindero frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.
- 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.
- 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 lindieras 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 abraza 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 lindero 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 lince no seu lindero 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 lindieras estivesen edificados formando medianeira sobre o lince. 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 exceder-las 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 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 poiden ser 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 lindero 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 considere 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 lindieras.

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, diferencianse 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 forzado 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 vo do aleiro tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos dito vo.

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. Punto non aprobado pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008

8. Considerárase 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:

- Planta baixa: Trescentos dez (310) centímetros.
- Plantas de piso: Douscentos sesenta (260) centímetros.
- 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, calcúlese 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 lindero 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 90º), 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 poidesen atoparse en aplicación do establecido no punto 7 do Artigo 9.4.10 que poida dar lugar a que as últimas plantas presenten un recuado á aliñación de fondo de parcela.

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 lindero 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-Aparcadeiro. 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 recusarse dos lindeiros, laterais e de fondo un ancho igual á altura do corpo que sobresaia, agás que as edificacións das parcelas lindieras 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:

- Por ocupación das plantas Baixas onde estea permitido.
- En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada de rúa ou a fachada traseira.
- 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.
- Pola construción de usos computables baixo rasante.
- 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.
- 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 alinación oficial trazada desde o punto de intersección das alinacións 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.
- 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 neses 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 alinacións. A edificación poderá ocupar a 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 alinación 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

Admítese 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 alinación oficial admítese 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 alinación oficial, lonxitude que poderá ampliarse ata o setenta e cinco (75) por cento da alinación 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 alinación 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 alinación 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 proxecta, 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. Prevalcerán 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.

Categorías 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 stias 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.

NORMATIVA URBANÍSTICA E ORDENANZAS DO PXOM DE VIGO APROBADAS POR ORDE DO CONSELLEIRO DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS DO 13 DE XULLO DE 2009, APROBATORIA DO DOCUMENTO DE CUMPRIMENTO DA ORDE DA CONSELLEIRA DA CPTOPT DO 16 DE MAIO DE 2008, DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DO PXOM DE VIGO, QUE COMPLEMENTAN E –PUNTUALMENTE- MODIFICAN ÁS PUBLICADAS NO BOP DE PONTEVEDRA NÚM. 151 DO 6 DE AGOSTO DE 2006.

**MODIFICACIÓNS AO TÍTULO IX
NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO**

PRIMEIRA: Na Ordenanza tres “Edificación en couzada pechada”, engáden-se dous novos parágrafos 7 e 8 ao Artigo 9.3.11 “Altura da edificación”, coa redacción seguinte:

Art. 9.3.11 Altura da edificación

7. En determinados casos, debidamente xustificadas, 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 lindoiras, cando estas superen 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 (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, é 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. Considerase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.”

SEGUNDA: Na Ordenanza tres “Edificación en couzada pechada”, modifícase o primeiro parágrafo do Artigo 9.3.14 “Condições de ocupación da edificación”, que queda redactado nos seguintes termos:

Artigo 9.3.14 Condições 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.”

TERCEIRA: Na Ordenanza catro “Edificación en aliñación de rúa”, engádeselle un novo parágrafo 7 ao Artigo 9.4.10 “Altura da edificación”, coa redacción seguinte:

Art. 9.4.10 Altura da edificación

7. En determinados casos, debidamente xustificadas, 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 lindoiras, 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 de Detalle 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, é 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”.

CUARTA: Na Ordenanza catro “Edificación en aliñación de rúa”, modifícase o primeiro parágrafo do Artigo 9.4.13 “Condições de ocupación da edificación”, que queda redactado nos seguintes termos:

Art. 9.4.13 Condições 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.”

QUINTA: Na Ordenanza 10 “Edificación residencial exterior”, engádeselle un novo parágrafo 1 ao Artigo 9.10.9 “Situacións particulares de parcelas existentes”, coa redacción seguinte:

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 una normalización de predios que se tramitará de oficio, ou a instancia de parte, segundo se determina no Artigo 122 da Lei 9/2002”.

SEXTA: Na Ordenanza 16 “Áreas de ordenación pormenorizada”, modifícase o parágrafo 2 do Artigo 9.16.2 “Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación”, que queda redactado nos seguintes termos:

Art. 9.16.2 Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación

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	PITEIRA
AOP-21	CORDELERÍAS MAR
AOP-22	UNIÓN CERVECERA
AOP-23	ROMIL
AOP-24	ROSALÍA CASTRO 2”.

MODIFICACIÓNS AO TÍTULO X.—NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

SÉTIMA: No Capítulo 10.4 “Ordenanza NR de edificación”, modifícase o parágrafo 2 do Artigo 10.4.3 “Parcela edificable e condicións de edificación”, que queda redactado nos seguintes termos:

Art. 10.4.3 Parcela Edificable e condicións de edificación

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