Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE PONTEVEDRA

EDITA: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL
ADMINISTRACIÓN: Sección de Gestión de Recursos
Avda. de Montero Ríos, s/n - Teléfono 986 804 100

http://bop.depontevedra.es

FRANQUEO CONCERTADO 35/1

TALLERES: Imprenta de la Diputación Provincial
Paseo Domingo Fontán, s/n
Teléfono 986 873 400

Depósito Legal: PO-1-1958 — MIÉRCOLES 6 AGOSTO — AÑO 2008 Núm. 151

S U P L E M E N T O

ADMINISTRACIÓN LOCAL

V I G O

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

(PXOM)

V I G O

EXPEDIENTE : 7266/411

ASUNTO: Resolución pola que se ordea a publicación da documentación precisada no artigo 70.2 da Lei 7/85, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local.

RESOLUCIÓN DO DELEGADO DA ÁREA DE URBANISMO E VIVENDA

En data 16/05/2008 a Conselleira de Política Territorial Obras Públicas e Transportes dictou unha Orde na que resolveu: *"(...) Aprobar definitivamente de forma parcial o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Vigo, deixando en suspenso as áreas, determinacións e documentos obxecto de reparos no punto II anterior, en todo canto se refira ás deficiencias que se expresan no devandito punto (...)"*. Dita Orde publicouse no Diario Oficial de Galicia núm. 106 do 03/06/20008.

O art. 92 Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística de Galicia (LOUGA), dispón a obriga de publicar a Resolución de aprobación definitiva do Plan no Diario Oficial de Galicia e o documento que conteña a súa normativa e ordenanzas no Boletín Oficial da Provincia (BOP).

No mesmo sentido, o artigo 70.2 da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das bases de réxime local (LBRL) obriga a publicar no BOP "*as ordenanzas, incluidos o articulado das normas dos plans urbanísticos*.

En virtude do exposto, e de conformidade co disposto no art. 124.1.f) LBRL e Decreto de delegación de competencias do 31/03/2008,

R E S O L V O

1.—Ordear a publicación dos seguintes documentos do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo aprobado parcial e definitivamente por Orde da CPTOPT da Xunta de Galicia de data 16/05/2008:

— Normativa urbanística.
— Normativa do Catálogo de protección.
— Áreas de ordenación pormenorizada (AOP).
— Memoria do documento de xestión.
— Áreas de planeamento incorporado (API).
— Fichas de xestión.
— Ordenanzas particulares das áreas e sectores de ordenación detallada (AOD).

Farase expresa mención a aqueles aspectos que non acadaron a aprobación definitiva, sendo en todo caso de aplicación nos termos previstos pola Orde da CPTOPT de data 16.05.08.

2.—Remitir esta Resolución á Excma. Deputación de Pontevedra (servizo de publicacións do BOP) xunto coa documentación precisada no aptdo. "1º" anterior.

NORMATIVA URBANÍSTICA

A Normativa urbanística completa do PXOM de Vigo con aprobación definitiva parcial do 16 de maio de 2008 publícase para dar cumprimento ao artigo 92.2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. **Non obstante o contido completo do Plan Xeral pode consultarse na páxina web do Concello de Vigo http://www.vigo.org** de acordo co establecido no artigo 11.3 da Lei 8/07, de 28 de maio, de solo, polo que as Administracións Públicas impulsarán a publicidade telemática do contido dos instrumentos de ordenación urbanística en vigor.

Í N D I C E

TÍTULO I.—DISPOSICIÓNS XERAIS
Art. 1.0.1 Natureza xurídica.
Art. 1.0.2 Lexislación Aplicable.
Art. 1.0.3 Finalidade.
Art. 1.0.4 Composición e Natureza do Documento.
Art. 1.0.5 Ámbito de aplicación.
Art. 1.0.6 Entrada en vigor e vixencia das determinacións.
Art. 1.0.7 Efectos.
Art. 1.0.8 Plan de Seguimento de Indicadores
Art. 1.0.9 Supostos Xerais de Revisión ou Modificación.
Art. 1.0.10 Normas de Interpretación.
Art. 1.0.11 Corección Material de Erro.
Art. 1.0.12 Interpretación de concepto dubidoso.
Art. 1.0.13 Interpretación dos símbolos dos planos.
TÍTULO II.—INTERVENCIÓN MUNICIPAL NA EDIFICACIÓN E USOS DO SOLO, INCIDENCIA DO PLAN SOBRE SITUACIÓNS PREEXISTENTES.
CAPÍTULO 2.1.—LICENZAS E OUTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS HABILITANTES PARA ACTUACIÓNS CONSTRUCTIVAS E OUTROS USOS DO SOLO.
Art. 2.1.1 Alcance do control preventivo municipal a través da licenza urbanística.
Art. 2.1.2 Actos suxeitos a licenza urbanística.
Art. 2.1.3 Réxime dos actos promovidos polas Administracións públicas.
Art. 2.1.4 Procedemento de outorgamento de licenzas.
Art. 2.1.5 Vixencia e caducidade das licenzas.
Art. 2.1.6 Licenzas para usos provisionais.
Art. 2.1.7 Licenzas para usos esporádicos.
Art. 2.1.8 Acta de Aliñacións e Rasantes.
Art. 2.1.9 Obras Maiores e Menores.
CAPÍTULO 2.2.—PARCELACIÓNS
Art. 2.2.1 Parcelacións urbanísticas.
Art. 2.2.2 Indivisibilidade de parcelas.
Art. 2.2.3 División e segregación de fincas en solo rústico.
Art. 2.2.4 Réxime de parcelacións.
CAPÍTULO 2.3.—DEBERES DE USO E CONSERVACIÓN.
Art. 2.3.1 Deberes de uso e conservación.
Art. 2.3.2 Potestade municipal para ditar ordes de execución.
Art. 2.3.3 Réxime especial das ordes de execución en relación con elementos situados en terreos clasificados como solo rústico e de núcleo rural.
Art. 2.3.4 Inspección periódica de construcións.
Art. 2.3.5 Deber de conservación da urbanización
CAPÍTULO 2.4.—ESTADO RUINOSO DAS CONSTRUCIÓNS.
Art. 2.4.1 Declaración de ruína.
Art. 2.4.2 Supostos substantivos de ruína.
Art. 2.4.3 Procedemento declarativo da ruína.
Art. 2.4.4 Declaración de ruína en elementos catalogados ou protexidos.
CAPÍTULO 2.5.—FOMENTO DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS.
Art. 2.5.1 Subvencións.
CAPÍTULO 2.6.—OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓNS.
Art. 2.6.1 Clasificación das obras de edificación
Art. 2.6.2 Obras nos edificios.
Art. 2.6.3 Obras de demolición.
Art. 2.6.4 Obras de nova edificación.
Art. 2.6.5 Obras provisionais.
Art. 2.6.6 Outras actuacións urbanísticas.
CAPÍTULO 2.7.—RÉXIME TRANSITORIO
Sección 1ª. Ámbito de aplicación
Art. 2.7.1 Ámbito de aplicación.
Sección 2ª. Planeamento vixente.
Art. 2.7.2 Clasificación do solo nos ámbitos con planeamento aprobado.
Art. 2.7.3 Réxime aplicable.
Subsección 1ª. Ordenacións e Planeamentos que se respectan
Art. 2.7.4 Ámbito de aplicación.
Art. 2.7.5 Determinacións xerais.
Art. 2.7.6 Xestión.
Art. 2.7.7 Criterios de execución.
Art. 2.7.8 Aproveitamento susceptible de apropiación.
Subsección 2ª. Planeamento cuxa ordenación se modifica
Art. 2.7.9 Ámbito de aplicación.
Art. 2.7.10 Determinacións xerais.
Art. 2.7.11 Xestión.
Art. 2.7.12 Criterios de execución.
Art. 2.7.13 Aproveitamento susceptible de apropiación.
Sección 3ª. Planeamento en tramitación.
Art. 2.7.14 Réxime aplicable.
Sección 4ª. Licenzas concedidas e en tramitación.
Art. 2.7.15 Licenzas concedidas con edificación concluída.
Art. 2.7.16 Licenzas concedidas coa edificación iniciada ou non.
Art. 2.7.17 Licenzas en tramitación.
Sección 5ª. Réxime das edificacións existentes.
Art. 2.7.18 Réxime das edificacións realizadas segundo anteriores licenzas.
Art. 2.7.19 Edificacións conformes co planeamento anterior.
Art. 2.7.20 Situacións fóra de ordenación.
Art. 2.7.21 Efectos da cualificación de fóra de ordenación
Art. 2.7.22 Situación de fóra de ordenanzas.
Art. 2.7.23 Consecuencias do fóra de ordenanzas.
Art. 2.7.24 Situacións conformes á nova ordenación.
Art. 2.7.25 Edificacións desconformes co planeamento anterior.
Sección 6ª. Réxime das parcelas existentes.
Art. 2.7.26 Parcelas fóra de Aliñación
Art. 2.7.27 Consecuencias de estar fóra de Aliñación.
TÍTULO III.— RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO
CAPÍTULO 3.1.—DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO
Art. 3.1.1 Clases urbanísticas de solo.
Art. 3.1.2 Categorías urbanísticas.
Art. 3.1.3 Cualificación urbanística.
CAPÍTULO 3.2.—RÉXIME DO SOLO URBANO
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.
Art. 3.2.1 Solo urbano.
Art. 3.2.2 Categorías de solo urbano.
Art. 3.2.3 Soares.
Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.
Art. 3.2.4 Dereitos dos propietarios.
Art. 3.2.5 Aproveitamento urbanístico.
Art. 3.2.6 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Consolidado.
Art. 3.2.7 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Non consolidado.
CAPÍTULO 3.3.— RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL
Sección 1ª. Criterios de clasificación e delimitación.
Art. 3.3.1 Solo de núcleo rural.
Sección 2ª. Réxime urbanístico.
Art. 3.3.2 Dereitos dos propietarios de terreos clasificados como solo de núcleo rural.
Art. 3.3.3 Deberes.
CAPÍTULO 3.4.—RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE.
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.
Art. 3.4.1 Solo Urbanizable.
Art. 3.4.2 Delimitación.
Art. 3.4.3 Criterios de categorización.
Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios.
Art. 3.4.4 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.
Art. 3.4.5 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable.
Art. 3.4.6 Dereito ó aproveitamento urbanístico dos propietarios de Solo Urbanizable. 64
CAPÍTULO 3.5.—RÉXIME DO SOLO RÚSTICO.
Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización.
Art. 3.5.1 Criterios de clasificación.
Art. 3.5.2 Criterios de categorización.
Sección 2ª. Réxime xurídico da propiedade do solo.
Subsección 1ª. Dereitos e deberes dos propietarios.

Art. 3.5.3 Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico.
Subsección 2ª. Condicións de uso.
Art. 3.5.4 Usos e actividades en solo rústico.
Art. 3.5.5 Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.
Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións.
Art. 3.5.6 Procedemento para o outorgamento da autorización autonómica en solo rústico.
CAPÍTULO 3.6.—RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS
Sección 1ª. Réxime xeral de obtención e execución de sistemas xerais e de dotacións públicas.
Art. 3.6.1 Conceptos.
Art. 3.6.2 Clasificación do Solo dos Sistemas Xerais
Art. 3.6.3 Sistemas Xerais do Plan Xeral
Art. 3.6.4 Obtención dos Sistemas Xerais.
Art. 3.6.5 Obtención de terreos destinados a dotacións locais.
Art. 3.6.6 Permuta forzosa.
Art. 3.6.7 Ocupación directa.
Art. 3.6.8 Procedemento para a ocupación directa.
Sección 2ª. Réxime dos terreos dotacionais en solo de núcleo rural
Art. 3.6.9 Sistema de cesión de viais.
Art. 3.6.10 Conexións e urbanización na cesión de viais.
Art. 3.6.11 Obtención de dotacións nos núcleos rurais.
TÍTULO IV.—DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL
Art. 4.0.1 Determinacións de carácter xeral.
Art. 4.0.2 Definicións.
Art. 4.0.3. Condiciones ambientales de desarrollo.
CAPÍTULO 4.1.—DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL
Art. 4.1.1 Desenvolvemento e figuras de planeamento.
Art. 4.1.2 Formulación e Iniciativa do Planeamento.
Sección 1ª. Estudos de Detalle.
Art. 4.1.3 Obxecto dos Estudos de Detalle.
Art. 4.1.4 Contido e Documentación.
Sección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior.
Art. 4.1.5 Obxecto e contido dos Plans Especiais de Reforma Interior
Sección 3ª. Outros Plans Especiais.
Art. 4.1.6 Obxecto.
Art. 4.1.7 Límites do Contido dos Plans Especiais.
Sección 4ª. Plans Parciais.
Art. 4.1.8 Obxecto, contido e documentación dos Plans Parciais.
Sección 5ª. Plans de sectorización.
Art. 4.1.9 Obxecto, contido e documentación dos Plans de Sectorización.
CAPÍTULO 4.2.—INSTRUMENTOS DE XESTIÓN
Sección 1ª. Disposicións xerais.
Art. 4.2.1 Finalidade.
Art. 4.2.2 Competencias.
Art. 4.2.3 Presupostos da execución.
Sección 2ª. Polígonos de execución e outras modalidades da xestión urbanística.
Art. 4.2.4 Polígonos.
Art. 4.2.5 Actuacións illadas.
Art. 4.2.6 Sociedades mercantís para a execución do planeamento.
Sección 3ª. Sistemas de actuación.
Art. 4.2.7 Clases de sistemas de actuación.
Art. 4.2.8 Elección do sistema de actuación.
CAPÍTULO 4.3.—EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO
Art. 4.3.1 Presupostos da execución.
Art. 4.3.2 Proxectos de Urbanización, obxecto e contido.
Art. 4.3.3 Documentación dos Proxectos de Urbanización.
Art. 4.3.4 Recepción das Obras de Urbanización.
Art. 4.3.5 Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
Art. 4.3.6 Proxectos de Edificación.
TÍTULO V.—NORMAS XERAIS DE USO.
CAPÍTULO 5.1.—DISPOSICIÓNS XERAIS
Sección 1ª. Determinacións Básicas.
Art. 5.1.1 Concepto e Regulación dos Usos
Art. 5.1.2 Aplicación.
Art. 5.1.3 Actividades permisibles.
Art. 5.1.4 Diferentes usos nun mesmo edificio.
Sección 2ª. Clasificación dos Usos.
Art. 5.1.5 Tipos de Usos
Art. 5.1.6 Usos Pormenorizados.
Art. 5.1.7 Usos Globais.
Art. 5.1.8 Usos Existentes.
Art. 5.1.9 Usos Propostos.
Art. 5.1.10 Usos Característicos.
Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios.
Art. 5.1.12 Usos Asociados.
Art. 5.1.13 Usos Tolerados.
Art. 5.1.14 Usos Permitidos.
Art. 5.1.15 Usos Temporais e Provisionais.
Art. 5.1.16 Usos Prohibidos.
Art. 5.1.17 Usos Públicos.
Art. 5.1.18 Usos Privados, Privativos ou Colectivos.
Art. 5.1.19 Usos Fóra de Ordenación.
Art. 5.1.20 Usos Fóra de Ordenanza.
Art. 5.1.21 Usos no Solo Rústico.
Art. 5.1.22 Edificios de uso exclusivo.
Sección 3ª. Estrutura Xeral de Usos
CAPÍTULO 5.3.—USO TERCIARIO HOSTALEIRO
Art. 5.3.1 Definición e categorías.
Art. 5.3.2 Aplicación
Art. 5.3.3 Condicións e Lexislación Aplicable
Art. 5.3.4 Condicións de dimensión
Art. 5.3.5 Escaleiras
Art. 5.3.6 Ascensores
Art. 5.3.7 Aseos
Art. 5.3.8 Condición de Garaxe-Aparcadoiro
CAPÍTULO 5.4.—USO TERCIARIO XERAL: COMERCIO, OFICINAS, RECREATIVO E REUNIÓN
Art. 5.4.1 Definición, Clases e Categorías.
Art. 5.4.2 Aplicación e disposicións aplicables
Sección 1ª. Condicións de Comercio
Art. 5.4.3 Dimensións.
Art. 5.4.4 Condicións de posición.
Art. 5.4.5 Circulación interior.
Art. 5.4.6 Escaleiras e accesibilidade.
Art. 5.4.7 Altura libre de pisos.
Art. 5.4.8 Aseos.
Art. 5.4.9 Iluminación e ventilación.
Art. 5.4.10 Condición de Garaxe-aparcadoiro.
Art. 5.4.11 Ordenación de carga e descarga.
Art. 5.4.12 Pasaxes.
Art. 5.4.13 Grandes superficies comerciais.
Sección 2ª. Condicións de Oficina
Art. 5.4.14 Dimensión.
Art. 5.4.15 Accesos.
Art. 5.4.16 Escaleiras.
Art. 5.4.17 Ascensores.
Art. 5.4.18 Altura libre de pisos.
Art. 5.4.19 Aseos.
Art. 5.4.20 Condición de Garaxe-aparcadoiro.
Sección 3ª. Condicións de Recreativo e Centros de Reunión.
Art. 5.4.21 Condicións de aplicación.
Art. 5.4.22 Condicións de aseos.
Art. 5.4.23 Condicións de illamento acústico.
Art. 5.4.24 Condicións de acondicionamento acústico.
Art. 5.4.25 Condición de Garaxe-aparcadoiro.
CAPÍTULO 5.5.—USO DOTACIONAL
Art. 5.5.1 Definición, Clases e Categorías.
Art. 5.5.2 Aplicación
Art. 5.5.3 Compatibilidade de usos.
Art. 5.5.4 Substitución de usos dotacionais.
Art. 5.5.5 Simultaneidade de Usos.
Art. 5.5.6 Condicións Particulares de habitabilidade e hixiene.
Art. 5.5.7 Condicións Xerais dos usos dotacionais.
Art. 5.5.8 Condicións particulares dos espazos dotacionais.
Art. 5.5.9 Condicións particulares da Clase Servizos Públicos Alimentarios.
Art. 5.5.10 Condicións particulares doutros usos da Clase Servizos Públicos.
Art. 5.5.11 Condicións particulares dos Servizos Públicos Funerarios.
Art. 5.5.12 Condicións particulares da Clase Administración Pública.
Art. 5.5.13 Condicións particulares da Clase Relixioso.
Art. 5.5.14 Condicións particulares da Clase Deportiva.
Art. 5.5.15 Condición de Garaxe-aparcadoiro.
CAPÍTULO 5.6.—USO INDUSTRIAL
Art. 5.6.1 Definición, Clases e Categorías.
Art. 5.6.2 Aplicación
Sección 1ª. Industria Ordinaria e Talleres
Art. 5.6.3 Condicións Xerais da Industria Ordinaria.
Art. 5.6.4 Condicións particulares da Categoría 1ª.
Art. 5.6.5 Condicións particulares da Categoría 2ª.
Art. 5.6.6 Límites máximos admisibles.
Art. 5.6.7 Condicións particulares da Categoría 5ª.
Sección 2ª. Almacéns
Art. 5.6.8 Condicións xerais.
CAPÍTULO 5.7.— USO GARAXE-APARCADOIRO
Art. 5.7.1 Definición e Categorías.
Art. 5.7.2 Aplicación.
Art. 5.7.3 Mobilidade interna nos garaxes-aparcadoiros.
Sección 1ª. Condicións de dotación de prazas de aparcadoiro.
Art. 5.7.4 Definición.
Art. 5.7.5 Estándares de dotación de prazas de aparcadoiro.
Art. 5.7.6 Criterios de cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro.
Art. 5.7.7 Computo da dotación global.
Sección 2ª. Condicións particulares dos aparcadoiros privados.
Art. 5.7.8 Solucións de implantación.
Art. 5.7.9 Prazas de aparcadoiro.
Art. 5.7.10 Condicións de accesibilidade.
Art. 5.7.11 Accesos de peóns.
Art. 5.7.12 Altura libre nos garaxes privados.
Art. 5.7.13 Ventilación.
Art. 5.7.14 Saneamento.
Art. 5.7.15 Iluminación.
Art. 5.7.16 Seguridade contra incendios.
Art. 5.7.17 Condicións especiais.

Sección 3ª. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos.
Art. 5.7.18 Solucións de implantación.
Art. 5.7.19 Praza de aparcadoiro público.
Art. 5.7.20 Accesos a aparcadoiros públicos.
Art. 5.7.21 Altura dos aparcadoiros públicos.
Art. 5.7.22 Outras regulacións.
CAPÍTULO 5.8.—USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
Art. 5.8.1 Definición, Clases e Categorías
Art. 5.8.2 Aplicación.
Art. 5.8.3 Condicións Xerais.
Art. 5.8.4 Condicións particulares.
CAPÍTULO 5.9.—USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS
Art. 5.9.1 Definición e condicións
Art. 5.9.2 Localización
Art. 5.9.3 Centrais e elementos de telefonía.
Art. 5.9.4 Liñas aéreas de Alta e Media Tensión.
Art. 5.9.5 Servidumes.
CAPÍTULO 5.10.—USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS
Art. 5.10.1 Definición Clases e Categorías
Art. 5.10.2 Aplicación
Sección 1ª. Rede Viaria.
Art. 5.10.3 Condicións da Rede Peonil.
Art. 5.10.4 Condicións das Vías de Tráfico Atenuado.
Art. 5.10.5 Condicións de Vías con Separación de Tráficos.
Art. 5.10.6 Xerarquización da Rede Viaria.
Art. 5.10.7 Condicións comúns a tódalas categorías.
Sección 2ª. Clase Servizos Públicos.
Art. 5.10.8 Condicións xerais dos Intercambiadores.
Art. 5.10.9 Condicións dos Servizos do automóbil.
Sección 3ª. Centros Básicos.
Art. 5.10.10 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.
Sección 4ª. Clase Ferroviaria
Art. 5.10.11 Definición.
Art. 5.10.12 Condicións de desenvolvemento.
Art. 5.10.13 Condicións xerais de deseño.
Art. 5.10.14 Servidumes.
Sección 5º. Clase Portos
Art. 5.10.15 Definición e Categorías.
Art. 5.10.16 Actividades.
Art. 5.10.17 Condicións de aplicación
Art. 5.10.18 Condicións de desenvolvemento.
Art. 5.10.19 Condicións doutros Portos.
Sección 6ª. Clase Aeroporto
Art. 5.10.20 Definición
Art. 5.10.21 Condicións de aplicación.
Art. 5.10.22 Condicións de desenvolvemento.
Art. 5.10.23 Servidumes.
CAPÍTULO 5.11.—USO AGROPECUARIO
Art. 5.11.1 Definición e categorías.
Art. 5.11.2 Condicións de habitabilidade e hixiene.
CAPÍTULO 5.12.—USOS CLASIFICADOS
Art. 5.12.1 Condicións particulares dos Usos clasificados
TÍTULO VI.—NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 6.1.—DISPOSICIÓNS XERAIS
Art. 6.1.1 Definición e Obxecto.
Art. 6.1.2 Clases de condicións.
CAPÍTULO 6.2.—CONDICIÓNS DAS PARCELAS
Art. 6.2.1 Definición.
Art. 6.2.2 Aplicación.
Art. 6.2.3 Delimitación e identificación das parcelas.
Art. 6.2.4 Lindeiros.
Art. 6.2.5 Aliñación oficial, exterior ou pública.
Art. 6.2.6 Chafráns.
Art. 6.2.7 Ancho de rúa. Distancia entre aliñacións.
Art. 6.2.8 Superficie da parcela.
Art. 6.2.9 Parcela mínima.
Art. 6.2.10 Parcela edificable.
Art. 6.2.11 Parcelas inedificables.
Art. 6.2.12 Regularización de dereitos.
Art. 6.2.13 Soar.
CAPÍTULO 6.3.—CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.
Art. 6.3.1 Definición.
Art. 6.3.2 Aplicación.
Art. 6.3.3 Elementos de referencia.
Art. 6.3.4 Referencias planimétricas da parcela.
Art. 6.3.5 Referencias altimétricas do terreo.
Art. 6.3.6 Referencias da edificación.
Art. 6.3.7 Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública.
Art. 6.3.8 Separación a lindeiros.
Art. 6.3.9 Recuado.
Art. 6.3.10 Separación entre edificios.
Art. 6.3.11 Fondo edificable.
Art. 6.3.12 Área de movemento da edificación.
Art. 6.3.13 Acaroamento a lindeiros laterais.
CAPÍTULO 6.4.—CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN
Art. 6.4.1 Definición.
Art. 6.4.2 Aplicación.
Art. 6.4.3 Superficie ocupable.
Art. 6.4.4 Superficie ocupada.
Art. 6.4.5 Coeficiente de ocupación.
Art. 6.4.6 Superficie libre de parcela.
CAPÍTULO 6.5.—CONDICIÓNS DE EDIFICABILIDADE
Art. 6.5.1 Definición.
Art. 6.5.2 Aplicación.
Art. 6.5.3 Superficie edificada computable por planta.
Art. 6.5.4 Superficie edificada total computable.
Art. 6.5.5 Superficie útil.
Art. 6.5.6 Superficie edificable ou dereito edificatorio.
Art. 6.5.7 Coeficiente de edificabilidade.
CAPÍTULO 6.6.—CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS
Art. 6.6.1 Definición.
Art. 6.6.2 Aplicación.
Art. 6.6.3 Sólido capaz.
Art. 6.6.4 Altura do edificio.
Art. 6.6.5 Referencias altimétricas dos edificios.
Art. 6.6.6 Altura en unidades métricas.
Art. 6.6.7 Altura en número de plantas.
Art. 6.6.8 Altura en relación co ancho de vía pública.
Art. 6.6.9 Altura máxima.
Art. 6.6.10 Consideración da condición de altura.
Art. 6.6.11 Construcións permitidas por riba da altura.
Art. 6.6.12 Altura de piso.
Art. 6.6.13 Altura libre de piso
Art. 6.6.14 Cota de planta de piso.
Art. 6.6.15 Plantas.
Art. 6.6.16 Azotea.
Art. 6.6.17 Tipoloxías edificatorias.
Art. 6.6.18 Clase de edificios.
Art. 6.6.19 Salientes ou voos en fachadas.
Art. 6.6.20 Cornixas e aleiros.
Art. 6.6.21 Terrazas entrantes.
CAPÍTULO 6.7.—CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIENE DOS EDIFICIOS
Art. 6.7.1 Definición
Art. 6.7.2 Aplicación.
Sección 1ª. Condicións de Calidade
Art. 6.7.3 Calidade das construcións.
Sección 2ª. Condicións Hixiénicas dos Locais
Art. 6.7.4 Definicións.
Art. 6.7.5 Peza exterior.
Art. 6.7.6 Ventilación.
Art. 6.7.7 Iluminación.
Art. 6.7.8 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial.
Art. 6.7.9 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial.
Art. 6.7.10 Pezas habitables en plantas inferiores á baixa.
Art. 6.7.11 Escurecemento de pezas habitables.
Sección 3ª. Condicións Hixiénicas dos Edificios
Art. 6.7.12 Patio.
Art. 6.7.13 Anchura de patios.
Art. 6.7.14 Medición da altura dos patios pechados.
Art. 6.7.15 Dimensión dos patios de parcela pechados.
Art. 6.7.16 Dimensión dos patios ingleses.
Art. 6.7.17 Acceso a patios.
Art. 6.7.18 Construcións nos patios.
Art. 6.7.19 Dimensión dos patios de parcela abertos.
Art. 6.7.20 Dimensión dos patios de couzada.
Art. 6.7.21 Cubrición de patios.
Art. 6.7.22 Acabados de Obra
CAPÍTULO 6.8.—CONDICIÓNS DAS DOTACIÓNS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.
Art. 6.8.1 Dotacións de servizo dun edificio. Definición e clasificación.
Art. 6.8.2 Ámbito de aplicación.
Art. 6.8.3 Dotacións obrigatorias.
Sección 1ª. Dotacións de Servizo Obrigatorias con Carácter Xeral.
Art. 6.8.4 Dotación de servizo de abastecemento e distribución interior de auga potable.
Art. 6.8.5 Dotación de servizo de enerxía eléctrica.
Art. 6.8.6 Dotación de servizo de calefacción e climatización.
Art. 6.8.7 Dotación de servizo de auga quente sanitaria.
Art. 6.8.8 Servizos hixiénicos.
Art. 6.8.9 Dotación de servizo de saneamento.
Sección 2ª. Outras Dotacións de Servizo Obrigatorias.
Art. 6.8.10 Dotación de servizo de evacuación de gases, fumes e pos.
Art. 6.8.11 Dotación de servizo de comunicacións.
Art. 6.8.12 Dotación de servizo de aparatos elevadores.
Art. 6.8.13 Servizos Postais.
Sección 3ª. Dotación de Servizo de Aparcadoiro.
Art. 6.8.14 Dotación de servizo de aparcadoiro.
Sección 4ª. Outras dotacións.
Art. 6.8.15 Dotación de acondicionamento.

CAPÍTULO 6.9.—CONDICIÓNS DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.
Art. 6.9.1 Definición.
Art. 6.9.2 Ámbito de aplicación.
Sección 1ª. Condicións de Acceso ás Edificacións.
Art. 6.9.3 Accesos ás Edificacións.
Art. 6.9.4 Sinalización nos edificios.
Art. 6.9.5 Porta de acceso.
Art. 6.9.6 Circulación interior.
Art. 6.9.7 Escaleiras.
Sección 2ª. Condicións de Seguridade contra Incendios nos Edificios.
Art. 6.9.8 Condicións de deseño do entorno dos edificios. Accesibilidade ás Edificacións.
Art. 6.9.9 Outras condicións de prevención de incendios.
Sección 3ª. Condicións de Seguridade contra Descargas Atmosféricas.
Art. 6.9.10 Instalación de pararraios.
Sección 4ª. Condicións de Seguridade contra Caídas.
Art. 6.9.11 Prevención de caídas.
CAPÍTULO 6.10.—CONDICIÓNS ESTÉTICAS.
Art. 6.10.1 Definición.
Art. 6.10.2 Aplicación.
Art. 6.10.3 Salvagarda da estética urbana.
Art. 6.10.4 Protección dos ambientes urbanos.
Art. 6.10.5 Fachadas exteriores.
Art. 6.10.6 Modificación de fachadas.
Art. 6.10.7 Soportais.
Art. 6.10.8 Condicións de Deseño dos Edificios.
Art. 6.10.9 Condicións de deseño dos edificios en altura
Art. 6.10.10 Instalacións na fachada.
Art. 6.10.11 Marquesiñas.
Art. 6.10.12 Portadas, escaparates, reixas e peches metálicos.
Art. 6.10.13 Toldos.
Art. 6.10.14 Mostras.
Art. 6.10.15 Bandeirolas.
Art. 6.10.16 Publicidade en estradas
Art. 6.10.17 Outros elementos de publicidade exterior.
Art. 6.10.18 Medianeiras e paramentos ó descuberto.
Art. 6.10.19 Peches.
Art. 6.10.20 Protección do arboredo.
Art. 6.10.21 Acondicionamento en superficie dos espazos libres privados.
Art. 6.10.22 Tratamento de espazos libres.
TÍTULO VII.—NORMAS XERAIS DE ORDENACIÓN E URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO PRELIMINAR.—DISPOSICIÓNS XERAIS
Art. 7.0.1 Definición e Contido.
Art. 7.0.2 Aplicación.
CAPÍTULO 7.1.—REDE VIARIA EN SOLO URBANO OU URBANIZABLE.
Art. 7.1.1 Rede Viaria Pública.
Art. 7.1.2 Viario Privado.
Art. 7.1.3 Determinacións xerais do Viario Público.
Art. 7.1.4 Vinculación das aliñacións do Plan Xeral.
Art. 7.1.5 Materiais e Tratamentos.
Art. 7.1.6 Sendas públicas para pións e Carrís Bici.
Art. 7.1.7 Vías de Tráfico Atenuado.
Art. 7.1.8 Rúas con separación de tránsitos.
Art. 7.1.9 Vaos permanentes.
Art. 7.1.10 Deseño das bandas de aparcadoiros.
Art. 7.1.11 Canalizacións de infraestruturas.
Art. 7.1.12 Rexistros e controis das infraestruturas
Art. 7.1.13 Plantacións na vía pública.
Art. 7.1.14 Mobiliario urbano.
Art. 7.1.15 Normas Especificas para as vías do Sistema Xeral Viario da Ronda de Vigo, Acceso Aeroporto e Vía Parque da Universidade
CAPÍTULO 7.2.—REDE DE VÍAS E CAMIÑOS EN SOLO RÚSTICO.
Art. 7.2.1 Lexislación aplicable.
Art. 7.2.2 Xerarquización da Rede de Estradas.
Art. 7.2.3 Camiños.
CAPÍTULO 7.3.—SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.
Art. 7.3.1 Concepto e aplicación.
Art. 7.3.2 Aliñacións.
Art. 7.3.3 Condicións de localización e deseño.
Art. 7.3.4 Condicións básicas de deseño.
Art. 7.3.5 Topografía.
Art. 7.3.6 Materiais e texturas.
Art. 7.3.7 Dotacións e servizos.
Art. 7.3.8 Infraestruturas.
Art. 7.3.9 Protección.
Art. 7.3.10 Condicións especiais para a implantación de aparcadoiros.
Art. 7.3.11 Condicións especiais para a implantación de instalacións de transformación de tensión.
CAPÍTULO 7.4.—PARCELAS DE EQUIPAMENTOS
Art. 7.4.1. Localización e dimensionado das parcelas de equipamentos.
Art. 7.4.2 Espazos Libres das Parcelas de Equipamentos.
Art. 7.4.3 Aparcadoiros.
Art. 7.4.4 Seguridade.
Art. 7.4.5 Vexetación.
CAPÍTULO 7.5.—CONDICIÓNS XERAIS PARA AS REDES E PAVIMENTACIÓNS.
Sección 1ª. Condicións xerais.
Art. 7.5.1 Regulación pormenorizada.
Art. 7.5.2 Aspectos básicos sobre coordinación na extensión dos servizos urbanos
Sección 2ª. Condicións particulares.
Subsección 1ª. Iluminación e Semáforos
Art. 7.5.3 Iluminación público.
Art. 7.5.4 Semaforización.
Subsección 2ª. Redes de telecomunicación e telefonía.
Art. 7.5.5 Disposicións xerais.
Art. 7.5.6 Redes en solo urbanizable, e en novas obras.
Art. 7.5.7 Redes en solos consolidados.
Art. 7.5.8 Condicións de uso.
Art. 7.5.9 Outras disposicións.
Art. 7.5.10 Antenas de telecomunicación / radio.
Subsección 3ª. Distribución de enerxía.
Art. 7.5.11 Clasificación.
Art. 7.5.12 Cálculo das redes.
Art. 7.5.13 Infraestrutura de transporte eléctrico e transformación. Condicionantes
Art. 7.5.14 Sistemas de distribución e transporte preexistentes.
Art. 7.5.15 Sistemas de distribución e transporte propostos.
Art. 7.5.16 Condicións de uso dos sistemas xerais eléctricos.
Art. 7.5.17 Outras características xerais.
Subsección 4ª. Redes de subministración e distribución de gas.
Art. 7.5.18 Tipos de rede.
Art. 7.5.19 Dimensionado das redes de distribución.
Art. 7.5.20 Criterios básicos de deseño.
Subsección 5ª. Abastecemento de auga potable.
Art. 7.5.21 Autorizacións.
Art. 7.5.22 Dotación.
Art. 7.5.23 Captacións e Regulación.
Art. 7.5.24 Criterios básicos de deseño.
Subsección 6ª. Rede de evacuación e saneamento.
Art. 7.5.25 Tipo de rede.
Art. 7.5.26 Condicións básicas de sostibilidade.
Art. 7.5.27 Dotacións. Cálculo.
Art. 7.5.28 Criterios de deseño.
Art. 7.5.29 Puntos de vertedura.
Subsección 7ª. Firmes e pavimentacións.
Art. 7.5.30 Dimensionado de firmes.
Subsección 8ª. Outras redes.
Art. 7.5.31 Outras redes de distribución.
Art. 7.5.32 Condicións xerais de uso.
Art. 7.5.33 Distribución na sección transversal
TÍTULO VIII.—NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN.
CAPÍTULO PRELIMINAR.—DETERMINACIÓNS XERAIS
Art. 8.0.1 Alcance e Contido.
Art. 8.0.2 Competencia e Responsabilidades.
CAPÍTULO 8.1.—PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE.
Art. 8.1.1 Protección medioambiental.
Art. 8.1.2 Sistemas de control ambiental.
Art. 8.1.3 Verteduras sólidas
Art. 8.1.4 Verteduras líquidas (augas residuais)
Art. 8.1.5 Verteduras líquidas industriais
Art. 8.1.6 Verteduras gasosas.
Art. 8.1.7 Contaminación de solos.
Art. 8.1.8 Contaminación acústica e vibratoria.
Art. 8.1.9 Protección contra incendios.
Art. 8.1.10 Protección de acuíferos e vías de auga.
CAPÍTULO 8.2.—PROTECCIÓN DA PAISAXE E DA IMAXE E ESCENA URBANA.
Sección 1ª. Da Paisaxe Natural.
Art. 8.2.1 Protección da paisaxe natural.
Sección 2ª. Da Imaxe e da Escena Urbana.
Art. 8.2.2 Conservación dos espazos.
Art. 8.2.3 Peches de parcela, cercas e valados.
Art. 8.2.4 Supresión de barreiras físicas.
Art. 8.2.5 Elementos de servizo público.
Art. 8.2.6 Anuncios.
Art. 8.2.7 Sinalización de tráfico.
Art. 8.2.8 Tendidos e elementos de infraestrutura e servizos.
Art. 8.2.9 Obras de urbanización para mellora da escena e ambientes urbanos.
Art. 8.2.10 Servidumes urbanas.
CAPÍTULO 8.3.— PROTECCIÓN DO PATRIMONIO EDIFICADO.
Art. 8.3.1 Articulación da protección.
Art. 8.3.2 Réxime de usos.
Art. 8.3.3 Estrutura e tipos de protección.
Art. 8.3.4 Protección individualizada de elementos.
Art. 8.3.5 Protección de zonas urbanas.
Art. 8.3.6 Intervención nos edificios e elementos catalogados.
Art. 8.3.7 Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
Art. 8.3.8 Ordenanza de atenuación e eliminación de impactos.
CAPÍTULO 8.4.—PROTECCIÓN DE XARDÍNS, CONXUNTOS E ELEMENTOS NATURAIS.
Art. 8.4.1 Determinacións xerais
Art. 8.4.2 Xardíns Protexidos.
Art. 8.4.3 Árbores e Elementos Illados.

CAPÍTULO 8.5.—PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO
Art. 8.5.1 Protección e Regulación.
Art. 8.5.2. Normas xerais.
Art. 8.5.3. Delimitación das áreas de cautela arqueolóxica e ordenanzas específicas.
Art. 8.5.4. Usos do subsolo.
TÍTULO IX.—NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO
CAPÍTULO PRELIMINAR DETERMINACIÓNS XERAIS.
Art. 9.0.1 Definición e Categorías.
Sección 1ª. Solo Urbano Consolidado
Art. 9.0.2 Subdivisión por tipos dentro das Categorías de Solo Urbano
Subsección 1ª. SUC de Ordenación Directa
Art. 9.0.3 Ámbito de aplicación e Condicións.
Art. 9.0.4 Condicións para a súa edificación.
Art. 9.0.5 División en zonas.
Subsección 2ª. SUC en Áreas de Planeamento Incorporado (API)
Art. 9.0.6 Ámbito e Características.
Art. 9.0.7 Réxime urbanístico das API
Subsección 3ª. Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección.
Art. 9.0.8 Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección.
Sección 2ª. Solo Urbano Non Consolidado
Art. 9.0.9 Tipos dentro desta Categorías de Solo Urbano
CAPÍTULO 9.1.
ORDENANZA 1.—CASCOS HISTÓRICOS.
Art. 9.1.1 Ámbito e Características.
Art. 9.1.2 Condicións de ordenación.
Art. 9.1.3 Modificacións dos Plans.
Art. 9.1.4 Réxime de Usos
CAPÍTULO 9.2
ORDENANZA 2.—CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL
Art. 9.2.1 Ámbito e Características.
Art. 9.2.2 Aplicación e Réxime transitorio da Ordenanza.
Sección 1ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.2.3 Modificación de usos
Art. 9.2.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 2ª. Graos
Art. 9.2.5 Clasificación en Graos
Sección 3ª Condicións do Grao 1º.
Art. 9.2.6 Réxime específico do Grao 1º.
Art. 9.2.7 Protección Xeral e Preventiva.
Art. 9.2.8 Asimilación dos tipos de obras.
Art. 9.2.9 Normas xerais de volume de hixiene e seguridade.
Art. 9.2.10 Zonas de Planeamento Secundario.
Sección 4ª Condicións do Grao 2ª
Art. 9.2.11 Ámbito e Características.
Art. 9.2.12 Protección Preventiva.
Art. 9.2.13 Dereito Edificatorio e condicións de edificación.
Art. 9.2.14 Condicións xerais de edificación.
Art. 9.2.15 Condicións Estéticas e de Deseño.
Sección 5ª. Condicións comúns ós dous Graos.
Art. 9.2.16 Condicións da Vivenda Exterior.
Art. 9.2.17 Alturas de pisos.
Art. 9.2.18 Condicións especiais.
Art. 9.2.19 Outras Condicións Xerais.
Art. 9.2.20 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.3.
ORDENANZA 3.—EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA.
Art. 9.3.1 Ámbito e Características.
Art. 9.3.2 Condicións da vivenda exterior.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.3.3 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.3.4 Modificación de usos
Art. 9.3.5 Condicións das obras en función das modificacións.
Art. 9.3.6 Recuperación de espazos libres.
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.3.7 Parcela mínima.
Art. 9.3.8 Condicións de parcelación.
Art. 9.3.9 Separación ós lindeiros.
Art. 9.3.10 Fondo edificable.
Art. 9.3.11 Altura da Edificación.
Art. 9.3.12 Altura de pisos.
Art. 9.3.13 Dereito edificatorio.
Sección 4ª. Condicións de edificación
Art. 9.3.14 Condicións de ocupación da edificación.
Art. 9.3.15 Rasante do Patio de Couzada.
Art. 9.3.16 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio.
Art. 9.3.17 Condicións especiais.
Art. 9.3.18 Condicións hixiénicas.
Art. 9.3.19 Salientes e voos en fachadas.
Art. 9.3.20 Tratamento das Entreplantas.
Art. 9.3.21 Condicións de estética.
Art. 9.3.22 Outras Condicións Xerais.
Sección 5ª. Condicións de Uso.
Art. 9.3.23 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.4
ORDENANZA 4.—EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA.
Art. 9.4.1 Ámbito e Características.
Art. 9.4.2 Condicións da vivenda exterior.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.4.3 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.4.4 Modificación de usos
Art. 9.4.5 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.4.6 Parcela mínima.
Art. 9.4.7 Condicións de parcelación.
Art. 9.4.8 Separación ós lindeiros.
Art. 9.4.9 Fondo edificable.
Art. 9.4.10 Altura da Edificación.
Art. 9.4.11 Altura de pisos.
Art. 9.4.12 Dereito edificatorio.
Sección 4ª. Condicións de edificación
Art. 9.4.13 Condicións de ocupación da edificación.
Art. 9.4.14 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio
Art. 9.4.15 Condicións especiais.
Art. 9.4.16 Condicións hixiénicas.
Art. 9.4.17 Salientes e voos en fachadas.
Art. 9.4.18 Tratamento das Entreplantas.
Art. 9.4.19 Condicións de estética.
Art. 9.4.20 Outras Condicións Xerais.
Sección 5ª. Condicións de Uso.
Art. 9.4.21 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.5
ORDENANZA 5.—MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN.
Art. 9.5.1 Definición xeral.
Art. 9.5.2 Ámbito e uso característico.
Art. 9.5.3 Condicións de parcelación.
Art. 9.5.4 Obras admisibles.
Art. 9.5.5 Obras de substitución.
Art. 9.5.6 Obras de nova planta.
Art. 9.5.7 Obras de ampliación en edificios de uso residencial
Art. 9.5.8 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionais.
Art. 9.5.9 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivenda unifamiliar.
Art. 9.5.10 Modificación de usos
Art. 9.5.11 Condicións das obras en función das modificacións de usos.
Art. 9.5.12 Condicións especiais para a implantación de usos compatibles en plantas Baixas.
Art. 9.5.13 Condicións de tramitación de licenzas de obras de ampliación.
Art. 9.5.14 Outras Condicións Xerais.
Art. 9.5.15 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.6
ORDENANZA 6.—EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS.
Art. 9.6.1 Ámbito e características.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.6.2 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.6.3 Modificación de usos
Art. 9.6.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.6.5 Clasificación en graos.
Art. 9.6.6 Parcela mínima.
Art. 9.6.7 Condicións de parcelación.
Art. 9.6.8 Posición da edificación.
Art. 9.6.9 Ocupación e espazos non edificados.
Art. 9.6.10 Coeficiente de edificabilidade.
Art. 9.6.11 Profundidade dos edificios.
Art. 9.6.12 Altura da edificación.
Art. 9.6.13 Construcións por riba da altura.
Art. 9.6.14 Cota de orixe e referencia.
Art. 9.6.15 Altura de pisos.
Art. 9.6.16 Condicións hixiénicas.
Art. 9.6.17 Espazo libre interior.
Art. 9.6.18 Seguridade fronte a incendios.
Art. 9.6.19 Salientes e voos.
Art. 9.6.20 Condicións de estética.
Art. 9.6.21 Outras Condicións Xerais.
Sección 4ª. Condicións de Uso.
Art. 9.6.22 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.7
ORDENANZA 7.—RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE.
Art. 9.7.1 Ámbito e Características.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.7.2 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.7.3 Modificación de usos
Art. 9.7.4 Condicións das obras en función das modificacións.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.7.5 Parcela mínima.
Art. 9.7.6 Condicións de Parcelación, Graos e Tipoloxía.
Art. 9.7.7 Posición da edificación.
Art. 9.7.8 Patios Ingleses.
Art. 9.7.9 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.
Art. 9.7.10 Fondo edificable.
Art. 9.7.11 Condicións de edificación, alturas e aproveitamento.
Art. 9.7.12 Salientes ou voos en fachadas.
Art. 9.7.13 Reserva de aparcadoiros.
Art. 9.7.14 Outras Condicións Xerais.
Art. 9.7.15 Condicións estéticas.
Sección 4ª. Condicións de Uso.
Art. 9.7.16 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.8
ORDENANZA 8.—CONXUNTOS REFORMABLES.
Art. 9.8.1 Definición xeral.
Art. 9.8.2 Ámbito de aplicación e uso característico.
Art. 9.8.3 Obxectivo xeral da Ordenanza.
Art. 9.8.4 Obras xerais admisibles.
Art. 9.8.5 Obras xerais específicas. Condicións de desenvolvemento.
Art. 9.8.6 Ámbitos de aplicación.
Art. 9.8.7 Condicións de remodelación.
Art. 9.8.8 Graos de Intervención.
Art. 9.8.9 Réxime de axudas.
Art. 9.8.10 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.9
ORDENANZA 9.—EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS.
Art. 9.9.1 Ámbito e características.
Sección 1º. Obras.
Art. 9.9.2 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.9.3 Modificación de usos
Art. 9.9.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.9.5 Parcela mínima.
Art. 9.9.6 División en Graos.
Art. 9.9.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.
Art. 9.9.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.
Art. 9.9.9 Condicións especiais de áreas catalogadas.
Art. 9.9.10 Condicións especiais de grandes vivendas.
Art. 9.9.11 Separación a lindeiros ou entre vivendas.
Art. 9.9.12 Recuados a fachada
Art. 9.9.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.
Art. 9.9.14 Altura dos edificios.
Art. 9.9.15 Altura de pisos.
Art. 9.9.16 Condicións de altura e edificación en ladeira
Art. 9.9.17 Movementos de terras e muros de contención.
Art. 9.9.18 Tratamento de medianeiras.
Art. 9.9.19 Salientes ou voos en fachadas.
Art. 9.9.20 Reserva de aparcadoiros.
Art. 9.9.21 Condicións estéticas.
Art. 9.9.22 Outras Condicións Xerais.
Sección 4ª. Condicións de Uso.
Art. 9.9.23 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.10
ORDENANZA 10.—EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR.
Art. 9.10.1 Ámbito e características.
Sección 1º. Obras.
Art. 9.10.2 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.10.3 Modificación de usos
Art. 9.10.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.10.5 Parcela mínima.
Art. 9.10.6 División en graos.
Art. 9.10.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.
Art. 9.10.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.
Art. 9.10.9 Situacións particulares de parcelas existentes.
Art. 9.10.10 Posibilidade de construción dunha segunda vivenda en parcelas existentes xa edificadas.
Art. 9.10.11 Separación a lindeiros.
Art. 9.10.12 Recuados a fachada
Art. 9.10.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras.
Art. 9.10.14 Altura dos edificios.
Art. 9.10.15 Altura de pisos.
Art. 9.10.16 Condicións de altura e edificación en ladeira.
Art. 9.10.17 Movementos de terras e muros de contención.
Art. 9.10.18 Tratamento de medianeiras.
Art. 9.10.19 Salientes ou voos en fachadas.
Art. 9.10.20 Reserva de aparcadoiros.
Art. 9.10.21 Condicións estéticas.
Art. 9.10.22 Outras Condicións Xerais.
Sección 4ª. Condicións de Uso.
Art. 9.10.23 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.11
ORDENANZA 11. —EDIFICACIÓN TERCIARIA.
Art. 9.11.1 Ámbito e características.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.11.2 Obras admisibles.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.11.3 Modificación de usos
Art. 9.11.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de aplicación.
Art. 9.11.5 Clasificación en Situacións.
Art. 9.11.6 Aplicación.
Art. 9.11.7 Usos e Categorías propias da Situación 2ª.
Sección 4ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.11.8 Parcela mínima.
Art. 9.11.9 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.
Art. 9.11.10 Condicións de Ocupación e Edificabilidade.
Art. 9.11.11 Separación a lindeiros.
Art. 9.11.12 Posición do edificio respecto da aliñación oficial.
Art. 9.11.13 Separación entre edificios.
Art. 9.11.14 Patios interiores.
Art. 9.11.15 Cota de orixe e referencia.
Art. 9.11.16 Altura dos edificios.
Art. 9.11.17 Medición da altura.
Art. 9.11.18 Altura de pisos.
Art. 9.11.19 Salientes permitidos.
Art. 9.11.20 Condicións hixiénicas.
Art. 9.11.21 Prevención de incendios.
Art. 9.11.22 Condicións estéticas.
Art. 9.11.23 Reserva de aparcadoiros.
Art. 9.11.24 Outras Condicións Xerais.
Sección 5ª. Condicións de Uso.
Art. 9.11.25 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 9.12
ORDENANZA 12.—EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.
Art. 9.12.1 Ámbito e Características.
Sección 1ª. Obras.
Art. 9.12.2 Obras admisibles.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.12.3 Modificación de usos
Art. 9.12.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.12.5 Parcela mínima.
Art. 9.12.6 Condicións de Parcelación e Tipoloxías.
Art. 9.12.7 Condicións de Aproveitamento e Edificación.
Art. 9.12.8 Separación a lindeiros
Art. 9.12.9 Posición respecto da aliñación exterior.
Art. 9.12.10 Usos permitidos nos espazos de recuado
Art. 9.12.11 Separación entre edificios.
Art. 9.12.12 Patios interiores.
Art. 9.12.13 Cota de orixe e referencia.
Art. 9.12.14 Altura dos edificios.
Art. 9.12.15 Medición da altura.
Art. 9.12.16 Altura de pisos.
Art. 9.12.17 Salientes permitidos.
Art. 9.12.18 Utilizacións baixo rasante.
Art. 9.12.19 Condicións de seguridade fronte a lume.
Art. 9.12.20 Condicións hixiénicas.
Art. 9.12.21 Reserva de aparcadoiros.
Art. 9.12.22 Axardinamento.
Art. 9.12.23 Peches das parcelas.
Sección 4ª. Condicións de uso.
Art. 9.12.24 Réxime dos Usos.
CAPÍTULO 9.13
ORDENANZA 13.—ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS
Art. 9.13.1 Ámbito e características.
Sección 1ª. Obras
Art. 9.13.2 Obras admitidas.
Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios
Art. 9.13.3 Modificación de usos
Art. 9.13.4 Condicións das obras en función das modificacións.
Art. 9.13.5 Recuperación e tratamento de espazos libres.
Sección 3ª. Condicións Comúns de Edificación nas Obras de Nova Edificación.
Art. 9.13.6 Parcela mínima.
Art. 9.13.7 Separación a lindeiros.
Art. 9.13.8 Separación entre edificios.
Art. 9.13.9 Cota de orixe e referencia.
Art. 9.13.10 Altura dos edificios.
Art. 9.13.11 Medición da altura.
Art. 9.13.12 Altura de pisos.
Art. 9.13.13 Condicións hixiénicas.Art. 9.13.14 Prevención de incendios.
Art. 9.13.15 Reserva de aparcadoiros.

Art. 9.13.16 Outras Condicións Xerais.
Sección 4ª. Condicións particulares do Uso. E.—Dotacional Educativo.
Art. 9.13.17 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.18 Condicións particulares de uso.
Sección 5ª. Condicións particulares do Uso. SC.—Dotacional Sociocultural.
Art. 9.13.19 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.20 Condicións particulares de uso.
Sección 6ª. Condicións particulares do Uso: A Dotacional Asistencial.
Art. 9.13.21 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.22 Condicións particulares de uso.
Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.—Dotacional Sanitario.
Art. 9.13.23 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.24 Condicións particulares de uso.
Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.P.—Servizos Públicos.
Art. 9.13.25 Condicións particulares de Edificabilidade.
Subsección 1ª. Condicións particulares de Abastecemento Alimentario.
Art. 9.13.26 Condicións particulares de Edificabilidade.
Subsección 2ª. Condicións particulares de Mantemento e Limpeza.
Art. 9.13.27 Condicións particulares de Edificabilidade.
Subsección 3ª. Condicións particulares de Seguridade Cidadá e Defensa e Xustiza.
Art. 9.13.28 Condicións particulares de Edificabilidade.
Subsección 4ª. Condicións particulares do Uso Funerario, Cemiterio.
Art. 9.13.29 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.30 Condicións particulares de uso.
Sección 8ª. Condicións particulares do Uso: R.—Relixioso.
Art. 9.13.31 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.32 Condicións particulares de uso.
Sección 9ª. Condicións particulares do Uso: D.—Deportivo.
Art. 9.13.33 Condicións particulares de Edificabilidade.
Art. 9.13.34 Condicións particulares de uso.
Sección 10ª. Condicións especiais dos Sistema Xerais.
Art. 9.13.35 Condicións de Edificabilidade.
Art. 9.13.36 Condicións de Desenvolvemento.
CAPÍTULO 9.14
ORDENANZA 14.—ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.
Art. 9.14.1 Ámbito e características.
Art. 9.14.2 Tipos de Espazos Libres.
Art. 9.14.3 Edificacións e instalacións permitidas.
Art. 9.14.4 Condicións de deseño e de execución.
Art. 9.14.5 Condicións de uso.
Art. 9.14.6 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.
CAPÍTULO 9.15
ORDENANZA 15.—SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS.
Art. 9.15.1 Ámbito e Características.
Sección 1ª. Infraestruturas Básicas
Art. 9.15.2 Condicións específicas.
Art. 9.15.3 Canalizacións.
Art. 9.15.4 Usos.
Sección 2ª. Infraestruturas do Transporte.
Art. 9.15.5 Ámbito.
Subsección 1ª. Sistemas Xerais de Transporte.
Art. 9.15.6 Ámbito, Condicións e Determinacións Xerais
Subsección 2ª. Comunicacións Viarias.
Art. 9.15.7 Condicións xerais dos Intercambiadores.
Art. 9.15.8 Condicións dos Servizos do automóbil.
Art. 9.15.9 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte.
Art. 9.15.10 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos.
Art. 9.15.11 Condicións particulares de uso.
Art. 9.15.12 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.
CAPÍTULO 9.16
ORDENANZA 16.—ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Art. 9.16.1 Definición Xeral e Características.
Art. 9.16.2 Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación.
Art. 9.16.3 Condicións particulares de cada A.O.P.
CAPÍTULO 9.17.—SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
Sección 1ª. Ámbitos de Planeamento de desenvolvemento.
Art. 9.17.1 Ámbitos de Planeamento Remitido (APR)
Art. 9.17.2 Condicións particulares de cada APR.
Art. 9.17.3 Ordenanzas de Referencia.
Art. 9.17.4 Alcance das determinacións.
Art. 9.17.5 Dimensión real dos Ámbitos
Art. 9.17.6 Condicións xerais de ordenación.
Art. 9.17.7 Usos Globais.
Sección 2ª. Ámbitos con Ordenación Detallada.
Art. 9.17.8 Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD).
Sección 3ª. Condicións de Equidistribución.
Art. 9.17.9 Áreas de Reparto.
Art. 9.17.10 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.
Art. 9.17.11 Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.
Sección 4ª. A Equidistribución nos Planeamentos de Desenvolvemento.
Art. 9.17.12 A Ponderación entre Usos Pormenorizados.
Art. 9.17.13 Determinacións dos Polígonos.
TÍTULO X.—NORMAS DE ORDENACION EN SOLO DE NÚCLEO RURAL
CAPÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIÓNS XERAIS
Art. 10.0.1 Clasificación e Delimitación.
Art. 10.0.2 Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural
CAPÍTULO 10.1 .—CONDICIÓNS XERAIS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO
Art. 10.1.1 Desenvolvemento mediante actuacións edificatorias.
Art. 10.1.2 Obras admisibles.
Art. 10.1.3 Desenvolvemento mediante actuacións de planeamento
CAPÍTULO 10.2.—RÉGIMEN XERAL DE USOS NOS NÚCLEOS RURAIS.
Art. 10.2.1 Usos propios das edificacións
Art. 10.2.2 Actuacións Prohibidas.
Art. 10.2.3 Regulación de Usos Compatibles.
CAPÍTULO 10.3.—NORMAS DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS.
Art. 10.3.1 Normas particulares.
Art. 10.3.2 Condicións Especiais.
CAPÍTULO 10.4.—ORDENANZA NR. DE EDIFICACIÓN
Art. 10.4.1 Ámbito e Características.
Art. 10.4.2 Obras admisibles.
Art. 10.4.3 Parcela Edificable e condicións de edificación.
Art. 10.4.4 Situacións particulares de parcelas existentes.
Art. 10.4.5 Recuados da edificación.
Art. 10.4.6 Fondo edificable.
Art. 10.4.7 Situacións particulares de posición da edificación entre edificacións existentes.
Art. 10.4.8 Alturas permitidas
Art. 10.4.9 Construcións permitidas por riba da altura máxima.
Art. 10.4.10 Condicións Estéticas.
TÍTULO XI.—NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE.
CAPÍTULO PRELIMINAR.—DETERMINACIÓNS XERAIS.
Art. 11.0.1 Definición e Categorías.
Art. 11.0.2 Subdivisión por Categorías do Solo Urbanizable.
CAPÍTULO 11.1.—SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.
Sección 1ª. Ámbitos de Solo Urbanizable Delimitado.
Art. 11.1.1 Delimitación dos Sectores.
Art. 11.1.2 Tipos dentro desta Categoría de Solo Urbanizable.
Sección 2ª. Sectores de Planeamento de Desenvolvemento
Art. 11.1.3 Sectores de Planeamento Remitido (S).
Art. 11.1.4 Condicións particulares de cada Sector de Planeamento remitido.
Art. 11.1.5 Ordenanzas de Referencia.
Art. 11.1.6 Alcance das determinacións.
Art. 11.1.7 Dimensión real dos Sectores.
Art. 11.1.8 Usos Globais.
Sección 3ª. Sectores con Ordenación Detallada.
Art. 11.1.9 Sectores con Ordenación Detallada (SOD).
Sección 4ª. Condicións de Equidistribución.
Art. 11.1.10 Áreas de Reparto.
Art. 11.1.11 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo.
CAPÍTULO 11.2.—SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO
Art. 11.2.1 Delimitación de ámbitos.
Art. 11.2.2 Determinacións sobre os ámbitos.
Sección 2ª Condicións de Desenvolvemento.
Art. 11.2.3 Plans de Sectorización
Art. 11.2.4 Condicións Urbanísticas e determinacións dos Plans de Sectorización.
TÍTULO XII.—NORMAS DE ORDENACION DO SOLO RÚSTICO.
CAPÍTULO PRELIMINAR.—DISPOSICIÓNS XERAIS
Art. 12.0.1 Concepto e Aplicación.
Art. 12.0.2 Lexislación Aplicable.
Art. 12.0.3 Categorías de Solo Rústico.
Art. 12.0.4 Condicións xerais de protección.
Art. 12.0.5 Desenvolvemento por Plans Especiais.
Art. 12.0.6 Tipoloxía de Usos en Solo Rústico.
Art. 12.0.7 Usos e actividades no Solo Rústico.
Art. 12.0.8 Parcelacións Rústicas.
Art. 12.0.9 Prevención das Parcelacións Urbanísticas.
Art. 12.0.10 Condicións xerais das edificacións.
Art. 12.0.11 Condicións xerais usos e edificacións existentes.
CAPÍTULO 12.1.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA
Art. 12.1.1 Características.
Art. 12.1.2 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 12.2.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL AGRARIO PAISAXÍSTICO.
Art. 12.2.1 Características.
Art. 12.2.2 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 12.3.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL
Art. 12.3.1 Características.
Art. 12.3.2 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 12.4.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE AUGAS, CANLES E RIBEIRAS.
Art. 12.4.1 Características.
Art. 12.4.2 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 12.5.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DAS COSTAS.
Art. 12.5.1 Características.
Art. 12.5.2 Réxime de Usos.

CAPÍTULO 12.6.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE ESPAZOS NATURAIS.
Art. 12.6.1 Características.
Art. 12.6.2 Réxime de Usos.
Art. 12.6.3 Condicións especiais das Illas Cíes.
Art. 12.6.4 Condicións especiais dos Sistemas Xerais.
CAPÍTULO 12.7.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS
Art. 12.7.1 Características.
Art. 12.7.2 Réxime de Usos.
CAPÍTULO 12.8.—RÉXIME ESPECIAL DOS ESPAZOS ARQUEOLÓXICOS
Art. 12.8.1 Condicións de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
Art. 12.8.2 Proteccións e Normativa aplicable.
ANEXO GRÁFICO
ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN

TÍTULO I.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 1.0.1 Natureza xurídica

1. Este documento constitúe o Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, en adiante Plan Xeral, elaborado e tramitado de acordo co disposto na vixente Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 de 29 de decembro, en adiante Lei 9/2002.

2. Tódalas referencias expresas á Lei 9/2002 haberán de facerse extensivas ó desenvolvemento Regulamentario que, se é o caso, se leve a cabo. Así mesmo, considérase que a lexislación que poida promulgarse para modificar ou substituí-la susodita Lei será de aplicación directa do novo marco xurídico autonómico de acordo coas disposicións Adicionais, Transitorias ou Derrogatorias que poidan establecerse, sen que represente, en si mesma, unha modificación do Plan Xeral de Ordenación Urbana.

3. O presente Plan Xeral é o resultado da Revisión do Plan Xeral aprobado definitivamente en virtude do Acordo do Consello da Xunta de Galicia de 29 de abril de 1993.

Art. 1.0.2 Lexislación Aplicable.

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

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

A) Normativa Estatal de directa aplicación:

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

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

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

C) Normativa Autonómica en materia de Ordenación do territorio:

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

D) Normativa Estatal supletoria:

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

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

a) Organización administrativa:

Decreto 134/2002, de 4 de abril, de estrutura orgánica da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

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

b) Transferencia de competencias do Estado á Comunidade Autónoma:

1) Real Decreto núm. 1461/1989 de 1 de decembro, sobre ampliación de medios adscritos a servizos do Estado traspasados en materia de patrimonio arquitectónico, control da calidade da edificación. (RDAMPACCE)
2) Real Decreto núm. 213/1986 de 10 de xaneiro, polo que se traspasan participacións da Sociedade Estatal de Promoción e Equipamento de Solo (SEPES) en determinadas entidades urbanísticas. (RDTSEPES)
3) Real Decreto núm. 1926/1985 de 11 de setembro, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control da calidade da edificación e vivenda. (RDTPA)
4) Real Decreto núm. 3564/1983 de 5 de outubro, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de estudos de ordenación do territorio e medio ambiente. (RDTOT)
5) Real Decreto núm. 3037/1982 de 24 de xullo, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de Administración Local. (Parte) (RDTE)
6) Real Decreto núm. 2424/1982 de 24 de xullo, polo que se traspasan funcións e servizos do Estado en materia de ordenación do territorio e urbanismo. (RDTOTU)
7) Real Decreto núm. 212/1979 de 26 de xaneiro de transferencia de competencias do Estado en materia de turismo, actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas, transportes e urbanismo. (Parte) (RDTT)

F) Lexislación sectorial.

a) Normas estatais:

1) Lei 27/1992, de 24 de novembro, de portos do Estado e a mariña mercante. (LPE) Modificada pola Lei 48/2003, de 26 de novembro, de réxime económico e de prestación de servizos dos portos de interese xeral.
2) Lei 4/1989, de 27 de marzo, de conservación dos espazos naturais e da flora e da fauna silvestres. (LCEN)
3) Lei 25/1988, de 29 de xullo, de estradas e camiños. (LC)
4) Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas. (LCO)
5) Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas. (LA)
6) Lei 16/1985, de 25 de xuño, de regulación do patrimonio histórico español. (LPHE)
7) Regulamento de Instalacións Técnicas nos Edificios R.D. /170/1998 (RITE)
8) Lei 48/1960, de 21 de xullo, sobre Navegación Aérea, modificada por Lei 55/1999, de 29 de decembro, sobre medidas Fiscais, Administrativas e de Orde Social.
9) Disposición Adicional Terceira e Transitoria Terceira da Lei 37/2003, de 17 de novembro, de Ruído.
10) Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, de Servidumes Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto e por Real Decreto 1541/2003, de 5 de decembro.
11) Real Decreto 2591/1998, de 4 de decembro, de Ordenación dos Aeroportos de Interese Xeral e a súa Zona de Servizo.
12) Lei 21/2003, de 7 de xullo, de Seguridade Aérea.

13) Real Decreto 1532/1999 de 1 de outubro, polo que se modifica o Regulamento de Instalacións Petrolíferas, aprobado polo Real Decreto 2085/1994, de 20 de outubro, e as instrucións técnicas complementarias MI-IP03 de instalacións de almacenamento de carburantes e combustibles líquidos para o seu consumo na propia instalación, aprobadas polo Real Decreto 1427/1997, de 15 de setembro, e MI-IP04 de instalacións para subministración de carburantes e combustibles líquidos a vehículos, aprobadas por Real Decreto 2201/1995, de 28 de decembro.

14) Lei 38/1999, de 5 de novembro, de Ordenación da Edificación e o Código Técnico da Edificación que a desenvolve (Pendente de Aprobación)

15) Lei 10/1998, de 21 de abril, de Residuos e o Real Decreto 9/2005, de 14 de xaneiro, BOE núm. 15 de 18 xaneiro 2005, polo que se establece a relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a declaración de solos contaminados, que a desenvolve.

b) Normas autonómicas:

1) Lei 8/1995, de 30 de outubro, de patrimonio cultural de Galicia. (LPCG)

2) Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia. (LPAG)

3) Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia. (LCG)

4) Decreto núm. 199/2004, de 29 de xullo, que regula as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo terrestre.

5) Decreto 82/1989, de 11 de maio, polo que se regula a figura de espazo natural en réxime de protección xeral. (DEN)

6) Lei 9/1997, de 21 de agosto, de Ordenación e Promoción do Turismo en Galicia.

7) Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento 35/2000 que a desenvolve.

8) Lei 9/2001, de 21 de agosto, de conservación da natureza. (LCNG)

9) Decreto 204/1994, de 16 de xuño de seguridade industrial.

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

Art. 1.0.3 Finalidade

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

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

Art. 1.0.4 Composición e Natureza do Documento

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

1. Documentos de Información.
– Memoria de Información.
– Estudo do Medio Rural.
– Análise do modelo de asentamento poboacional.
– Planos de Información.

2. Documentos de Ordenación.
– Memoria Xustificativa e de Ordenación.
– Estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico.
– Planos de Ordenación.
– Normas Urbanísticas.
– Documento de Xestión e Execución
– Estratexia de Actuación e Estudo Económico.
– Catálogo de elementos a protexer ou recuperar.
– Memoria de Participación.

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

Art. 1.0.5 Ámbito de aplicación

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

Art. 1.0.6 Entrada en vigor e vixencia das determinacións

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

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

Art. 1.0.7 Efectos.

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

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

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

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

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

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

Art. 1.0.8 Plan de Seguimento de Indicadores

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

Art. 1.0.9 Supostos Xerais de Revisión ou Modificación

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

a) Aparición de circunstancias esóxenas sobrevidas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación prevista neste PXOM.

b) Previsible esgotamento da capacidade de asentamento prevista neste PXOM.

c) Variacións importantes na Clasificación do solo que non respondan ó interese xeral municipal, comarcal ou rexional.

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

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

Art. 1.0.10 Normas de Interpretación

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1.0.11 Corrección Material de Erro

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

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

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

Art. 1.0.12 Interpretación de concepto dubidoso

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

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

Art. 1.0.13 Interpretación dos símbolos dos planos

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

– **Serie 0**: Planos de Estrutura Xeral e Org,anica do Territorio, a Escala 1:15.000.
– **Serie 1**: Planos de Clasificación Xeral de Solo e Categorías de Solo Rústico. Escala 1:5.000.
– **Serie 2**: Planos de Ordenación Pormenorizada de Solo Urbano e de Solo de Núcleo Rural. Escala 1:1.000 e redución 1:2.000.
– **Serie 3**: Planos de Infraestruturas básicas. Escala 1:10.000 ou 1:15.000.

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

3. Delimitacións xerais comúns a tódalas series.

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

4. Determinacións de cada Serie de Planos.

PLANOS DA SERIE 0:

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

PLANOS DA SERIE 1:

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

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

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

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

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

SOLO URBANIZABLE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Zona de Protección: delimitada por liña de puntos grosos
– Zona de Respecto: delimitada por liña de trazos e círculos (puntos ocos)

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

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

– De Espazos libres e Zonas Verdes: Limitado por liña continua e trama de triángulos. Pode estar sobreposto sobre unha Clase de Solo que lle outorga a súa propia clasificación.
– De Equipamentos Comunitarios (dotacións): Limitado por liña continua e trama de malla a 45º. Pode estar sobreposto sobre unha Clase de Solo que lle outorga a súa propia clasificación.
– Viarios:
– Os de primeira categoría veñen delimitados por dobre liña continua de cor con franxas a ambos lados definidas por liñas de trazos da mesma cor vermella.
– Os de segunda categoría, principalmente a malla estruturante, mediante dúas liñas (ou unha grosa) de cor vermella.
– Portuario: Por liña continua e siglas SXP.
– Aeroportuario: Por liña continua e siglas SXAP.
– Ferroviario: Por liña continua e siglas SXF.
– Servizos Públicos: Por liña continua e siglas SXSP.

Referencias dos Ámbitos de Planeamento

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

A: Indica que é unha Área de Planeamento remitida.

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

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

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

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

S: Indica que é un sector.

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

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

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

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

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

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

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

PLANOS DA SERIE 2:

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

Solo Urbano Consolidado:

1. Inclúe as seguintes determinacións:

– Delimitación de Zonas de Ordenanzas Lucrativas: Límite de trazo descontinuo de puntos cadrados. Trázase por eixo de rúa ou por límites de parcelas catastrais. Engloba zonas de igual ordenanza que poden quedar delimitadas nalgúns casos polo Límite do Solo Urbano. Como única excepción, a zona de Ordenanza 2 delimítase por liña de trazo e punto correspondente ós ámbitos de Plans Especiais.
– Delimitación de Graos de Ordenanzas Lucrativas: Dentro dos anteriores límites poden diferenciarse límites de Grao, por liña análoga á anterior pero de menor dimensión e grosor. Trázase cos mesmos criterios.
– Determinación da asignación de Zona de Ordenanza e Grao: Cada Ordenanza e Grao, lucrativas das definidas no Título IX destas Normas, (Ordenanzas nº 1 a nº 12 e nº 17) levan unha Clave. O número da Ordenanza está dentro dun cadrado e o grao fóra.
– Aliñacións: As aliñacións defínense por liña continua. Nos casos de que se establezan fondos edificables ou aliñacións de patio de couzada, utilízase unha liña continua de igual ou menor grosor que as Aliñacións.
– Pasaxes ó interior de couzadas: Limitadas por liñas de trazos e raiadas a 45º. Poden ser só en planta baixa, ou baixa e primeira, ou en toda a altura da edificación.
– Zonas de Normalización de Fincas: Onde o Plan Xeral xa as definiu, delimítanse por unha liña continua e unha trama de raias.
– SISTEMAS XERAIS:
– Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes: Represéntase dentro do Solo urbano os non delimitados nos planos da Serie 1 ou, se é o caso, aqueles que ocupan dúas clases de solo ou categorías do Solo Urbano. A súa representación é por trama de triángulos.
– Sistema Xeral de Equipamento Comunitario: Represéntase dentro do Solo urbano os non delimitados nos planos da Serie 1 ou, se é o caso, aqueles que ocupan dúas clases de solo ou categorías do Solo Urbano. A súa representación é por trama de cuadrícula en sentido oblicuo
– Sistemas Xerais viarios: Considérase que as aliñacións definen o viario xeral do Solo Urbano Consolidado que constitúe o Sistema Xeral Viario. Os Sistemas Xerais Viarios propostos represéntanse en liña continua no Solo Urbano Non Consolidado só ós efectos de comprensión das conexións.
– SISTEMAS LOCAIS:
– De Espazos Libres Públicos: Liña continua e trama propia de puntos. Son cualificacións e Zonas de Ordenanza nº 14, aínda que poidan estar dentro de áreas doutras Ordenanzas.
– De Equipamentos Públicos (Dotacións): Liña continua e trama de malla cuadriculada recta. Son cualificacións e Zonas de Ordenanza nº 13, aínda que poidan estar dentro de áreas doutras Ordenanzas. Diférenciase o carácter privado cunha P.
– ESPAZOS LIBRES PRIVADOS: Liña continua e trama suave de puntos.

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

Áreas de Planeamento Incorporado: **API**

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

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

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

– OUTRAS DELIMITACIÓNS:

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

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

SOLO URBANIZABLE:

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

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

– OUTRAS DETERMINACIÓNS:

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

PLANOS DA SERIE 3:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.1.2 Actos suxeitos a licenza urbanística

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

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

Art. 2.1.3 Réxime dos actos promovidos polas Administracións públicas

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

Art. 2.1.4 Procedemento de outorgamento de licenzas

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.1.5 Vixencia e caducidade das licenzas

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

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

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

Art. 2.1.6 Licenzas para usos provisionais

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

Art. 2.1.7 Licenzas para usos esporádicos

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

Art. 2.1.8 Acta de Aliñacións e Rasantes

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

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

Art. 2.1.9 Obras Maiores e Menores

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

Obras Maiores, que abranguen, basicamente, os conceptos de obra nova, ou de nova edificación, obras de restauración estrutural, obras de ampliación, de reestruturación, e de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten a elementos estruturais, e as obras de demolición ou derriba. En todo caso, enténdense como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

Obras Menores, que abranguen os conceptos de ampliación non estrutural, substitución non estrutural, demolición ou derriba non estrutural, obras de conservación e, en xeral, obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade que non supoñan alteración do volume, do uso das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ó deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase.

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

CAPÍTULO 2.2.—PARCELACIÓNS

Art. 2.2.1 Parcelacións urbanísticas

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

Art. 2.2.2 Indivisibilidade de parcelas

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

Art. 2.2.3 División e segregación de fincas en solo rústico

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

Art. 2.2.4 Réxime de parcelacións

1. O réxime xurídico aplicable ás parcelacións será o regulado na lexislación urbanística e na presente Normativa Urbanística e no Anexo Normativo.

2. O réxime das parcelacións en solo rústico estarase ó disposto no Artigo 12.0.8 da Normativa e no Anexo Normativo.

3. En ningún caso considerararanse soares os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións da lexislación aplicable e do presente Plan Xeral, nin se permitirá edificar neles.

CAPÍTULO 2.3.—DEBERES DE USO E CONSERVACIÓN.

Art. 2.3.1 Deberes de uso e conservación

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

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

Art. 2.3.2 Potestade municipal para ditar ordes de execución

1. O Concello de Vigo ordenará, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a execución das obras necesarias para conserva-las condicións reguladas no Artigo anterior, nos termos e condicións regulados na lexislación urbanística.

2. Tamén poderá o Concello de Vigo, nos termos amparados pola lexislación urbanística, ordena-las obras que procedan para a adaptación de espazos libres ós criterios de seguridade, salubridade ou ornato públicos.

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

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

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

Art. 2.3.4 Inspección periódica de construcións

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

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

Art. 2.3.5 Deber de conservación da urbanización

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

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

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

b) En tódolos polígonos delimitados no termo municipal. Os propietarios asumirán neles só a conservación das zonas verdes de superficie unitaria inferior a 5.000 m^2 e o mobiliario urbano. A obriga de conservación rexerá por un prazo de 5 anos desde a recepción da urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.4.—ESTADO RUINOSO DAS CONSTRUCIÓNS

Art. 2.4.1 Declaración de ruína

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

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

Art. 2.4.2 Supostos substantivos de ruína

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

Art. 2.4.3 Procedemento declarativo da ruína

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

Art. 2.4.4 Declaración de ruína en elementos catalogados ou protexidos

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

CAPÍTULO 2.5.—FOMENTO DA CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DAS EDIFICACIÓNS TRADICIONAIS

Art. 2.5.1 Subvencións

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

CAPÍTULO 2.6.—OBRAS DE EDIFICACIÓN E OUTRAS ACTUACIÓNS

Art. 2.6.1 Clasificación das obras de edificación

As Obras de edificación intégranse nos grupos seguintes:

a) Obras nos edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nova edificación.

Art. 2.6.2 Obras nos edificios

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

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

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

a) Obras de restauración.

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

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

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

b) Obras de conservación.

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

c) Obras de consolidación.

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

d) Obras de rehabilitación.

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

A rehabilitación abrangue os seguintes tipos de obras:

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

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

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

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

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

* Cambios na distribución mediante a apertura puntual de ocos de paso en muros.
* A adecuación á normativa contra incendios ou á de accesibilidade e supresión de barreiras mediante a construción de pasos, ramplas, escaleiras e vías de evacuación.
* O cumprimento da Normativa contra incendios mediante a construción de pasos e vías de evacuación.
* A instalación de ascensores e construción de escaleiras privadas de comunicación entre pisos.
* Substitución parcial de forxados, podendo introducirse modificacións de nivel en zonas localizadas.

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

* Construción de entreplantas.
* Cubrición e forxado de patios pechados de dimensións inferiores ó cincuenta (50) por cento das establecidas na ordenanza que o autorice.
* Demolición e nova construción de núcleos de comunicación vertical.
* Substitución ou reposición de elementos ou zonas de forxados ou piares illados.
* Apertura de patios ou incremento do espazo libre de parcela, de acordo coas dimensións establecidas pola norma zonal de aplicación para edificios non catalogados.
* Reposición da estrutura ou dos elementos da cuberta.

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

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

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

e) Obras exteriores.

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

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

f) Obras de reconfiguración.

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

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

Art. 2.6.3 Obras de demolición

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

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

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

Art. 2.6.4 Obras de nova edificación

Abranguen os seguintes tipos de obra:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.6.5 Obras provisionais

1. Maila obrigatoriedade da observancia do Plan Xeral, en zonas pendentes de planeamento de desenvolvemento, ou en sistemas Xerais Viarios ou dotacionais, e con anterioridade ó inicio da xestión correspondente, poderanse autorizar usos ou obras de carácter provisional, por tempo limitado e en precario, sempre que non se atopen expresamente prohibidas polo planeamento ou a lexislación sectorial.

2. Ditas obras non poderán xerar dereitos indemnizatorios e deberán demolerse cando así o acorde o Concello de Vigo; para iso deberán ser obras con elementos mínimos imprescindibles que permitan instalacións facilmente desmontables.

3. Non se admiten como usos provisionais os residenciais nin os industriais.

4. A título enunciativo defínense as seguintes:

a) Valados de obras e soares.

b) Sondaxes de terreos.

c) Apertura de gabias e calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaxes e apeos.

e) Ocupación de terreos por feirais, espectáculos ou outros actos comunitarios ó ar libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas ou desmontables e similares, e Pisos Piloto.

g) Ocupación para aparcadoiros provisionais en soares vacantes.

h) Almacenamento ó ar libre de produtos non contaminantes.

i) Venda de elementos transportables, ó ar libre.

j) Outros análogos.

5. En todo caso, as autorizacións ou licenzas estarán suxeitas ó establecido polo Anexo Normativo, a Ordenanza de Licenzas que se elabore e a regulación da lexislación aplicable.

Art. 2.6.6 Outras actuacións urbanísticas

1. Para os efectos destas Normas, enténdese por outras actuacións urbanísticas aquelas outras construcións, ocupacións, actos e formas de afectación do solo, do voo ou do subsolo, que non estean incluídas entre as obras anteriores nin correspondan a obras incluídas en Proxectos de Urbanización regulados no Artigo 4.3.2 destas Normas.

2. Estas actuacións urbanísticas, a diferenza das reguladas no Artigo 2.6.5 anterior, teñen o carácter de estables por considerar que a súa instalación, ou a actuación que corresponda, vaia a ter carácter permanente ou duración indeterminada.

A título enunciativo defínense os seguintes conceptos:

a) A tala de árbores e a plantación de masas arbóreas.

b) Movementos de terra non afectos a obras de urbanización ou edificación, incluídas a construción de piscinas e a apertura de pozos.

c) O acondicionamento de espazos libres de parcela e a execución de vaos de acceso de vehículos.

d) Pechamentos exteriores de terreos ou modificación dos existentes.

e) Instalacións lixeiras de carácter fixo, propias dos servizos públicos ou actividades mercantís na vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos e outras instalacións fixas propias de actividades ó ar libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sen prexuízo dos proxectos complementarios de edificación ou urbanización que, se é o caso, requiran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluídos tódolos que non estean en locais pechados.

h) Instalacións exteriores, propias das actividades extractivas, industriais ou de servizos, non incorporadas a proxectos de edificación.

i) Vertedoiros de residuos ou escombros.

j) Instalacións de depósito ou almacenamento ó ar libre, incluídos os depósitos de auga e de combustibles líquidos e gasosos, e os parques de combustibles sólidos, de materiais e de maquinaria.

k) Instalacións ou construcións subterráneas de calquera clase non comprendidas en proxectos de urbanización ou de edificación.

l) Usos o instalacións que afecten ó voo das construcións do viario ou dos espazos libres, tales como tendidos aéreos de cables e condución, antenas, teleféricos, ou outras montaxes e instalacións sobre os edificios alleos ó servizo normal destes e non previstos nos seus proxectos orixinarios.

m) Outras análogas.

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

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

CAPÍTULO 2.7.—RÉXIME TRANSITORIO

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Art. 2.7.1 Ámbito de aplicación

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

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

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

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

Sección 2ª. Planeamento vixente

Art. 2.7.2 Clasificación do solo nos ámbitos con planeamento aprobado

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

a) Os terreos incluídos en Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan o anterior Plan Xeral e incorporados a este clasifícanse, en todo caso, como solo urbano.

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

Art. 2.7.3 Réxime aplicable

1. O réxime urbanístico dos ámbitos con planeamento de desenvolvemento aprobado será o establecido polo presente Plan Xeral neste Capítulo.

2. Dito réxime será aplicable, en calquera caso, sexa cal fose a clase de solo na que, por aplicación do disposto no Artigo anterior, quedasen incluídos os correspondentes terreos.

Subsección 1ª. Ordenacións e Planeamentos que se respectan

Art. 2.7.4 Ámbito de aplicación

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

Art. 2.7.5 Determinacións xerais

1. En cada ámbito de planeamento cuxa ordenación se respecta serán de aplicación as determinacións establecidas no propio planeamento (PP, PERI, ED) que se incorpora, que prevalecen sobre as determinacións das Ordenanzas deste Plan Xeral, as cales terán en todo caso carácter unicamente indicativo. Maila o anterior, segundo o grao de desenvolvemento correspondente, seranlles de aplicación, no que corresponda, as Normas Xerais dos Títulos V, Usos; VI, Edificación; e VII, Ordenación e Urbanización.

2. Maila o anterior, nos ámbitos de Solo Urbano Consolidado ordenados por Plans Especiais poderán non aplicarse os índices máximos atribuídos a usos residenciais; e admítese que para os ámbitos de Solo Urbanizable con planeamento de desenvolvemento aprobado, cuxa ordenación se respecte, se altere a densidade máxima prevista por dito instrumento de planeamento para adaptala ó establecido nestas Normas, a cuxos efectos se tramitara a oportuna modificación puntual do Plan Parcial sempre e cando se cumpran as seguintes condicións:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.7.6 Xestión

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

Art. 2.7.7 Criterios de execución

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

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

Art. 2.7.8 Aproveitamento susceptible de apropiación

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

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

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

a) No sistema de compensación, a aprobación definitiva do proxecto de compensación.

b) No sistema de cooperación, a aprobación definitiva do proxecto de reparcelación, ou a declaración da súa innecesariedade.

c) No sistema de expropiación, a aprobación da relación de propietarios e descrición de bens e dereitos afectados.

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

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

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

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

Subsección 2ª. Planeamento cuxa ordenación se modifica

Art. 2.7.9 Ámbito de aplicación

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

Art. 2.7.10 Determinacións xerais

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

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

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

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

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

Art. 2.7.11 Xestión

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

Art. 2.7.12 Criterios de execución

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

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

Art. 2.7.13 Aproveitamento susceptible de apropiación

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

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

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

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

Sección 3ª. Planeamento en tramitación

Art. 2.7.14 Réxime aplicable

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

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

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

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

Sección 4ª. Licenzas concedidas e en tramitación

Art. 2.7.15 Licenzas concedidas con edificación concluída

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

Art. 2.7.16 Licenzas concedidas coa edificación iniciada ou non

1. As licenzas de construción que estean concedidas á entrada en vigor do Plan Xeral, que non teñan concorrido en causa de caducidade, e nas que aínda non se tivese iniciado a edificación, declararanse extinguidas en canto sexan desconformes coa nova ordenación.

2. No mesmo suposto que no apartado anterior, pero con obras de edificación iniciadas, as licenzas de construción declararanse igualmente extinguidas cando afecten a terreos destinados a espazos libres, zona verde ou rede viaria ou uso dotacional público.

3. Nos casos sinalados previamente neste Artigo, en relación co Artigo 16 do Anexo Normativo, nos que concorra ademais causa de caducidade sobre as licenzas concedidas, deberá incoarse o correspondente procedemento para a súa declaración, con suspensión inmediata das obras, de conformidade co previsto na lexislación aplicable.

Art. 2.7.17 Licenzas en tramitación

1. As licenzas urbanísticas outorgaranse de acordo co establecido no réxime xurídico vixente.

2. As licenzas concedidas por silencio administrativo antes da entrada en vigor do presente Plan Xeral, que resulten incompatibles con este, someteranse ó disposto no Artigo anterior destas Normas.

Sección 5ª. Réxime das edificacións existentes

Art. 2.7.18 Réxime das edificacións realizadas segundo anteriores licenzas

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

Art. 2.7.19 Edificacións conformes co planeamento anterior

1. As edificacións existentes á entrada en vigor do Plan Xeral que sexan conformes coa ordenación urbanística aplicable no seu momento ou respecto das que non proceda, por transcurso dos prazos, as medidas previstas para o restablecemento da legalidade enténdense consolidadas para os efectos dispostos neste Plan.

2. Sen prexuízo do anterior, ditas edificacións poderán atoparse nalgunha das seguintes situacións:

a) Fóra de ordenación. Cando o son pola súa total incompatibilidade co Plan. (Art. 103.2 da Lei 9/2002)

b) Fóra de ordenanzas. Cando só son parcialmente incompatibles co Plan. (Art. 103.3 da Lei 9/2002)

c) Conforme á nova ordenación.

Art. 2.7.20 Situacións fóra de ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.7.21 Efectos da cualificación de fóra de ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.7.22 Situación de fóra de ordenanzas

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

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

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

Art. 2.7.23 Consecuencias do fóra de ordenanzas

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

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

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

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

Art. 2.7.24 Situacións conformes á nova ordenación

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

Art. 2.7.25 Edificacións desconformes co planeamento anterior

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

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

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

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

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

Sección 6ª. Réxime das parcelas existentes.

Art. 2.7.26 Parcelas fóra de Aliñación

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

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

Art. 2.7.27 Consecuencias de estar fóra de Aliñación

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III.—RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDADE DO SOLO

CAPÍTULO 3.1.—DIVISIÓN URBANÍSTICA DO SOLO

Art. 3.1.1 Clases urbanísticas de solo

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

Art. 3.1.2 Categorías urbanísticas

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

Art. 3.1.3 Cualificación urbanística

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

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

CAPÍTULO 3.2.—RÉXIME DO SOLO URBANO

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización

Art. 3.2.1 Solo urbano

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

Art. 3.2.2 Categorías de solo urbano

O Plan Xeral diferencia no Solo Urbano as seguintes categorías:

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

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

Art. 3.2.3 Soares

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

Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios

Art. 3.2.4 Dereitos dos propietarios

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

Art. 3.2.5 Aproveitamento urbanístico

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

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

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

Art. 3.2.6 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Consolidado

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

Art. 3.2.7 Deberes dos propietarios de Solo Urbano Non consolidado

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

CAPÍTULO 3.3.—RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

Sección 1ª. Criterios de clasificación e delimitación

Art. 3.3.1 Solo de núcleo rural

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

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

Sección 2ª. Réxime urbanístico.

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

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

Art. 3.3.3 Deberes

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

CAPÍTULO 3.4.—RÉXIME DO SOLO URBANIZABLE

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización

Art. 3.4.1 Solo Urbanizable

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

Art. 3.4.2 Delimitación

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

Art. 3.4.3 Criterios de categorización

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

1. Solo Urbanizable Delimitado (SUD), ou inmediato, que é o comprendido en Sectores delimitados e que teñen establecidos prazos de execución, as condicións para a súa transformación e desenvolvemento urbanístico, fixadas no Plan Xeral.

2. Solo Urbanizable Non Delimitado (SUND), ou diferido, que sería o integrado polos demais terreos do Solo Urbanizable así clasificados polo Plan.

Sección 2ª. Dereitos e deberes dos propietarios

Art. 3.4.4 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable

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

Art. 3.4.5 Deberes dos propietarios de Solo Urbanizable

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

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

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

CAPÍTULO 3.5.—RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

Sección 1ª. Criterios de clasificación e categorización

Art. 3.5.1 Criterios de clasificación

1. Constitúen o solo rústico, e así se inclúen na delimitación que para tal efecto se establece nos planos de ordenación, os terreos que deben ser preservados dos procesos de desenvolvemento urbanístico.

2. En todo caso, constitúen solo rústico no presente Plan Xeral os terreos nos que concorre algunha das circunstancias que sinale a lexislación urbanística aplicable.

3. Constitúen tamén solo rústico no presente Plan Xeral aqueles terreos nos que concorre algunha das circunstancias seguintes:

a) Inadecuación para o desenvolvemento urbanístico, por razón das súas características xeotécnicas ou morfolóxicas.

b) Inadecuación para o desenvolvemento urbanístico polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización, debéndose entender que concorre tal circunstancia cando con aquela non quedarían garantidas as esixencias de calidade e sostibilidade ambiental, inherentes ó sistema urbanístico galego.

Art. 3.5.2 Criterios de categorización

1. O Plan Xeral, dentro das Categorías posibles no Solo Rústico, delimitou as recollidas no Artigo 12.0.3 do Título XII destas Normas, que son:

a) S. R. de Protección Ordinaria.
b) S. R. de Protección Especial Agrario-Paisaxístico.
c) S. R. de Protección Especial Forestal.
d) S. R. de Protección Especial das Augas, Canles e Ribeiras.
e) S. R. de Protección Especial das Costas.
f) S. R. de Protección Especial de Espazos Naturais.
g) S. R. de Protección de Infraestruturas.
h) S. R. de Protección Especial Arqueolóxica.

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

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

Sección 2ª. Réxime xurídico da propiedade do solo

Subsección 1ª. Dereitos e deberes dos propietarios

Art. 3.5.3 Facultades e deberes dos propietarios en solo rústico

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

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

Subsección 2ª. Condicións de uso

Art. 3.5.4 Usos e actividades en solo rústico

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

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

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

Subsección 3ª. Procedemento para o outorgamento de autorizacións.

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

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

CAPÍTULO 3.6.—RÉXIME DOS SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

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

Art. 3.6.1 Conceptos

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do Municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do Municipio e, en especial, para implanta-las infraestruturas básicas do modelo de cidade.

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

Art. 3.6.2 Clasificación do Solo dos Sistemas Xerais

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

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

Art. 3.6.3 Sistemas Xerais do Plan Xeral

O Plan Xeral establece e delimita os seguintes Sistemas Xerais:

– ∑ Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes.
– ∑ Sistema Xeral de Equipamentos Comunitarios (dotacións).
– ∑ Sistema Xeral Viario.
– Entre os cales o PXOM diferencia os de Primeira Categoría e os de Segunda Categoría ou estruturantes.
– ∑ Sistema Xeral Portuario.
– ∑ Sistema Xeral Aeroportuario.
– ∑ Sistema Xeral Ferroviario.
– ∑ Sistema Xeral de Servizos Públicos e Infraestruturas Básicas.

Art. 3.6.4 Obtención dos Sistemas Xerais

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

Art. 3.6.5 Obtención de terreos destinados a dotacións locais

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

2. As cesións destas dotacións locais, ben sexan Espazos Libres Públicos, Equipamentos ou Prazas de Aparcadoiro, deberán respecta-las contías que establece a lexislación urbanística, agás que nas fichas do Solo Urbano Non consolidado ou de Sectores do Solo Urbanizable se establezan, xustificadamente, outras contías superiores.

Art. 3.6.6 Permuta forzosa

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

Art. 3.6.7 Ocupación directa

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

Art. 3.6.8 Procedemento para a ocupación directa

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

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

Art. 3.6.9 Sistema de cesión de viais

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

Art. 3.6.10 Conexións e urbanización na cesión de viais

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

Art. 3.6.11 Obtención de dotacións nos núcleos rurais

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

TÍTULO IV.—DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL

Art. 4.0.1 Determinacións de carácter xeral

1. Corresponde ó Concello de Vigo o desenvolvemento do Plan Xeral de Ordenación Municipal a través dos instrumentos urbanísticos que procedan en función da clase de solo e dos obxectivos que en cada caso se persigan.

2. O Plan Xeral está vinculado xerarquicamente ás determinacións das directrices da ordenación do territorio e demais instrumentos pola lexislación de ordenación territorial.

Art. 4.0.2 Definicións

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

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

Art. 4.0.3. Condiciones ambientales de desarrollo

1. Todo o planeamento de desenvolvemento derivado do PXOM de Vigo deberá someterse a evaluación ambiental estratéxica, segundo a lei 9/2006 (ou a vixente no seu momento).

2. Todos os planeamentos de desenvolvemento de solo urbano non consolidado ou de solo urbanizable requerirán o informe preceptivo de Augas de Galiza, respecto á suficiencia de abastecemento, saneamento e riscos de inundación. O informe será vinculante respecto ao referente a riscos de inundación en canles e zonas hidráulicas que sexan competencia da Administración Autonómica.

3. Todos os planeamento de desenvolvemento de solo urbano non consolidado ou de solo urbanizable conterán un estudio específico que evalúe a prevención da contaminación acústica, e electromagnética dentro do seu propio ámbito.

CAPÍTULO 4.1.—DESENVOLVEMENTO DO PLAN XERAL

Art. 4.1.1 Desenvolvemento e figuras de planeamento

1. No Solo Urbano Consolidado as determinacións do Plan Xeral serán de aplicación inmediata e directa, e desenvolveranse mediante actuacións edificatorias suxeitas á obtención previa das licenzas correspondentes en aplicación das Ordenanzas de Solo Urbano contidas no Título IX das presentes Normas, e en cumprimento dos requisitos establecidos para a concesión das mesmas segundo se establece no Título II.

2. A ordenación do Plan Xeral desenvolverase, segundo a clase de solo e categoría de que se trate, mediante os instrumentos que se prevexan na lexislación urbanística de aplicación.

3. Os planeamentos de desenvolvemento deberán cumpri-los criterios e requisitos do artigo 47 da Lei 9/2002, ou regulación que a substitúa. No suposto de que outra regulación ou disposición establecera criterios ou requisitos con menores esixencias de reservas ou cesións das previstas no citado artigo 47, non poderán reducirse ditos parámetros sen modifica-lo Plan Xeral.

4. A execución dos servizos e dotacións establecidos no planeamento levarase a cabo por polígonos completos e previa aprobación do correspondente Proxecto de Urbanización

5. O Concello elaborará e aprobará, no prazo dun ano desde a Aprobación Definitiva do Plan Xeral, unha Ordenanza sobre documentación e contido dos expedientes, así como dos procedementos de tramitación das licenzas urbanísticas e dos planeamentos recollidos no Título II ou no presente respectivamente. Todo iso como complemento e desenvolvemento do que aquí se regula, e do contido do Anexo Normativo.

Art. 4.1.2 Formulación e Iniciativa do Planeamento

1. As entidades públicas e os particulares poderán participar tamén no desenvolvemento das previsións do Plan Xeral redactando e elevando á Administración Municipal para a súa tramitación os Plans, Estudos e Proxectos correspondentes.

2. A redacción do planeamento urbanístico de desenvolvemento será efectuada facultativos con titulación universitaria de segundo ou terceiro ciclo.

3. Os proxectos que sexan precisos sobre actos suxeitos á obtención de licenza municipal deberán estar subscritos polos facultativos competentes en razón do seu contido e, neste caso, ademais, deberán estar visados polo colexio profesional correspondente.

Sección 1ª. Estudos de Detalle

Art. 4.1.3 Obxecto dos Estudos de Detalle

1. En desenvolvemento do contido do Plan Xeral, así como dos Plans Especiais de Reforma Interior ou Plans Parciais que se redacten para o seu desenvolvemento, e en particular nas couzadas ou zonas que constitúan unha unidade urbana para as que así se prevexa, redactaranse cando resulte conveniente ou necesario Estudos de Detalle, limitados ás seguintes finalidades:

a) Completar ou readaptar aliñacións e rasantes.

b) Ordena-los volumes edificables.

c) Concreta-las condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

Art. 4.1.4 Contido e Documentación

1. O contido dos Estudos de Detalle aterase ó disposto na lexislación urbanística que resulte de aplicación.

2. Na documentación dos Estudos de Detalle deberán incluírse, como mínimo, os seguintes Planos:

a) Plano de situación no Termo Municipal.

b) Plano parcelario axustado á actual delimitación das fincas existentes, Escala mínima 1:500.

c) Planos de ordenación vixente, que reflictan a do Plan Xeral.

d) Planos actualizados do estado dos terreos, da edificación, a vexetación e dos usos existentes, Escala 1:500.

e) Planos debidamente acoutados que reflictan con detalle a ordenación proposta, sinalando, como mínimo, as aliñacións e rasantes correspondentes á edificación e ó viario, Escala mínima 1:500.

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

Sección 2ª. Plans Especiais de Reforma Interior

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

1. Os Plans Especiais de Reforma Interior terán por obxecto a execución de operacións de reforma en ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado previstas no Plan Xeral, ou delimitados con posterioridade polo Concello, para a desconxestionamento desta clase de solo, a mellora das condicións de habitabilidade, a creación de dotacións urbanísticas, o saneamento de barrios insalubres, a resolución de problemas de circulación, a mellora do ambiente ou dos servizos públicos, a rehabilitación de zonas urbanas degradadas ou outros fins análogos.

2. Os Plans Especiais de Reforma Interior en Solo Urbano Non Consolidado conterán as determinacións establecidas pola lexislación urbanística de aplicación.

3. Nos casos nos que así se delimite, poderán desenvolverse Plans Especiais de Reforma Interior en ámbitos que poidan incluír máis dun Ámbito de Planeamento Remitido de Solo Urbano.

Sección 3ª. Outros Plans Especiais

Art. 4.1.6 Obxecto

1. En desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral poderán formularse e aprobarse Plans Especiais, para calquera das seguintes finalidades que a lexislación urbanística prevexa.

2. Considerараnse Plans Especiais expresamente previstos no Plan Xeral os enumerados na Memoria, no Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas e na Estratexia de Actuación.

3. A execución dos Sistemas Xerais esixirá a aprobación previa dun Plan Especial cando a súa delimitación e Ordenación Detallada non estivera contida no Plan Xeral.

4. Os Plans Especiais que se aproben para o establecemento de infraestruturas ou Sistemas Xerais serán aptos para a súa localización, definición e execución en calquera clase de solo.

Art. 4.1.7 Límites do Contido dos Plans Especiais

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

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

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

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

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

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

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

Sección 4ª. Plans Parciais

Art. 4.1.8 Obxecto, contido e documentación dos Plans Parciais

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

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

Sección 5ª. Plans de sectorización

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

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

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

CAPÍTULO 4.2.—INSTRUMENTOS DE XESTIÓN

Sección 1ª. Disposicións xerais

Art. 4.2.1 Finalidade

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

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

Art. 4.2.2 Competencias

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

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

Art. 4.2.3 Presupostos da execución

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

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

Art. 4.2.4 Polígonos

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

Art. 4.2.5 Actuacións illadas

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

Art. 4.2.6 Sociedades mercantís para a execución do planeamento

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

Sección 3ª. Sistemas de actuación

Art. 4.2.7 Clases de sistemas de actuación

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

2. Os sistemas de actuación son os seguintes:

a) Sistemas de actuación directos:

1. Cooperación.

2. Expropiación.

b) Sistemas de actuación indirectos:

1. Concerto.

2. Compensación.

3. Concesión de obra urbanizadora.

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

Art. 4.2.8 Elección do sistema de actuación

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

CAPÍTULO 4.3.—EXECUCIÓN DO PLANEAMENTO

Art. 4.3.1 Presupostos da execución

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

da execución do planeamento a necesidade de aproba-lo Proxecto de Urbanización correspondente.

Art. 4.3.2 Proxectos de Urbanización, obxecto e contido

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

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

Art. 4.3.3 Documentación dos Proxectos de Urbanización

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

a) Memoria Expositiva e Xustificativa.
b) Explanación e pavimentación viaria.
c) Distribución de auga, rede de rego e de hidrantes contra incendios.
d) Saneamento con previsión de redes separativas e depuración de augas en caso de instalacións industriais.
e) Distribución de enerxía eléctrica.
f) Se é o caso, instalacións e distribución de gas.
g) Redes de telecomunicacións e telefonía.
h) Iluminación pública.
i) Xardinería e mobiliario urbano.
j) Programa de realización dos traballos.
k) Estudo económico financeiro, incluíndo cadro de prezos, presuposto, plan de etapas e recursos dispoñibles ou previstos.
l) Dentro do Presuposto establecerase unha previsión económica non inferior ó un con cincuenta (1,50) por cento do presuposto total das obras, con destino ó control de calidade da execución que deberá realizarse por empresa cualificada sobre Control de Calidade, a cal emitirá informes periódicos e final de obra sobre a correspondencia entre as condicións previstas no Proxecto de Urbanización e as realmente executadas.
m) Previsións referentes á recollida, valoración e eliminación de residuos sólidos urbanos e condicións de eliminación e traslados dos residuos producidos durante a execución das obras e garantías de vertedura a vertedoiros controlados.

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

Art. 4.3.4 Recepción das Obras de Urbanización

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

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

Art. 4.3.5 Proxectos de Obras Ordinarias de Urbanización

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

a) Completar, por parte dos particulares, as condicións da urbanización dos espazos inmediatos ás súas fincas, dentro do Solo Urbano Consolidado, para que poidan atinxi-la condición de soar. Son actos suxeitos a licenza e poderán ser executados de maneira simultánea ós de edificación, se así estivese contemplado na Licenza correspondente, e non poderá autorizarse o uso da edificación ata que non estivesen completadas as obras de urbanización. Todo iso de acordo coa regulación do Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.
b) Para realizar, por parte do Concello, as obras necesarias para as Actuacións Illadas en Solo Urbano previstas no Art. 124 da Lei 9/2002, ou calquera outras de mellora, conservación ou acondicionamento dos espazos públicos.

Art. 4.3.6 Proxectos de Edificación

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

TÍTULO V.—NORMAS XERAIS DE USO

CAPÍTULO 5.1.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Sección 1ª. Determinacións Básicas

Art. 5.1.1 Concepto e Regulación dos Usos

1. O Plan de Xeral de Ordenación Municipal regula os usos e as diferentes utilizacións dos terreos e as edificacións segundo as actividades que poidan desenvolverse neles.

2. Nos terreos clasificados como Solo Urbano Consolidado a regulación realízase de forma pormenorizada a través das condicións de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

3. Para o desenvolvemento dos ámbitos de Solo Urbano Non consolidado e dos sectores de Solo Urbanizable, nos que o Plan Xeral regula os usos Globais, o planeamento que conteña a Ordenación Detallada desenvolverá ditos Usos axustándose á regulación que a continuación se establece no presente Título, por tratarse dunha regulación de carácter xeral para todo o ámbito territorial municipal.

4. No Solo clasificado como Rústico determínanse os usos permitidos, autorizables e prohibidos para cada Categoría definida no mesmo.

5. En razón da particularidade dalgúns Usos, non asimilable directamente ás condicións propias de zonas de Ordenanza, o presente Título inclúe condicións específicas de aproveitamento ou de edificación para os mesmos.

Art. 5.1.2 Aplicación

1. As condicións xerais ou particulares dos usos serán de aplicación:

ás áreas reguladas polas ordenanzas particulares do Plan Xeral ou dos planeamentos específicos, na forma e circunstancias que para cada un deles establece o Plan Xeral,

ás áreas de planeamento de desenvolvemento, podendo conter todos eles, se é o caso, determinacións que no desvirtúen os preceptos do presente Título.

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

2. Serán de aplicación as condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas establecidas na regulación vixente.

3. As condicións xerais ou particulares dos usos non serán de aplicación ós usos existentes, agás no caso de que se fagan obras que afecten ós elementos ou parámetros que particularmente se regulan no presente Título. Aínda nos casos de substitución de usos, en edificacións existentes non serán aplicables as alturas libres dos locais asignadas por razón do uso, pero non se permitirán obras en usos residenciais en edificacións cunha altura inferior a douscentos corenta (240) centímetros de altura libre, nin usos comerciais cunha altura inferior a tres (3) metros.

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

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

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

Art. 5.1.3 Actividades permisibles

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

Art. 5.1.4 Diferentes usos nun mesmo edificio

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

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

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

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

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

Sección 2ª. Clasificación dos Usos

Art. 5.1.5 Tipos de Usos

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

– Segundo o seu grao de pormenorización:
1.1. USOS PORMENORIZADOS
1.2. USOS GLOBAIS
– Segundo o seu estado:
2.1. USOS EXISTENTES
2.2. USOS PROPOSTOS
– Segundo o seu réxime de relación:
3.1. USOS CARACTERÍSTICOS
3.2. USOS COMPATIBLES E COMPLEMENTARIOS
3.3. USOS ASOCIADOS
3.4. USOS TOLERADOS
3.5 USOS PERMITIDOS
3.6. USOS TEMPORAIS E PROVISIONAIS
3.7. USOS PROHIBIDOS
– Segundo a súa titularidade, tenencia ou aproveitamento:
4.1. USOS PÚBLICOS
4.2. USOS PRIVADOS
PRIVATIVOS
COLECTIVOS
– Segundo a súa correspondencia co planeamento:
USOS FÓRA DE ORDENACIÓN
USOS FÓRA DE ORDENANZAS
– Segundo a súa condición en Solo Rústico:
6.1. USOS RÚSTICOS PROPIOS
6.2. USOS RÚSTICOS AUTORIZABLES

Art. 5.1.6 Usos Pormenorizados

1. Están constituídos polo nivel máis desagregado de actividade ou situación da mesma, recollido nestas Normas Urbanísticas. Correspóndense cos que se recollen como constituíntes das Categorías pormenorizadas no Artigo 5.1.20 e constitúen a base da asignación de Usos no Solo Urbano Consolidado recollidos nas Ordenanzas, así como os que se contemplen nos planeamentos que conteñan a Ordenación Detallada, ben sexa o propio

Plan Xeral, ou os Plans Especiais de Reforma Interior que desenvolvan Ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou en Sectores de Solo Urbanizable. Definen de forma detallada, xunto coas Categorías, a específica utilización dos terreos incluídos en cada unha das zonas.

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

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

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

a) A que usos pode destinarse a nova edificación, a teor do disposto para cada un deles.

b) O réxime de substitución ou continuidade de usos en edificios existentes ou construídos no futuro.

Art. 5.1.7 Usos Globais

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

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

2. Co carácter de Usos Globais considéranse os seguintes:

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

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

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

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

Art. 5.1.8 Usos Existentes

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

Art. 5.1.9 Usos Propostos

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

Art. 5.1.10 Usos Característicos

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

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

Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios

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

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

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

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

4. Non obstante, cando no réxime de usos compatibles dunha zona de ordenanza ou nunha ordenanza particular dos planeamentos de desenvolvemento se admita un determinado uso como compatible en edificio alternativo, este poderá substituí-lo uso cualificado nas condicións específicas que se é o caso se articulen para tal efecto.

Art. 5.1.12 Usos Asociados

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

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

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

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

Art. 5.1.13 Usos Tolerados

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

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

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

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

Art. 5.1.14 Usos Permitidos

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

Art. 5.1.15 Usos Temporais e Provisionais

1. Son usos que poden ser permitidos pero suxeitos a limitacións específicas, como os seguintes:

a) Usos Temporais

b) Usos Provisionais.

2. Son usos Temporais os establecidos por prazo limitado ou por tempo indeterminado, revogables a vontade da Administración, en función dos obxectivos da ordenación urbanística.

3. Dentro dos usos Temporais defínense os Usos Esporádicos, que son aqueles que se poden producir para un ou máis días, en espazos públicos ou dotacionais, públicos ou privados, abertos ou cubertos, que deben estar suxeitos a autorización nos termos do Artigo 2.1.7. Poderán corresponder a usos culturais, de espectáculos, políticos ou calquera outros que empreguen espazos ou locais non especificamente destinados a estes usos.

4. Son usos Provisionais os que, aínda cando poidan necesitar de obras ou instalacións, sen que houbesen de dificulta-la execución dos Plans, poden autorizarse con carácter provisional, nos termos dispostos polo artigo 102 da Lei 9/2002 ou disposición que a substitúa.

Art. 5.1.16 Usos Prohibidos

1. Son usos prohibidos aqueles que non admiten as Normas Urbanísticas deste Plan, as Ordenanzas de Plans Parciais ou dos Plans Especiais, os catálogos, as Ordenanzas Municipais ou as disposicións estatais promulgadas en materia de seguridade, salubridade, moralidade ou tranquilidade.

2. A súa determinación como uso prohibido pode quedar establecida ben pola súa expresa definición na zona de que se trate, ou ben pola exclusión ó quedar ausente na relación de usos característicos, complementarios e compatibles en cada zona de ordenación ou grao da mesma.

Art. 5.1.17 Usos Públicos

1. Son usos públicos, para os efectos destas Normas Urbanísticas e das contidas nos Plans que desenvolvan o disposto neste Plan Xeral, os referentes ós usos e servizos públicos realizados ou prestados pola Administración ou por xestión dos particulares sobre bens de dominio público. Neste último suposto estarán suxeitos ás restricións dos Usos Colectivos regulados no seguinte.

2. Dentro dos públicos compréndense, así mesmo, os realizados pola Administración en bens de propiedade particular mediante arrendamento ou calquera outro título de ocupación.

Art. 5.1.18 Usos Privados, Privativos ou Colectivos

1. Son usos privados os que se realizan por particulares en bens de propiedade privada e non están comprendidos no apartado 2 do Artigo anterior. Teñen o carácter de usos privativos.

2. Dentro dos usos privados considéranse como usos colectivos aqueles de propiedade privada pero destinados ó uso público ou semipúblico, basicamente dotacional, e ós que se accede pola pertenza a unha asociación, agrupación, sociedade, club ou organización similar, ou polo abonamento dunha cota, entrada, prezo ou contraprestación análoga.

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

Art. 5.1.19 Usos Fóra de Ordenación

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

a) Ter declaración expresa de fóra de ordenación polo Plan Xeral ou por Plan Parcial ou Especial que no desenvolvemento do mesmo poidan redactarse.

b) Estar afectado ben por outro uso proposto de carácter Global ou Pormenorizado, ou ben polo trazado de viais, Sistemas Locais ou Xerais, sempre segundo o Plan Xeral. Atópanse nesta situación os usos que se desenvolvan en edificacións que teñan a condición de fóra de ordenación segundo o Artigo 2.7.20 destas Normas Urbanísticas.

c) Estar en situación de incompatibilidade dentro do mesmo edificio de acordo co regulado nestas Normas Urbanísticas.

d) Cando os efectos de repercusión ambiental de calquera actividade vulneren os niveis máximos regulados nestas Normas Urbanísticas, nas Ordenanzas municipais apropiadas ou en calquera disposición legal de aplicación por razóns de seguridade, salubridade, moralidade ou tranquilidade, e non poidan ser corrixidos ou adaptados para o cumprimento das condicións esixibles.

e) Cando se atopen nun edificio que quede suxeito ó réxime de fóra de ordenación nos termos recollidos no Título II das Normas Urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.1.20 Usos Fóra de Ordenanza

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

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

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

Art. 5.1.21 Usos no Solo Rústico

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

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

Art. 5.1.22 Edificios de uso exclusivo

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

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

Os usos asociados non desvirtúan o carácter de uso exclusivo.

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

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

Sección 3ª. Estrutura Xeral de Usos

Art. 5.1.23 Estrutura Xeral de Usos

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

ESTRUTURA DE USOS.

Nº OR. USO		*CLASE*	*CATEGORÍA*	*DESCRICIÓN*
1.	RESIDENCIAL	VIVENDA	1ª	VIVENDA UNIFAMILIAR
			2ª	VIVENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COMUNITARIA (Non hoteleiro)
				–R. Maiores.
				–R. Relixiosos.
				–Colexios Maiores.
				–Casas de Hóspedes (ata 10 camas).
2.	TERCIARIO-HOSTALEIRO		1ª	INSTALACIÓNS ATA 15 HABITACIÓNS e 600 m^2 (Incl. instalacións complementarias).
			2ª	INSTALACIÓNS ATA 50 HABITACIÓNS e 2.500 m^2 (Incl. instalacións complementarias)
			3ª	MÁIS DE 50 HABITACIÓNS E MÁIS DE 2.500 m^2 (Incl. instalacións complementarias)
			4ª	CAMPAMENTOS DE TURISMO, Cámping ou Acampada con instalacións.
3.	TERCIARIO XERAL	COMERCIO	1ª	LOCAIS COMERCIAIS (Ata 200 m^2) Única razón comercial.
			2ª	LOCAIS COMERCIAIS (Ata 500 m^2) Única razón comercial.
			3ª	AGRUPACIÓN COMERCIAL Varias razóns comerciais ou unha soa ata 800 m^2 de alimentario.
			4ª	SUPERFICIES COMERCIAIS Única ou varias razóns comerciais.
			5ª	GRANDES SUPERFICIES COMERCIAIS Única ou varias razóns comerciais.
		OFICINAS	6ª	DESPACHOS E CONSULTAS PROFESIONAIS.
			7ª	OFICINAS PRIVADAS SEN ATENCIÓN Ó PÚBLICO.
			8ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN Ó PÚBLICO.
			9ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SEN ATENCIÓN Ó PÚBLICO.
		RECREATIVO E REUNIÓN	10ª	CENTROS DE ESTABLECEMENTOS DE BEBIDAS, REUNIÓN CAFÉS E RESTAURACIÓN, EN TÓDOLOS CASOS SEN ESPECTÁCULO, HOSPEDAXE NIN MÚSICA.
			11ª	ESTABLECEMENTOS DE REUNIÓN E ESPECTÁCULOS EN LOCAIS PECHADOS (Pubs, salas de festa, discotecas, etc.), así como Academias de música ou baile e Salas de Xogos Recreativos.
			12ª	ESPECTÁCULOS E ACTIVIDADES RECREATIVAS (cines, teatros, circos, salas de concertos, etc.) Con asentos fixos.
			13ª	ESTABLECEMENTOS DE REUNIÓN E ESPECTÁCULOS Ó AR LIBRE. (Feiras, Estadios de fútbol etc.)
4.	DOTACIONAL	EDUCACIÓN	1ª	ENSINO INFANTIL (Titularidade pública ou privada)
			2ª	CENTROS DE ENSINO PRIMARIO (público ou privado)
			3ª	ENSINO SECUNDARIO OBRIGATORIO (Titularidade pública ou privada)
			4º	INSTITUTOS DE E. SECUNDARIO POSTOBRIGATORIO (IESP) (Titularidade pública ou privada)
			5ª	ENSINO UNIVERSITARIO/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidade pública ou privada).
			6ª	OUTROS ENSINOS OFICIAIS (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
			7ª	ENSINO DE ACTIVIDADES NON REGULADAS POLA ADMINISTRACIÓN (Servizos de ensino en xeral)
		SOCIOCULTURAL	8ª	CENTROS CULTURAIS, MUSEOS E BIBLIOTECAS, AUDITORIOS.
			9ª	SALAS OU LOCAIS EN BAIXOS COMERCIAIS CON FINS CULTURAIS (Exposicións, conferencias, etc.)
		ASISTENCIAL	10ª	CENTROS DE SERVIZOS SOCIAIS (Sen residencia colectiva).
				–Club de Anciáns.
				–Gardería.
			11ª	CENTROS DE SERVIZOS SOCIAIS (con residencia colectiva).
				–Residencia de maiores.
				–Centros de acollida infantil e adultos.
				–Desintoxicación
		SANITARIO	12ª	ESTABLECEMENTOS SEN INTERNAMENTO (Titularidade pública ou privada)
				–Clínicas.
				–Ambulatorios.
				–Consultas.
				–Laboratorios.
				–Enfermería.
				–Tratamentos.
			13ª	ESTABLECEMENTOS SANITARIOS CON INTERNAMENTO (Titularidade pública ou privada).
				–Hospitais.
				–Clínicas.
				–Sanatorios.
			14ª	ESTABLECEMENTOS VETERINARIOS (Titularidade pública ou privada)
		SERV. PÚBLICO	15ª	CENTROS DESTINADOS Á PRESTACIÓN DE SERVIZOS PÚBLICOS
				1.–Abastecemento Alimentario.
				2.–Mantemento e limpeza da cidade.
				3.–Seguridade cidadá.
				4.–Defensa e Xustiza
				5.–Funerarios
				6.–Outros
		ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	16ª	CENTROS E INSTALACIÓNS DA ADMINISTRACIÓN LOCAL, AUTONÓMICA OU ESTATAL
				1.–Servizos públicos con ou sen atención ó público.
				2.–Sedes de Organismos públicos.
		RELIXIOSO	17ª	CENTROS DE CULTO E REUNIÓN SEN RESIDENCIA COLECTIVA ANEXA.
			18ª	CENTROS DE CULTO E REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEXA.
		DEPORTIVO	19ª	LOCAIS DESTINADOS Á PRÁCTICA, ENSINO DO DEPORTE E A CULTURA FÍSICA. (Ximnasios, etc.)
			20ª	ESPAZOS E LOCAIS PARA A PRÁCTICA DEPORTIVA SEN ESPECTADORES.
			21ª	ESPAZOS E LOCAIS PARA A PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5.	INDUSTRIAL	IND. ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES E TALLERES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIAIS.
			2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POLO USO RESIDENCIAL.
		IND. ORDINARIA	3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OUTROS USOS QUE NON SEXAN OS INDUSTRIAIS.
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIAIS.
		TRATAMENTO DE RESIDUOS	5ª	RECICLADO DE RESIDUOS NON TÓXICOS NIN PERIGOSOS.
		ALMACENAMENTO	6ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIAIS E/OU ASOCIA DOS A OUTROS USOS.
			7ª	COMPATIBLES SÓ CON USOS INDUSTRIAIS OU USOS NON RESIDENCIAIS.
			8ª	ALMACENAMENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.
			9ª	ALMACENAMENTO ESPECIAL/SILOS.
				–Depósitos de auga.
				–Depósito de combustible
			10ª	ALMACENAMIENTO Ó AR LIBRE
6.	GARAXE-APARCADOIRO		1ª	PRIVADO ASOCIADO A OUTROS USOS (Sen explotación comercial).
			2ª	PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN COMERCIAL (Non asociado di rectamente a outros usos).
7.	ESPAZOS LIBRES	E. LIBRES	1ª	ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS
		Z. VERDES	2ª	ÁREAS AXARDINADAS.

Nº OR. USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRICIÓN
		3ª	ÁREAS DE XOGOS INFANTÍS.
		4ª	PARQUE URBANO.
		5ª	ESPAZOS LIBRES PRIVADOS
	PROTECCIÓN	6ª	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS E FERROVIARIAS.
8. INFRAESTRUTURAS BÁSICAS			
9. TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS	REDE VIARIA	1ª	PEONIL
		2ª	RODADA DE COEXISTENCIA.
		3ª	RODADA DE SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS
		4ª	ESTACIONAMENTOS
	SERVIZOS PÚBLICOS	5ª	INTERCAMBIADORES
		6ª	SERVIZOS DE AUTOMÓBILES E GASOLINEIRAS
	CENTROS BÁSICOS	7ª	CENTROS BÁSICOS DO SISTEMA
	FERROVIARIOS	8ª	REDE FERROVIARIA
	PORTOS	9ª	PORTOS DO ESTADO (COMERCIAIS)
		10ª	PORTOS DEPORTIVOS E/ OU PESQUEIROS
	AEROPORTOS	11ª	AEROPORTO
10. USO AGROPECUARIO		1ª	CULTIVOS E TRABALLO DA TERRA.
		2ª	INSTALACIÓNS PARA ALMACENAMENTO DE PRODUTOS E MAQUINARIA.
		3ª	INSTALACIÓNS PECUARIAS EXTENSIVAS SEN ESTABULACIÓN.
		4ª	INSTALACIÓNS PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACIÓN.

Sección 4ª. Condicións Xerais para tódolos Usos

Art. 5.1.24 Condicións de Accesibilidade

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

Art. 5.1.25 Condicións de Protección

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

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

CAPÍTULO 5.2—USO RESIDENCIAL

Art. 5.2.1 Definición, clases e categorías

1. Comprende os espazos e dependencias destinados ó aloxamento humano en forma permanente.

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

Clase Vivenda:

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

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

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

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

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

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

— O número máximo de vivendas será o número enteiro resultante de dividi-la superficie da parcela edificable obxecto da parcelación, pola superficie mínima establecida na zona de ordenanza e grao correspondente.

— A superficie da parcela na que se asenta a vivenda non poderá ser inferior ó cincuenta por cento (50%) da superficie mínima establecida e, en ningún caso, menor de cen (100) metros cadrados.

— A superficie da parcela de vivenda unifamiliar resultante da suma das dúas partes producidas no proxecto de parcelación non poderá ser inferior á superficie mínima de parcela establecida pola zona de Ordenanza e Grao.

— As superficies das parcelas definidas nos apartados anteriores deberán ter continuidade física e quedarán garantidas as condicións de seguridade e accesibilidade dunhas e outras.

— A edificabilidade e ocupación correspondentes serán as aplicables ó conxunto da suma das superficies das dúas partes diferenciadas da parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clase Residencia:

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

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

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

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

Condicións comúns ás tres categorías:

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

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

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

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

Art. 5.2.2 Aplicación

1. As condicións que se sinalan para o uso residencial serán de aplicación en obras de nova edificación ou de reestruturación xeral; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

2. As vivendas protexidas estarán suxeitas, no que concirne a condicións de programa e proxecto, ás disposicións que se regulen desde a Administración correspondente.

Art. 5.2.3 Condicións particulares de accesibilidade, habitabilidade e hixiene

1. Serán de obrigado cumprimento as disposicións da Lei 8/1997 de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras e do Regulamento que a desenvolve; do Decreto 311/92 de 12 de novembro, sobre supresión da Cédula de Habitabilidade, ou normativa que as complemente ou substitúa, e o Código Técnico da Edificación.

2. As anteriores disposicións compleméntanse e precísanse nas presentes Normas Urbanísticas.

3. Nas edificacións tradicionais dos núcleos rurais, e nas edificacións catalogadas por este Plan Xeral, os parámetros relativos ás súas dimensións establecidas neste Capítulo poderán, xustificadamente, ser adaptados para axustalos ás singularidades das mesmas a fin de manter ou preservar, se é o caso, as súas especiais características tipolóxicas. Non obstante, todo elo farase coa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultura de Galicia.

4. Considéranse condicións xerais, con independencia do esixible cumprimento do Decreto 311/92, de supresión da Célula de Habitabilidade ou disposicións que a complementen ou substitúan, para tódalas Categorías seguintes:

A.—Vivenda exterior e seguridade.

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

2. O oco debe recaer, agás nos casos dos cascos históricos ou áreas protexidas con regulación específica, a:

a) Vía pública ou espazo libre de uso público.

b) A espazo privado do ámbito da parcela, situado sobre o plano horizontal trazado na cota do nivel do solo da peza considerada, pode ser:

– Resultante das condicións de posición do edificio en edificacións illadas ou en bloques abertos, coas condicións das ordenanzas correspondentes.

– Resultante das condicións de posición en vivendas unifamiliares pareadas ou acaroadas segundo regulación das ordenanzas.

3.—En tipoloxía de Couzada Pechada:

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

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

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

se trate ou do edificio enfrontado coa peza considerada, medida esta en relación con dita peza.

– A distancia desde o eixo do oco de dita peza á fachada interior do edificio oposto será igual ou superior á metade da altura de coroación do corpo de edificación no que se sitúa a mesma. En todo caso, a vivenda que dea fronte a un patio de couzada deberá estar situada nunha cota tal que o fronte libre do oco de dita peza e as edificacións que circunden o patio non garden entre si unha relación de menor capacidade de ventilación e iluminación que a que se establece na Zona de Ordenanza de Couzada Pechada ou en Ordenanzas análogas para altura da edificación en función do ancho da rúa.
– Para estes efectos, considérase que unha vivenda non poderá estar situada nunha cota tal que o número de plantas que teña, ou poida ter, enfrontada no conxunto do patio de couzada, ou o seu equivalente en metros no caso de patios de couzada non horizontais, resulte superior da que lle correspondería por aplicación da ordenanza correspondente por ancho da rúa.
– O espazo poderase configurar conxuntamente con ámbitos de parcelas lindeiras, establecéndose un réxime xurídico que garanta o mantemento das condicións anteriores. Este réxime deberá constar no outorgamento de licenza e inscribirse no Rexistro da Propiedade.
– En todo caso deberá cumpri-las condicións do apartado 1.3 do Decreto 311/1992, ou disposición que o substitúa.

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

a) Directamente a vía pública ou espazo libre de uso público.
b) A espazo privado de fondo de couzada, coas seguintes condicións:

– Estar separado do lindeiro da parcela unha distancia mínima de tres (3) metros.
– Ter garantido que calquera edificación que poida realizarse, en aplicación da ordenanza que corresponda, quedará a unha distancia mínima de doce (12) metros.
– No caso de que por condicións da couzada a construción poida configurarse como couzada pechada, serán de aplicación as condicións do punto 3 anterior.

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

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

1. O aloxamento de vivendas e residencias deberá dispor dunha fachada con ocos en contacto co espazo exterior, ou a patio de couzada, cuxa superficie vidrada non sexa menor dunha sexta parte (1/6) da superficie útil en planta da estancia que se considere. Nas zonas de ordenanza en que non estea expresamente prohibido poderán dar a patio de parcela. As cociñas poderán en todo caso dar a patio de parcela.

2. A profundidade máxima das pezas, medida perpendicularmente ó paramento no que estea situada a fiestra, non poderá ser superior a setecentos cincuenta (750) centímetros. Maila o anterior, poderanse atinxir maiores profundidades sempre que esta dimensión sexa como máximo vez e media o ancho do paramento referido.

C.—Condicións de ventilación.

1. Toda peza habitable, como dormitorios, estar, comedor e similares, deberá dispor de aberturas practicables, sobre peches de fachada, dando ó espazo exterior, a patio de parcela ou a patio de couzada, cunha superficie non inferior ó dez (10) por cento da superficie da peza. Non poderá dar a patio de parcela nas zonas de ordenanza nas que estea expresamente prohibido. As cociñas poderán en todo caso dar a patio de parcela.

2. Cando as pezas ventilen ou iluminen a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a dous (2) metros, a superficie de ventilación e iluminación non poderá ser inferior á sexta (1/6) parte da superficie útil da peza.

3. Se a peza ou habitación ten unha profundidade maior de setecentos cincuenta (750) centímetros, a superficie de iluminación non poderá ser inferior a unha quinta parte (1/5) da superficie útil da peza, e a parte practicable para ventilación real non poderá ser inferior ó cincuenta (50) por cento da superficie de iluminación.

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

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

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

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

D.—Condicións de posición.

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

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

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

Art. 5.2.4 Condicións de servizos e instalacións

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

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

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

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

3. De rede de saneamento. As augas pluviais e residuais serán recollidas e eliminadas conforme sinala o regulamento de instalacións sanitarias vixentes, a través da súa conexión coa rede municipal existente no Solo Urbano, de Núcleo Rural e Urbanizable, e a través de fosas sépticas no caso de instalacións no Solo Rústico.

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

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

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

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

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

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

Art. 5.2.5 Condicións de superficie e de dimensións mínimas

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

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

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

– Cociña: Se a cociña é independente da sala de estar-comedor terá como mínimo sete (7) metros cadrados de superficie útil, ou alternativamente cinco (5) metros cadrados de cociña e tres (3) metros cadrados de lavadoiro-tendal. A anchura mínima será de cento sesenta (160) centímetros con distribución de mobles nun solo lado e de douscentos dez (210) centímetros con bandas de mobles a ambos lados enfrontados.
– Estar-comedor: As superficies útiles mínimas do salón de estar e comedor, conxuntamente, en función do número de habitacións de vivenda serán as seguintes:
– Vivendas de 1 dormitorio: ..... 14 m^2
– Vivendas de 2 dormitorios: ..... 16 m^2
– Vivendas de 3 dormitorios: ..... 18 m^2
– Vivendas de 4 ou máis dormitorios: .... 20 m^2

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

– Estancia – Comedor –Cociña: cando constitúa unha soa peza, terá unha superficie mínima equivalente á do apartado anterior incrementada en dous (2) metros cadrados, cumprirán neste caso as condicións de ventilación forzada que garanta a extracción de 20 m^2/h por cada metro cadrado da superficie útil do conxunto das pezas. Ademais neste suposto disporán dun espazo, independente para tende-la roupa de superficie mínima de 1,5 metros cadrados, cumprindo as condicións de ventilación e ocultación de vistas.
– Dormitorios: Superficie útil mínima de seis (6) metros cadrados para dormitorios individuais e dez (10) metros cadrados para dormitorios dobres, de superficie útil, sen armarios. Para efectos do cálculo de superficie mínima non computarán os espazos de acceso con ancho igual ou menor de noventa (90) centímetros nin lonxitude maior dun (un) metro.

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

– Baño: Tres (3) metros cadrados, cunha dimensión mínima de 1,50 m, que estará composto de inodoro, lavabo, bidé e bañeira de 1,20 metros, ou cabina de ducha pechada.
– Aseo: 1,10 m^2 que estará composto de inodoro e lavabo.
– Armario roupeiro: a vivenda constará de armarios roupeiros cunha lonxitude mínima conxunta, en función do número da capacidade teórica de habitantes segundo dimensión dos dormitorios, segundo se sinala no seguinte cadro:

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

– Vestíbulo de entrada á vivenda: Cento cincuenta (150) decímetros cadrados, cun lado libre mínimo de cento vinte (120) centímetros.
– Tendal: agás que existise tendal común, toda vivenda estará dotada dunha superficie cuberta e aberta ó exterior de, polo menos, tres (3) metros cadrados de superficie destinados a tender roupa, se dan a fachada ou patio de parcela, deberán pecharse con elementos que permitan a ventilación e protexan das vistas desde o exterior.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.2.6 Condicións de accesos ás vivendas

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

2. En todo o percorrido de acceso a cada vivenda no interior da edificación, o paso terá un ancho mínimo de cento vinte (120) centímetros. O seu trazado permitirá o paso horizontal dun rectángulo de setenta (70) centímetros por cento noventa (190) centímetros.

3. As escaleiras cumprirán as condicións seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.2.7 Condicións de Garaxe-Aparcadoiro

1. Toda edificación de nova planta, destinada unicamente ó uso residencial, o use é o caso a parte destinada a este uso, deberá contar polo menos cunha praza de aparcadoiro por cada vivenda *ou estudio*, ou cada 100 m^2 de superficie destinada a vivenda, máis as correspondentes ó exceso resultante de computar unha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados construídos destinados a outros usos, agás que os mesmos esixiran unha dotación maior. Exceptúase a aplicación desta condición cando se estableza de maneira expresa na Zona de Ordenanza de aplicación para o Solo Urbano Consolidado, ou sexa imposible a súa execución en razón das dimensións reais das parcelas existentes.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5.2.8 Condicións da Clase Residencia

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

CAPÍTULO 5.3.—USO TERCIARIO HOSTALEIRO

Art. 5.3.1 Definición e categorías

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

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

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

Art. 5.3.2 Aplicación

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

Art. 5.3.3 Condicións e Lexislación Aplicable

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

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

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

ESTATAL, con carácter Supletorio.

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

AUTONÓMICA

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

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

ESTATAL, con carácter supletorio.

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

AUTONÓMICA

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

Art. 5.3.4 Condicións de dimensión

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

a) Ningún dormitorio terá dimensións menores que as establecidas para o uso de Vivenda e disporán todos eles dun armario roupeiro de lonxitude superior a cento trinta (130) centímetros.

b) Se polas características do establecemento as habitacións dispuxesen de cociña, ou tivesen o carácter de Aparthotel ou de Apartamento Turístico, serán de aplicación, no que corresponda, as condicións do uso de Vivenda.

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

Art. 5.3.5 Escaleiras

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

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

Art. 5.3.6 Ascensores

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

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

Art. 5.3.7 Aseos

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

Art. 5.3.8 Condición de Garaxe-Aparcadoiro

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

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

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

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

Art. 5.4.1 Definición, Clases e Categorías

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

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

Clase Comercio:

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

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

- Categoría 2ª. Locais comerciais de venda de todo tipo de produtos, alimentarios ou non, en establecemento independente de dimensión non superior a cincocentos (500) metros cadrados de superficie de venda en comercios alimentarios e dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados nos non alimentarios.
- Categoría 3ª. Agrupación Comercial: cando nun mesmo espazo se integran varias firmas comerciais con accesos e instalacións comúns, en forma de galerías, centros e complexos comerciais. Considéranse incluídos nesta Categoría os comercios alimentarios de dimensión non superior a setecentos cincuenta (750) metros cadrados de superficie nunha ou varias entidades comerciais. Superficie total igual ou inferior a dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados.
- Categoría 4ª. Superficies comerciais: cando a actividade comercial ten lugar en establecementos que operan baixo unha soa firma comercial e atinxen dimensións superiores a cincocentos (500) metros cadrados de superficie de venda alimentaria e dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados nos non alimentarios, e superficie total inferior a catro mil (4.000) metros cadrados.
- Categoría 5ª. Grandes superficies comerciais: cando por agrupación, ou non, de pequenos ou medianos comercios, no seu conxunto se atinxan superficies de venda igual ou superior a catro mil (4.000) metros cadrados.

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

Clase Oficinas:

Establécense para este uso as seguintes categorías:

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

Clase Recreativo e Centros de Reunión:

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

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

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

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

Art. 5.4.2 Aplicación e disposicións aplicables

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

2. As condicións de garaxe-aparcadoiro son así mesmo aplicables só cando correspondan a obras de nova edificación ou de reestruturación xeral, sen que sexa, por tanto, aplicable a actividades que se instalen en edificacións existentes non edificadas en conformidade con este Plan Xeral, e no suposto de que o uso terciario a instalar non ocupe máis das dúas terceiras partes da superficie da edificación existente.

3. Ademais das condicións que se establecen no presente Capítulo, serán de aplicación as disposicións das Administracións competentes na materia, en particular as referentes ás medidas de protección de incendios e as de supresión das barreiras arquitectónicas.

Sección 1ª. Condicións de Comercio

Art. 5.4.3 Dimensións

1. Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de venda, esta dimensión entenderase como a suma da superficie de tódolos locais nos que se produce o intercambio comercial ou nos que o público accede ós produtos tales como mostradores, vitrinas, góndolas de exposición, probadores, caixas, etc., os espazos de permanencia e pasos dos traballadores e do público, incluídos bares e restaurantes se existisen no interior do establecemento ou agrupación de locais. Exclúense expresamente as superficies destinadas a oficinas, almacenaxe non visitable polo público, zonas de carga e descarga e os aparcadoiros de vehículos e outras dependencias de uso restrinxido.

2. En ningún caso a superficie de venda será menor de seis (6) metros cadrados e non poderá servir de paso ou ter comunicación con ningunha vivenda, agás que se tratase de vivenda unifamiliar.

3. Nas categorías 1ª, 2ª e 3ª o almacén non poderá supera-lo trinta (30) por cento da superficie total.

Art. 5.4.4 Condicións de posición

1. O uso Comercial poderá estar situado en plantas baixo rasante, asociadas á planta baixa, en planta baixa ou en plantas superiores, sempre coas limitacións que se establezan nas zonas de ordenanza.

2. Poderán, así mesmo, implantarse usos comerciais en plantas Semisotos, se dispuxesen de accesibilidade adecuada.

Art. 5.4.5 Circulación interior

1. Nos locais da Categoría 1ª, definida no Artigo 5.4.1 tódolos percorridos accesibles ó público terán unha anchura mínima dun (1) metro; os desniveis salvaranse, con anchura análoga, mediante ramplas ou escaleiras.

2. Nos locais das restantes categorías os percorridos terán unha anchura mínima de cento corenta (140) centímetros: os desniveis salvaranse mediante ramplas ou escaleiras de igual anchura.

3. O sistema de comunicación e circulación interior resolverá como mínimo a normativa municipal ou supramunicipal aplicable por razóns de seguridade e prevención de incendios e así mesmo, cumprirá as condicións específicas que en función da categoría de comercio establezan as normativas sectoriais.

4. En calquera caso, cando o desnivel a salvar dentro do establecemento sexa superior a oito (8) metros, disporase de aparatos elevadores de uso público. O número e a capacidade dos mesmos adecuaranse ó nivel de ocupación e mobilidade previstos. Os aparatos elevadores poderán ser substituídos por escaleiras ou ramplas mecánicas, sempre que haxa, polo menos, un aparato elevador e no seu conxunto se resolva a mobilidade.

Art. 5.4.6 Escaleiras e accesibilidade

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

2. En comercios de Categorías 3ª, 4ª e 5ª, deberán dispor de ascensores que cumpran as condicións de accesibilidade.

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

Art. 5.4.7 Altura libre de pisos

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

Art. 5.4.8 Aseos

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

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

3. Os aseos correspondentes ás Categorías 3º, 4ª e 5º poderán agruparse, mantendo o número e condicións con referencia á superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.

Art. 5.4.9 Iluminación e ventilación

1. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, faiados ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de ar, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No suposto de que non fosen satisfactorias, ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

2. Os caudais mínimos requiridos para a ventilación dos locais serán as que se establecen na táboa 2 da Norma UNE 100-011-91.

3. En edificios de nova edificación polo menos o cincuenta por cento dos locais comerciais que poidan separarse, segundo as condicións da planta baixa, deberán deixar previsto un conduto de ventilación e evacuación de fumes, independentes das de carácter estático para aseos, ata superar a cumieira de cuberta, cunha superficie mínima de cincocentos (500) centímetros cadrados.

Art. 5.4.10 Condición de Garaxe-aparcadoiro

1. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de superficie comercial nas Categorías 2ª e 3º, definidas no Artigo 5.4.1, agás que a superficie destinada a comercio alimentario supere os catrocentos (400) metros cadrados, en cuxo caso se dotará dunha praza por cada cincuenta (50) metros cadrados. Estas reservas poderán estar resoltas nos edificios nos que se atopen as instalacións do uso comercial.

2. Para os establecementos da Categoría 1ª, cando a súa localización sexa un baixo comercial dunha edificación de uso característico diferente, a reserva de prazas de aparcadoiro deberá estar prevista no proxecto da edificación correspondente.

3. Para os comercios das restantes Categorías disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cadrados de superficie comercial non alimentaria e unha praza por cada vintecinco (25) metros cadrados que se destinen a comercio alimentario.

4. Tódolos proxectos de nova edificación o de reestruturación xeral deberán contemplar, de acordo coa distribución de usos prevista, as reservas de prazas de aparcadoiro que correspondan ós locais.

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

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

Art. 5.4.11 Ordenación de carga e descarga

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

Art. 5.4.12 Pasaxes

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

Art. 5.4.13 Grandes superficies comerciais

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

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

Sección 2ª. Condicións de Oficina

Art. 5.4.14 Dimensión

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

Art. 5.4.15 Accesos

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

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

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

Art. 5.4.16 Escaleiras

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

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

Art. 5.4.17 Ascensores

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

Art. 5.4.18 Altura libre de pisos

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

Art. 5.4.19 Aseos

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

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

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

Art. 5.4.20 Condición de Garaxe-aparcadoiro

1. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de local destinado a oficina, que estará prevista na edificación na que se atope localizado o uso de oficina ou no propio no caso de edificación de uso completo para oficinas.

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

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

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

Art. 5.4.21 Condicións de aplicación

1. Cumprirán as condicións do Uso Comercio e as establecidas polo Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos e Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, ou pola normativa que o complemente ou substitúa.

2. Na Categoría 10ª non se admitirá a instalación de amplificadores de música, agás os de música ambiental. Neste senso, cando a implantación deste uso se realice en edificacións de uso xeral residencial, non se poderán emitir sons que superen os 30 decibelios entre as horas 22 a 8.

Art. 5.4.22 Condicións de aseos

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

Art. 5.4.23 Condicións de illamento acústico

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

Art. 5.4.24 Condicións de acondicionamento acústico

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

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

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

Art. 5.4.25 Condición de Garaxe-aparcadoiro

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

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

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

CAPÍTULO 5.5.—USO DOTACIONAL

Art. 5.5.1 Definición, Clases e Categorías

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

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

Clase Educación:

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

- Categoría 1ª. Centros de ensino infantil, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 2ª. Centros de Ensino Primario, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 3ª. Centros de Ensino Secundario Obrigatorio, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 4ª. Institutos de Ensino Secundario Postobrigatorio (IESP), de titularidade pública ou privada.
- Categoría 5ª. Centros de ensino universitario ou destinados á investigación, de titularidade pública ou privada.
- Categoría 6ª. Outros ensinos oficiais (Conservatorio de música, Educación física e deporte, etc.).
- Categoría 7ª. Ensino de actividades non reguladas pola Administración (servizos de ensino en xeral, agás academias de música e baile).

Clase Sociocultural:

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

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

Clase Asistencial:

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

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

Clase Sanitario:

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

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

Clase Servizos Públicos:

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

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

1.—Abastecemento Alimentario: Instalacións para a provisión de produtos de alimentación para o abastecemento da poboación como mercados centrais, mercados de distrito, matadoiros ou outros similares. Inclúense nesta categoría os mercados de abastos e cen-

tros de comercio básico xestionados directamente pola Administración ou suxeitos ó réxime de concesión administrativa. Cumprirán, en todo caso, as condicións aplicables do Uso Terciario de Comercio.

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

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

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

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

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

Clase Administración Pública:

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

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

Clase Relixioso:

Que comprende a celebración dos diferentes cultos.

– Categoría 17ª. Centros de culto e reunión sen residencia colectiva anexa.
– Categoría 18ª. Centros de culto e reunión con residencia colectiva anexa.

Clase Deportivo:

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

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

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

Art. 5.5.2 Aplicación

1. As condicións que se establecen para as dotacións serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.

2. Serán tamén de aplicación nos lugares que, sen estar expresamente representados, se destinen a tal fin como uso compatible en edificacións doutros usos característicos.

3. As condicións de referencia ás características físicas só serán de aplicación en obras ou instalacións de nova edificación e nas de reestruturación xeral, nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

Art. 5.5.3 Compatibilidade de usos

1. Nas parcelas cualificadas de usos dotacionais, ademais do uso característico principal poderase dispor de calquera outro que coadxuve ós fins dotacionais previstos, con limitación do residencial, clase vivenda, que só poderá disporse para a vivenda familiar de quen custodie a instalación ou clase residencia comunitaria para alberga-los axentes de servizo, ou alumnos e profesores das escolas ou centros docentes se procedese.

2. Nos supostos anteriores os usos complementarios deberán estar suxeitos ás condicións específicas do uso determinado.

Art. 5.5.4 Substitución de usos dotacionais

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

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

a) Se está situado en edificio que non teña uso exclusivo dotacional poderá substituírse por calquera uso dotacional autorizado na zona.
b) Se está situado en edificio, ou parcela, exclusivo, coas mesmas condicións, agás que o seu uso primitivo sexa:

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

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

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

Art. 5.5.5 Simultaneidade de Usos

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

Art. 5.5.6 Condicións Particulares de habitabilidade e hixiene

1. Cando acollan actividades de reunión e espectáculos cumprirán as condicións que determina o Regulamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquelas outras disposicións vixentes na materia propia da actividade que desenvolve e as que lle sexan aplicables por analoxía con estes ou outros usos e entre eles os previstos na presente Normativa.

2. Cando acollan actividades de educación cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determine o Ministerio de Educación e Ciencia, ou se é o caso, os órganos competentes da Comunidade Autónoma.

3. Cando acollan actividades sanitarias cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que sinale o Ministerio de Sanidade, ou se é o caso, os órganos competentes da Comunidade Autónoma.

4. Cando acollan actividades de usos públicos cumprirán as condicións de localización, e se é o caso, construtivas, hixiénicas e sanitarias que lles sexan de aplicación en razón das disposicións e regulacións propias do uso específico que desenvolvan.

5. Cando acollan actividades deportivas cumprirán as condicións construtivas, hixiénicas e sanitarias que determinen especificamente as disposicións vixentes sobre materia deportiva, así como as disposicións vixentes, que se é o caso lles sexan aplicables, sobre espectáculos que lles sexan de aplicación (Regulamento de Policía de Espectáculos Públicos).

6. Cando acollan actividades de servizos urbanos e infraestruturas, regularanse pola normativa de ámbito estatal ou autonómico ou municipal que as afecte, polas necesidades propias do uso requirido, polas establecidas nesta normativa, e, se é o caso, pola regulamentación das Compañías que as tutelen.

7. Cando acollan actividades residenciais colectiva, estarase ás determinacións que establece esta normativa para este uso e a súa relación co hostaleiro.

8. En tódolos casos, e especialmente naqueles usos non especialmente regulados pola administración, deberanse cumpri-las condicións que se correspondan por similitude duns usos con outros que si teñan regulación propia, dotacional ou outra análoga. Este criterio aplicarase tanto para condicións hixiénicas, dimensionado de locais e altura das mesmas, como para as previsións de instalacións ou dotacións de servizos que deberán adecuarse ás previsións de intensidade de persoas ás que deban dar servizos. O Concello poderá regular por Ordenanzas específicas as anteriores condicións.

Art. 5.5.7 Condicións Xerais dos usos dotacionais

1. Tódolos usos dotacionais desenvolveranse de acordo coa lexislación específica aplicable, a que deberá completarse, se é o caso, coas condicións complementarias dos usos terciarios que procedan por asimilación.

2. Os locais de ensino e comedores deberán cumpri-las condicións de illamento e acondicionamento establecidas para os usos Recreativo e Reunión.

Art. 5.5.8 Condicións particulares dos espazos dotacionais

1. Tódolos centros terán dentro da súa parcela un espazo destinado a aparcadoiro a razón dunha praza por cada cincuenta (50) espectadores nos centros de reunión e espectáculos, unha cada dez (10) persoas no relixioso con residencia, e unha (1) cada cinco (5) camas no hospitalario con internamento. Os centros escolares de máis de mil (1.000) metros cadrados de superficie construída deberán contar cunha (1) praza de estacionamento de autobús para transporte escolar, para subida e baixada, por cada duascentas (200) prazas escolares.

2. En ningunha das Clases e Categorías permitirase o uso das plantas en soto para estancias vivideiras ou de reunión, agás cumprimento de condicións análogas ós usos Terciario Xeral. Será admisible nas mesmas o uso de almacén e instalacións do centro.

3. Serán de obrigado cumprimento as disposicións da Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras e do Regulamento que a desenvolve ou normativa que a complemente ou substitúa.

4. En tódalas instalacións dotacionais cumprirase en todo caso a regulación establecida por razóns de protección de incendios polo Código Técnico da Edificación.

Art. 5.5.9 Condicións particulares da Clase Servizos Públicos Alimentarios

1. Os mercados de abastos e centros de comercio básico disporán por cada dez (10) postos de venda, e dentro do local, parcela ou área comercial, dunha zona de carga e descarga de mercancías, cunha altura libre adecuada ós vehículos de transporte que correspondan cun mínimo de trescentos (300) centímetros e unha dimensión mínima de sete (7) metros de lonxitude e catro (4) de latitude, que se disporá de tal forma que permita as operacións de carga e descarga simultaneamente en cada unha delas sen entorpece-lo acceso de vehículos.

2. En tódalas instalacións con permanencia de persoas deberán establecerse servizos de aseos en proporción adecuada ó número e con diferenciación de sexos, segundo as disposicións laborais e as de acceso ó público establecidas para o uso comercio.

3. Os novos edificios incluídos neste uso, cando se sitúen en edificios ou recintos de uso exclusivo deberán contar coas dotacións de aparcadoiro dunha praza por cada cen (100) metros de superficie útil do uso correspondente.

Art. 5.5.10 Condicións particulares doutros usos da Clase Servizos Públicos

1. Deberán regularse por analoxía cos usos dotacionais ou terciarios asimilables, ademais de polos que lles sexan de aplicación por razón da actividade elas disposicións sectoriais que lles afecten.

2. Os usos de servizo ó mantemento e limpeza da cidade deberán desenvolverse en recintos propios, incluíndo os de depósitos retirados pola grúa municipal, agás os de pequena dimensión que poidan ser compatibles en edificacións doutros usos.

Art. 5.5.11 Condicións particulares dos Servizos Públicos Funerarios

1. Establécense os seguintes tipos e condicións:

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

– 2ª. Tanatorios: Son locais ou edificios destinados á preparación (tanatoestética ou tanatopraxia), exposición e vela de cadáveres con carácter previo ó seu traslado definitivo. Poderán situarse en edificios de uso exclusivo funerario ou en edificios de usos compatibles, só en Asistencial Categoría 11ª ou Sanitario Categoría 13º.
– 3ª Cemiterios: Son os recintos pechados, adecuados para a inhumación de restos humanos. Dentro dos cemiterios poderanse distinguir tres tipos de enterramentos ou depósitos: Foxas (Escavacións practicadas directamente na terra), Nichos (Cavidades construídas artificialmente, subterráneas ou aéreas, simples ou múltiples) e Columbarios (Construcións para o depósito de urnas de cinzas resultantes das cremacións). Deberán situarse en recintos de uso exclusivo funerario e nos que poderán integra-lo resto das subcategorías previstas neste uso.
– 4ª Crematorios: Son os locais destinados á redución a cinzas inertes dos cadáveres e despoxos humanos. Deberanse situar en conxuntos cos locais ou edificios sanitarios Categoría 11ª, nos docentes, Facultades de Medicina, ou asociados a Tanatorios e Cemiterios.
– 5ª Depósitos de cadáveres: Son os locais destinados ó mantemento e conservación de cadáveres ou despoxos humanos, para o seu posterior estudo, análise ou destrución. Deberán situarse en conxuntos nas mesmas condicións que os Crematorios.
– 6ª Cemiterios e/ou crematorios para uso exclusivo de restos animais de compañía: Son os recintos pechados, adecuados para a inhumación de restos animais. Deberán situarse en recintos exclusivos, agás os crematorios animais, que poden situarse en edificios de uso educativo, Facultades de Veterinaria.

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

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

– Velorios e Tanatorios: Seis (6) prazas de aparcadoiro por cada sala de velorio ou exposición de cadáveres.
– Cemiterios: Deberán contar con dez (10) prazas de aparcadoiro por cada dous mil (2.000) metros cadrados de superficie permanente de cadáveres ou restos humanos, cun mínimo de cincuenta (50) prazas de aparcadoiro.

Art. 5.5.12 Condicións particulares da Clase Administración Pública

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

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

Art. 5.5.13 Condicións particulares da Clase Relixioso

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

Art. 5.5.14 Condicións particulares da Clase Deportiva

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

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

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

Art. 5.5.15 Condición de Garaxe-aparcadoiro

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

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

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

CAPÍTULO 5.6.—USO INDUSTRIAL

Art. 5.6.1 Definición, Clases e Categorías

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

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

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

Clase Industria Ordinaria e Talleres.

– Categoría 1ª. Actividades industriais que son totalmente compatibles cos usos residenciais. Abrangue os pequenos talleres e industrias que pola súa pequena potencia instalada non desprenden gases, po nin olores, nin orixinan ruídos nin vibracións que puidesen causar molestias á veciñanza.
– Categoría 2ª. Actividades industriais tolerables polo uso residencial unicamente previa adopción das adecuadas medidas correctoras e protectoras que as fagan compatibles co uso residencial.
– Categoría 3ª. Actividades industriais incompatibles con outros usos que non sexan industriais. Abrangue a pequena, mediana e gran industria que aínda que eventualmente poida ser nociva ou insalubre pode compatibilizarse coas industrias anexas.
– Categoría 4ª. Actividades especiais industriais soamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo e único, que pola súa singularidade, perigosidade ou relación co medio no que se deben implantar, requiren da súa instalación illada, afastada ou non das zonas urbanas ou habitadas, e en lugares específicos que faciliten o seu desenvolvemento e servizo.
– Categoría 5º. Tratamento de residuos e reciclado dos mesmos, ben sexan inertes, escombros ou áridos, por exemplo, ou domésticos, envases, aceites, chatarra ou outros análogos non clasificables na categoría de tóxicos ou perigosos. Considéranse incompatibles con outros Usos e Categorías.

Clase Almacenamento.

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

Art. 5.6.2 Aplicación

1. As condicións que se establecen para o uso Industrial serán de aplicación nos edificios ou construcións de nova edificación ou cando resulten de levar a cabo obras de reestruturación; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

2. As presentes Normas así como as Ordenanzas e demais regulacións que se promulguen no sucesivo sobre usos industriais, sobre protección do medio ambiente e contra a emisión de axentes contaminantes, consideraranse de obrigatorio cumprimento sen necesidade de acto previo ou requirimento individual, tanto para as instalacións de nova edificación ou reforma, como para as xa instaladas cuxos ruídos, vibracións, emisións de fumes ou radiomagnéticas, ou calquera outra posible contaminación que exceda os límites que nelas se fixen. Establécese un período de catro anos para a adaptación das instalacións existentes.

Sección 1ª. Industria Ordinaria e Talleres

Art. 5.6.3 Condicións Xerais da Industria Ordinaria

1. Illamento. Cando se sitúen en edificio independente, en zonas de uso non predominante industrial, calquera edificio industrial disporá de muros de separación cos edificios lindeiros non industriais, a partir dos cimentos, deixando un espazo libre intermedio de quince (15) centímetros, non podendo ter contacto cos edificios medianeiros agás nas fachadas, onde se disporá o illamento conveniente.

2. Dimensión dos locais. Para os efectos das determinacións que fagan referencia á superficie entenderase como a suma da superficie útil de tódolos locais que integran a actividade. Os locais onde se dispoñan postos de traballo terán, polo menos, unha superficie mínima de seis (6) metros cadrados e un volume mínimo de vintecatro (24) metros cúbicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo aparato ou elemento das instalacións de ventilación e de climatización dos locais, agás as reixas, hanse de instalar no seu interior, non permitíndose a súa localización en fachadas nin en patios, e en ningún caso poderán sobresaír dos paramentos das fachadas, nin constituír un elemento discordante na composición das mistas. Só en casos excepcionais, cando se trate de instalacións xerais do edificio, permítese a súa instalación en cuberta, sen sobresaír da liña da cuberta máxima permitida, e extremando as condicións de insonorización para evita-la transmisión de molestias no seu entorno, que pode incluí-lo seu encapsulado e o tratamento dos ocos de transferencia de ar mediante silenciadores acústicos.

As condicións de instalación dos distintos elementos que compoñen as citadas instalacións, han de cumprir co indicado n Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións (BOP do 16/10/2000), e non supera-los límites máximos de transmisión de ruídos e vibracións naquela contemplados.

4. Condicións contra incendio e ambientais. As instalacións deberán respecta-las condicións de protección contra incendios do Código Técnico da Edificación; respectarán as condicións de seguridade, salubridade e hixiene establecidas polas normativas aplicables, tanto das actividades como dos traballadores; e as emisións e evacuacións de fumes, vapores etc. realizaranse nas condicións establecidas polos Organismos competentes. As verteduras de augas residuais axustaranse ó disposto no Título VIII. Normas Xerais de Protección de maneira expresa para as verteduras industriais.

5. Aseos: Terán aseos independentes para os dous sexos, que contarán cun inodoro, un lavabo e unha ducha por cada vinte (20) traballadores ou fracción superior a dez (10) e por cada mil (1.000) metros cadrados de superficie de produción ou almacenaxe ou fracción superior a cincocentos (500) metros cadrados.

6. Dotación de aparcadoiro. Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada cen (100) metros cadrados de superficie, a excepción dos talleres de reparación de automóbiles que disporán dunha praza de aparcadoiro por cada vintecinco (25) metros cadrados de superficie útil de taller.

7. Ordenación de carga e descarga. Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os cincocentos (500) metros cadrados a instalación disporá dunha zona exclusiva para a carga e descarga dos produtos no interior da parcela, dentro ou fóra da edificación, con tamaño suficiente para un camión con bandas perimetrais dun (1) metro. Para superficies maiores a mil (1.000) metros cadrados deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade máis por cada mil (1.000) metros cadrados máis de superficie.

8. Chemineas. A evacuación de gases, vapores e fumes realizarase a través de chemineas adecuadas de acordo co disposto no RITE e na norma UNE 123-001-94 sobre chemineas.

Os condutos utilizaranse exclusivamente para a evacuación dos produtos da combustión. Os equipos de potencia calorífica superior a cincocentos (500) Kilovatios terán un conduto de fumes independente.

A boca de saída ó exterior dos fumes excederá un (1) metro sobre a altura do edificio máis alto, propio ou lindeiro nun radio de dez (10) metros.

As cociñas de tipo industrial deberán contar cunha cheminea totalmente independente das do resto do edificio.

Art. 5.6.4 Condicións particulares da Categoría 1ª

1. Comprende as actividades de carácter artesanal, pequena industria e oficios profesionais que poden desenvolverse en edificios residenciais. Abrangue, así mesmo, as actividades de oficios compatibles con usos residenciais no mesmo edificio, con carácter de pequena industria familiar ou artesanal (pouco persoal, baixa potencia, e ausencia de ruídos, vibracións, fumes, etc.) sen emisión de olores e pouca afluencia de público.

2. Con carácter xeral só se poderán situar nas plantas baixas ou en semisotos, ou se é o caso en baixa e primeira, debendo nestes casos ter acceso independente.

3. As actividades de xastrerías, estudios de pinturas, clínicas dentais sen taller de protésico dental ou calquera outras asimilables a despachos profesionais, poderán disporse noutras plantas superiores dos edificios, podendo servirse de accesos e escaleiras do edificio no que se localicen.

4. Estarán, en todo caso, suxeitas ás restricións de intensidade e potencia que se recollen na táboa do Artigo 5.6.6.

5. Nos edificios de uso residencial exclúense de maneira expresa os talleres de carpintería metálica, ou de aluminio, e de madeira, así como as de caldeirería, cerralleiría e os talleres de reparación de automóbiles en chapa e pintura, ou asimilables, que se consideran actividades especialmente molestas por ruídos e vibracións.

Permitiranse, como excepción, en vivendas unifamiliares, cando estea autorizada esta Categoría, os talleres artesanais de carpintería metálica ou de madeira sempre que estea garantido que o uso dos mesmos está ligado ó de vivenda e esta sexa de edificación illada.

Art. 5.6.5 Condicións particulares da Categoría 2ª

1. Comprende actividades compatibles co uso residencial pero en localización en edificio independente ou en plantas Baixas ou semisoto de edificacións residenciais.

2. Deberán adopta-las medidas correctoras necesarias para evita-la transmisión ou emisión de elementos contaminantes para garanti-la compatibilidade co uso residencial. Estarán suxeitas, en todo caso, ás restricións de intensidade e potencia que se recollen na táboa do Artigo 5.6.6.

Art. 5.6.6 Límites máximos admisibles

1. Para a determinación da potencia máxima a instalar teranse en conta os seguintes criterios:

a) Computarase exclusivamente a potencia electromecánica en CV dos motores necesarios para o funcionamento das máquinas e instalacións necesarias para o desenvolvemento da actividade, non computando o resto de consumos eléctricos, resistencias etc. Así mesmo non computará a potencia instalada nas instalacións frigoríficas correspondentes ó uso alimentario.

b) Non está suxeita a limitación a potencia en iluminación, nin as do resto das instalacións que garantan a seguridade, salubridade e hixiene dos locais, así como a mobilidade das persoas: as instalacións de ventilación, climatización e acondicionamento de ar dos locais; as instalacións de auga quente sanitaria ou de calefacción; os ascensores; os grupos electróxenos de emerxencia, grupos de presión e bombas de instalacións de protección contraincendios; e, en xeral, as instalacións para o servizo dos locais.

c) Non se admite a aplicación de coeficientes redutores por simultaneidade para determina-la potencia da maquinaria suxeita a limitacións.

2. Os límites máximos admisibles para cada unha das Categorías industriais definidas no Artigo 5.6.1. anterior son as que se expoñen na táboa seguinte:

TÁBOA 5.6.6 LÍMITES DAS INSTALACIÓNS INDUSTRIAIS.

Categoría	*Fóra de Polígono Industria*			*En Polígono Industrial*
Edificio Calquera Planta	*Non exclusivo Planta Baixa* *	*Edificio Exclusivo*		*Unidades*
1ª 100	200	libre		m^2 útiles
10 CV	20 CV	50 CV		Potencia mecánica máxima
2ª —	300		libre	m^2 útiles
—	30 CV		100 CV	Potencia mecánica máxima
3ª			libre	m^2 útiles
	Compatible con outros usos industriais ilimit.			Potencia mecánica máxima
4ª			libre	m^2 útiles
	En edifico exento de uso exclusivo e único ilimit.			Potencia mecánica máxima

* Planta Baixa e primeira unida á baixa.

Las intensidades de ruído e vibración axustaranse á Orde Ministerial sobre Ruídos e Vibracións e a Ordenanza Municipal vixente.

Art. 5.6.7 Condicións particulares da Categoría 5ª

1. A implantación desta Categoría só poderá localizarse en polígonos de uso exclusivo para esta finalidade.

2. As edificacións necesarias para o desenvolvemento das actividades desta Categoría adecuaranse ás condicións específicas do uso, en aplicación das disposicións aplicables. En todo o que sexa asimilable ás restantes categorías do uso industrial, deberán cumpri-lo disposto para o mesmo.

Sección 2ª. Almacéns

Art. 5.6.8 Condicións xerais

Aplicaranse as mesmas condicións xerais que para o uso de Industria Ordinaria, coas seguintes excepcións:

– Categoría 6ª: A compatibilidade con usos residenciais esixe a independencia de accesos tanto de persoal como de mercadorías que deberá resolverse no interior do local. Poderá autorizarse, nas zonas de ordenanza que así o regulen, a utilización de edificio completo en zonas de uso característico residencial. En caso contrario a superficie máxima será de cincocentos (500) metros.

– Categoría 9ª: As particularidades do almacenamento de líquidos que poidan ser perigosos obrigará ó cumprimento das disposicións de seguridade que establezan as disposicións vixentes na materia.

Categoría 10ª. O almacenamento en superficie deberá garanti-lo cumprimento das condicións medioambientais aplicables, sobre po, contaminación, etc. ou outras análogas.

A altura dos materiais ou elementos almacenados non poderá supera-la altura de doce (12) metros sobre a rasante do terreo.

Calquera almacenamento desta Categoría deberá garanti-la non contaminación do solo e o compromiso da súa descontaminación tanto se fose un uso permanente como provisional.

CAPÍTULO 5.7.—USO GARAXE-APARCADOIRO

Art. 5.7.1 Definición e Categorías

1. Enténdese como Aparcadoiro o espazo destinado á estancia de vehículos, que non constitúe estacionamento na vía pública. Cando se localiza en espazo edificado adquire a condición de garaxe. Enténdese por estacionamento o espazo destinado, na vía pública, á permanencia temporal dun vehículo.

2. Considéranse incluídos, dentro deste uso, os locais para o servizo de lavado do automóbil e lugares anexos de paso e espera. En cada garaxe-aparcadoiro garantirase o acceso directo a cada praza de aparcadoiro sen manobra especial, agás os de carácter mecánico.

3. Dentro do uso Garaxe-Aparcadoiro, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Categorías:

– Categoría 1ª. Aparcadoiro Privado ó servizo das vivendas ou doutros usos dos locais do edificio en que estean situados, excluíndose aqueles dedicados á súa explotación económica independente. Localizaranse nas plantas baixas, sotos ou semisotos, ou cubertas, de edificios destinados a outros usos, ou baixo espazos libres de parcela de uso privado ou público e propiedade privada cando a ordenanza particular de cada zona así o autorice.

– Categoría 2ª. Aparcadoiro Público destinado a réxime rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para o servizo público, onde a estancia do vehículo se realiza a cambio do pago dunha tarifa dispondo dalgún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana. Poderanse situar en edificio exclusivo, nos baixos, sotos ou semisotos de edificios destinados a outros usos ou baixo espazos públicos.

Dentro desta categoría inclúense os Aparcadoiros de titularidade Privada e uso e destino público, co carácter de Uso Colectivo regulado no Artigo 5.1.17.

4. Poden coexistir ambas Categorías, producindo un réxime mixto, no que se considera desexable a separación funcional entre ambos, entendéndose por separación funcional cando os vehículos que acceden ás prazas de aparcadoiro público non circulan polo espazo que, nas distintas plantas, serve de acceso directo ás prazas de aparcadoiro privado.

O aparcadoiro público estará dotado de acceso peonil independente desde a vía ou espazo libre público, podéndose esixir esta condición ós de réxime mixto nos que non exista ningunha praza vinculada ó uso residencial.

En obras de nova edificación, os aparcadoiros mixtos deberán reunir no seu conxunto as condicións propias dos aparcadoiros públicos. Non obstante, cando dispoñan de separación funcional, poderán aplicarse parámetros de dimensións en conformidade coa diferenciación establecida.

Art. 5.7.2 Aplicación

As condicións que se establecen para o uso Garaxe-Aparcadoiro serán de aplicación nas obras de nova edificación e nos edificios e locais resultantes de obras de reestruturación; nestes casos será esixible a altura mínima do uso. Serán, así mesmo, de aplicación no resto das obras e de implantación destes usos en edificacións existentes doutros usos característicos, nas que polo nivel de intervención e características do edificio sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

Art. 5.7.3 Mobilidade interna nos garaxes-aparcadoiros

Os garaxes-aparcadoiros poderán resolve-la súa mobilidade interna segundo os seguintes sistemas:

1. Convencional: Cando os vehículos acceden ás súas prazas autonomamente, as súas condicións particulares regúlanse nas seccións 2ª e 3ª segundo sexan privados ou públicos.

2. Mecánicos: Onde os vehículos para acceder á praza requiren, en todo o percorrido ou en parte del, a axuda de medios mecánicos alleos ós mesmos. Estes están regulados por unha Ordenanza específica aprobada polo Concello en 1997.

Sección 1ª. Condicións de dotación de prazas de aparcadoiro.

Art. 5.7.4 Definición

1. Son condicións sobre dotación de prazas de aparcadoiro as que se establecen para regula-lo número de prazas de aparcadoiro ó servizo dos diferentes usos.

2. O Concello poderá, non obstante, esixi-lo cumprimento dunha maior dotación de servizo de aparcadoiro naquelas implantacións ou cambios de usos ou actividades que sexan susceptibles de xerar gran afluencia de vehículos.

3. Non poderá cambiarse o uso dos espazos destinados a alberga-la dotación de prazas de aparcadoiro.

4. Os garaxes destinaranse exclusivamente, agás outras condicións particulares definidas nas seccións seguintes, á estancia de vehículos, coas seguintes excepcións:

a) Admítese, con carácter xeral, o lavado de vehículos. Outro tipo de usos ó servizo do automóbil, soamente cando o Plan Xeral o contemple ou o planeamento que conteña a ordenación detallada o autorice expresamente.

b) Poderán efectuarse operacións de carga e descarga en garaxes-aparcadoiros, sempre que nos proxectos aprobados estea diferenciada a zona de aparcadoiro da de carga e descarga, entendéndose diferenciadas ambas zonas, a estes efectos, cando exista unha distancia mínima de tres (3) metros entre a área de uso de descarga e calquera praza de aparcadoiro.

Art. 5.7.5 Estándares de dotación de prazas de aparcadoiro

1. Enténdese por dotación o número de prazas de aparcadoiro que, necesariamente, e en aplicación dos estándares destas Normas, debe realizarse.

2. Os estándares de dotación de aparcadoiro son os establecidos para os diferentes usos nos distintos capítulos do presente Título.

3. Non obstante, o seu cumprimento poderá eximirse naqueles edificios catalogados que, polas súas características de protección, non poidan asumir estas reservas.

Art. 5.7.6 Criterios de cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro

1. A dotación de servizo de aparcadoiro dun edificio, local ou actividade determinarase, conforme ó disposto nestas Normas, en función do uso ó que se destinen, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsto de usuarios.

2. Con carácter xeral, e agás que as condicións particulares dos usos fixen outros criterios, a base para o cálculo da dotación de servizo de aparcadoiro, cando esta se exprese en unidades por metro cadrado, será a superficie destinada a tódolos usos do edificio, non considerándose a estes efectos aqueles espazos que non computen edificabilidade.

3. A dotación de aparcadoiro resultante entenderase referida a prazas para vehículos automóbiles, agás naqueles casos nos que polas características dos vehículos dos usuarios do edificio ou actividade se estableza xustificadamente outro tipo de vehículo.

Art. 5.7.7 Computo da dotación global

1. A dotación total de prazas de aparcadoiro correspondentes a un edificio ou actividade, será a resultante da suma das dotacións establecidas para cada un dos usos ou actividades que se desenvolvan ou poidan desenvolverse no mesmo.

2. O número de prazas cubrirá en primeiro lugar a dotación mínima correspondente ós usos que a esixen. Se o número de prazas supera a dotación mínima esixida para os distintos usos, o exceso terá a consideración de prazas de libre disposición.

Sección 2ª. Condicións particulares dos aparcadoiros privados

Art. 5.7.8 Solucións de implantación

Agás determinación en contra, as condicións particulares dos usos ou das zonas de ordenanza ou as reguladas polos planeamentos correspondentes, os aparcadoiros privados poderán implantarse:

1. En espazos non edificados:

– Poderá destinarse a aparcadoiro ata o corenta (40) por cento da superficie non ocupada da parcela agás indicación expresa en zonas de ordenanza ou Ordenacións Detalladas. Non se admitirán neste caso máis que obras de pavimentación e marquesiñas de estrutura lixeira, debendo respectarse, no maior grao que sexa posible, o arborizado existente.

  En casos que a organización do aparcadoiro esixa a eliminación de árbores deberase preve-la compensación co dobre do número de árbores que se eliminen, sempre con exemplares da mesma ou máis nobre especie vexetal.

  As Ordenacións Detalladas, ou o planeamento de desenvolvemento, poderán definir espazos nos que se autorice a implantación de aparcadoiros privados baixo rasante, con Cesión de Uso de Superficie, para Uso Público. Nestes supostos, a cubrición de ditos aparcadoiros deberá cumpri-las mesmas condicións establecidas para os aparcadoiros públicos baixo espazos de dominio público.

– Nos espazos libres das parcelas non se permiten sobre rasante aparcadoiros que impliquen amoreamento de vehículos.

2. En espazos edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o baixo rasante.

b) En plantas baixas ou inferiores dos edificios.

c) En plantas de pisos das edificacións destinados a usos exclusivos non residenciais.

d) Nas azoteas das edificacións destinadas a usos exclusivos non residenciais.

Nas situacións c) e d) o aparcadoiro disporase de maneira que os vehículos non sexan visibles desde ningún punto da vía ou espazo libre público.

3. Con carácter provisional e suxeita ás condicións do artigo 102 da Lei 9/2002, poderá autorizarse a utilización de soares vacantes como aparcadoiro en superficie, debendo efectuarse unha pavimentación e un peche adecuado. O carácter provisional da instalación non elimina a esixencia de edificación nos prazos definidos polo Plan Xeral ou no planeamento que conteña a ordenación detallada.

Art. 5.7.9 Prazas de aparcadoiro

1. Defínese praza de aparcadoiro como o espazo debidamente sinalizado destinado á estancia de vehículos.

Con independencia das dimensións dos aparcadoiros en rúas, as súas dimensións mínimas serán as seguintes:

a) Para vehículos de dúas rodas: Douscentos cincuenta (250) centímetros de lonxitude por cento cincuenta (150) centímetros de latitude (anchura).

b) Para vehículos automóbiles pequenos ou medianos: Catrocentos (400) e catrocentos cincuenta (450) centímetros, respectivamente, de lonxitude por douscentos vintecinco (225) centímetros de latitude.

c) Para vehículos automóbiles grandes: Cinco (5) metros de lonxitude por douscentos corenta (240) centímetros de latitude.

d) Para vehículos de persoas discapacitadas ou con mobilidade reducida: A disposición e dimensións destas prazas de aparcadoiro deberán ter un sobre ancho dun (1) metro e cumpri-las disposicións vixentes en materia de supresión de barreiras arquitectónicas vixentes.

e) Para vehículos industriais lixeiros: Cincocentos setenta (570) centímetros de lonxitude por douscentos cincuenta (250) centímetros de latitude.

f) Para vehículos industriais pesados e autobuses; Nove (9) metros de lonxitude por tres (3) metros de latitude.

2. As anchuras citadas entenderanse de dimensións libres entre eixes de marcas delimitadoras das prazas.

3. As prazas que queden acaroadas polo seu lado maior a un muro ou obstáculo que poida impedi-la apertura da porta deberán ter un sobre ancho de vintecinco (25) centímetros.

4. A delimitación da praza efectuarase mediante marcas no pavimento sen que poidan independizarse do resto do aparcadoiro mediante algún tipo de peche.

5. No caso de actuacións conxuntas destinadas exclusivamente a vivendas unifamiliares en réxime de condominio, caberá independiza-las prazas de aparcadoiro conxunto nas condicións que estableza a Ordenación ou o Proxecto esixido para dito réxime, coas seguintes condicións:

a) As prazas de aparcadoiro, na súa totalidade, estarán vinculadas ás vivendas.

b) No caso de que o aparcadoiro pertenza á edificación principal, desde as prazas vinculadas ás vivendas, accederase directamente á mesma, sen utilización de espazos comúns, con interposición dun vestíbulo de independencia.

c) No caso de que o aparcadoiro constitúa unha edificación independente, de carácter auxiliar, a conexión coas vivendas, que estarán repartidas sobre a parcela en réxime de mancomunidade, poderá ser polos terreos comúns.

d) A iluminación, ventilación, condicións ambientais e de seguridade das prazas vinculadas resolveranse con independencia do resto do aparcadoiro e as divisións das prazas cumprirán as condicións de resistencia ó lume das disposicións vixentes.

e) En ningún caso estes espazos poderán perde-la condición de garaxe-aparcadoiro.

6. Os aparcadoiros disporán:

a) Para vehículos automóbiles grandes un mínimo do quince (15) por cento das prazas, admitíndose para automóbiles pequenos ata un dez (10) por cento do total das prazas.

b) As dotacións de prazas para persoas discapacitadas estará en función da regulación de porcentaxes establecidas polas regulacións específicas, polo menos unha praza por cada cincuenta (50) prazas ou fracción superior a dez (10).

Art. 5.7.10 Condicións de accesibilidade

Accesos, ramplas e rúas: Tódolos garaxes-aparcadoiro deberán dispor dun acceso de ancho mínimo de tres (3) debendo, ademais, reuni-las condicións seguintes.

1. En edificacións en couzada pechada ou que estean situadas na aliñación de rúa.

a) No caso de que o vestíbulo de acceso ó garaxe e o acceso ó portal se sitúen nun único elemento, sen separación física, a zona de acceso ó portal deberá ter un ancho libre mínimo das mesmas dimensións que o ancho mínimo esixible ó portal, e deberase separar da zona do vehículo mediante unha varanda de material sólido e resistente, que terá unha altura mínima dun (1) metro. Así mesmo os pavimentos da zona destinada a vehículos e da zona destinada a peóns deberán estar claramente diferenciados, incluso para persoas con minusvalías visuais.

b) Tódolos garaxes-aparcadoiros disporán dun vestíbulo de piso horizontal cun fondo mínimo, a partir da liña de fachada, de cinco (5) metros, e un ancho mínimo de tres (3) metros que deberá ensancharse a catro (4) metros en rúas de ancho igual ou inferior a oito (8) metros. Se a fachada estivese recuada con respecto á aliñación oficial da rúa, con rasante horizontal desde a fachada non inferior a catro (4) metros, pode prescindirse do vestíbulo.

2. En tódalas tipoloxías edificatorias.

As ramplas de directriz recta non excederán a pendente do dezaoito (18) por cento e as ramplas de directriz curva do catorce (14) por cento, medida esta pendente na liña sinalada como radio de xiro mínimo das ramplas curvas. O radio de xiro mínimo das ramplas de acceso será de seis (6) metros medidos desde o eixo da mesma ou desde o eixo do seu carril interior. O ancho mínimo da rampla será o adecuado para a circulación que se prevexa. Os proxectos técnicos garantirán a manobrabilidade dos vehículos establecendo, se é o caso, os sobreanchos das ramplas que fosen necesarios.

3. En edificacións de pouco fondo edificable, as ramplas, que deberán cumpri-las condicións anteriores, poderán ocupa-los fondos necesarios en planta baixa, semienterrada ou baixo rasante para garanti-la accesibilidade, ou realizarse en zonas de recuado.

4. Os acordos das ramplas cos pavimentos das planas efectuaranse adoptando unha das solucións seguintes:

– Mediante unha superficie de acordo curva de radio de curvatura de doce (12) metros.

– Reducindo a pendente da rampla ata o máximo de nove (9) por cento en, polo menos, os dous (2) metros anteriores á liña do acordo.

– Estas condicións de acordo non serán de aplicación no caso do garaxe-aparcadoiro de vivenda unifamiliar.

5. Os tramos das rúas de circulación interior de vehículos desde as que se acceda ás prazas de aparcadoiro disporán dun ancho mínimo adecuado ás necesidades da circulación. Os proxectos técnicos garantirán a manobrabilidade dos vehículos:

No caso de dispor de prazas no fondo das rúas de circulación, en xeral en situación ortogonal ás filas de prazas paralelas ás rúas, deberanse dispor sobreanchos que garantan que se poidan realizar as manobras de acceso e saída. Para estes efectos a circulación de vehículos polas rúas interiores de acceso a esas prazas de aparcadoiro deberá poder realizarse en todo caso no senso da marcha, non permitíndose contabilizar movementos en sentido oposto ó da marcha superiores ós cinco (5) metros de percorrido.

6. Nos garaxes-aparcadoiro de máis de dous mil (2.000) metros cadrados de superficie construída, a entrada e a saída deberán ser independentes ou en rampla dobre, de ancho mínimo seis (6) metros con portas distintas para entrada e saída.

7. En edificación residencial, autorizarase con carácter preferente a mancomunidade de garaxes-aparcadoiro entre distintos propietarios, co fin de reducir ó mínimo o número de accesos, dentro dos limites sinalados nesta normativa.

8. En garaxes-aparcadoiros con capacidade total inferior a corenta (40) prazas, permítese a utilización de aparatos mecánicos e montacoches, como sistema único para resolve-lo acceso e saída do mesmo, debendo disporse un destes aparatos por cada 20 vehículos ou fracción. No caso de que nun garaxe-aparcadoiro se instale un sistema mecánico e montacoches, deberase dispor unha zona de espera na embocadura de cada un destes aparatos, en todas e cada unha das plantas ás que serve, das mesmas características definidas na meseta de espera dos accesos, pero cunha dimensión mínima de seis (6) metros por seis (6) metros, co fin de que sexa independente o espazo de espera de entrada do espazo de saída.

9. En edificacións de vivenda unifamiliar os accesos resolveranse coa única condición da súa accesibilidade.

Art. 5.7.11 Accesos de peóns

1. O número de accesos e saídas de peóns dos garaxes-aparcadoiros privados deberán axustarse ás condicións de seguridade de incendios do Código Técnico da Edificación.

2. En todo caso disporase de vestíbulo de independencia entre o garaxe-aparcadoiro e outros recintos.

Art. 5.7.12 Altura libre nos garaxes privados

1. A altura libre de piso non será inferior a douscentos trinta (230) centímetros, que poderá reducirse puntualmente a dous (2) metros por descolgues de elementos construtivos ou equipos de ventilación, instalacións, canalización, etc.

2. En zonas de circulación de vehículos, o gálibo mínimo non será en ningún caso inferior a douscentos dez (210) centímetros.

3. En garaxes de vivendas unifamiliares a altura mínima poderá ser de dous (2) metros, admitíndose a redución puntual en zonas que non dificulten a manobrabilidade das prazas e circulación de persoas.

Art. 5.7.13 Ventilación

A fin de evita-la acumulación de gases tódolos garaxes-aparcadoiros privados disporán de ventilación adecuada que poderá ser natural ou forzada.

1. A ventilación natural ou forzada estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos en proporción non superior ó 0,1 % en volume de óxido de carbono. Farase por patios ou chemineas para a súa ventilación exclusiva, as cales excederán como mínimo un metro a altura máxima permitida polas Ordenanzas Municipais. Estes patios e chemineas quedarán libres en toda a súa altura sen resaltes nin retallos.

Enténdese por ventilación natural, para os efectos deste Artigo, aquela na que existe un (1) metro cadrado de sección nos ocos ou condutos de aireación por cada douscentos (200) metros cadrados de superficie útil do local.

Nos garaxes-aparcadoiros localizados en patios de couzada permitiranse ocos de ventilación cando poidan quedar separados, como mínimo dez (10) metros, de calquera fiestra ou oco de toma de ar exterior. Deseñaranse preferentemente con saída vertical.

En edificios exclusivos para este uso, de superficie inferior a dous mil (2.000) metros cadrados, permitiranse ocos de ventilación en fachada a rúa, separados como mínimo 3 metros das fincas lindeiras, non autorizándose nas fachadas a patios de couzada, ou por chemineas ata cuberta.

2. En casos de ventilación forzada cumpriranse as seguintes condicións:

a) O sistema garantirá un caudal de extracción de seis (6) renovacións por hora.

b) Cada unha das plantas estará servida, polo menos, por dous equipos de ventilación independentes, cando haxa un número igual ou superior a vinte (20) prazas.

c) A instalación de ventilación estará directamente conectada cun sistema de detección de monóxido de carbono. Disporase como mínimo dun detector por cada cincocentos (500) metros cadrados, ou fracción, de superficie útil do local.

d) A totalidade estará deseñada baixo o criterio de que en ningún punto do local de garaxe se atinxa unha concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. Para tal efecto ningún punto do local poderá distar máis de doce (12) metros dunha reixa de aspiración.

e) A evacuación dos gases realizarase por chemineas de ventilación independentes coas características recollidas nos puntos 2 e 3 deste Artigo.

Se desemboca en zonas accesibles para persoas deberán ter unha altura mínima de douscentos cincuenta (250) centímetros, ou estar protexidas por elementos de fábrica e xardinería de polo menos un (1) metro de altura que estableza un (1) metro de separación como mínimo.

Art. 5.7.14 Saneamento

1. Para os efectos de evacuación de augas, os pavimentos dos garaxes poderán ter unha pendente máxima do cinco (5) por cento e do un (1) por cento de pendente mínima.

2. Tódolos garaxes disporán dun sistema de evacuación separativo de augas por gravidade ou bombeo, que recollerá tamén o sistema de drenaxe de muros e soleira, formado por unha rede de saneamento dotada de sumidoiros sifónicos, disporá de arqueta separadora de graxas e sólidos, e de bombeo cara a arqueta exterior ó edificio para a acometida á rede de sumidoiros municipal.

Art. 5.7.15 Iluminación

Os locais disporán dun sistema de iluminación artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux. Realizarase só mediante lámpadas eléctricas e as instalacións de enerxía e iluminación eléctricas responderán ás características esixidas polo Regulamento de Instalacións Eléctricas Receptoras e Disposicións complementarias vixentes.

Art. 5.7.16 Seguridade contra incendios

1. Tódolos garaxes públicos, privados de uso colectivo ou privativo, cumprirán a normativa municipal ou supramunicipal vixente en materia de prevención de incendios.

2. En todo caso, cando os garaxes que se sitúen en plantas baixo rasante, e teñan previsto unha situación que exceda o segundo soto para a súa aprobación, no procedemento de obtención de licenza, deberá ir acompañado do Estudo Xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación.

Art. 5.7.17 Condicións especiais

1. Os garaxes-aparcadoiros de máis de seis mil (6.000) metros cadrados de superficie, con carácter previo á licenza, serán sometidos a informe dos servizos técnicos municipais competentes, podendo o Concello, á vista das xustificacións dos mesmos, impor condicións específicas ou limita-lo número total de prazas de aparcadoiro.

2. Os garaxes-aparcadoiros das Grandes Superficies Comerciais regularanse coas condicións dos aparcadoiros Públicos.

Sección 3ª. Condicións particulares dos aparcadoiros públicos

Art. 5.7.18 Solucións de implantación

1. Os aparcadoiros públicos poderán implantarse:

a) Nas localizacións expresamente sinaladas nos planos do Plan Xeral, ou nos determinados polo planeamento que conteña a ordenación detallada.

b) Nas parcelas cualificadas como servizos do transporte.

c) En localizacións subterráneas baixo Espazos Libres e Zonas Verdes ou Viarios Públicos nos termos que regulen as correspondentes Ordenanzas de Solo Urbano. Non obstante, nos Espazos Libres e Zonas Verdes pertencentes e/ou vencellados a BICs ou elementos de Catálogo Etnográfico, Arquitectónico e Arqueolóxico, así como xardíns protexidos, por regra xeral non serán autorizables pola súa incidencia sobre os bens culturais. Además calquera actuación nestes entornos requirirá a correspondente autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, nos casos no que esteanincluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, e o seu desenvolvemento por medio dun estudio de detalle no que se analizará con profusión a incidencia paisaxística e visual da ordenación.

2. Os aparcadoiros subterráneos públicos poderanse implantar baixo espazos libres públicos de carácter local, ou Xerais nos termos regulados, cando concorran as seguintes circunstancias:

a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe subscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.

b) Que non existan no espazo público árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

c) Que non coincidan con áreas de protección integral de xacementos arqueolóxicos. No que respecta aos contornos de protección definidos para cada un dos xacementos catalogados, será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, nos casos no que estean nincluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

d) Que se asegure o cumprimento das prescricións da Ordenanza Municipal de Zonas Naturais e Espazos Verdes, integrante das Ordenanzas Xerais de Medio Ambiente de Vigo, aprobadas polo Pleno municipal de 26 de maio de 1994, ou normas que as complementen ou substitúan.

e) Que se garanta o cumprimento das condicións construtivas mínimas para a localización de aparcadoiros subterráneos baixo espazos libres e zonas verdes establecidas en dita Ordenanza.

f) Que o espazo público non conte con Protección Integral de carácter arqueolóxico. No caso das Zonas de Respeto deste tipo de bens, os aparcadoiros só poderán levarse a cabo se son compatibles coa conservación das estruturas do xacemento, sendo preceptiva a autorización da Consellería de Cultura nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, que, se é o caso, poderá autorizar o traslado das estruturas existentes.

3. As condicións precisas do tratamento, deseño e plantacións será a establecida no Capítulo 7.3 do Título VII destas Normas Urbanísticas.

4. Poderán realizarse aparcadoiros públicos que non sexan de iniciativa municipal, baixo Espazos Libres ou Zonas Verdes ou outros espazos dotacionais cando a súa implantación teña sido prevista polo plan que conteña a ordenación detallada, nos termos do artigo 47.8 da Lei 9/2002. Cumprirán as mesmas condicións que as expresadas no anterior punto 2.

5. Admítense aparcadoiros públicos provisionais nas condicións establecidas no punto 3 do Artigo 5.7.9

Art. 5.7.19 Praza de aparcadoiro público

As prazas de aparcadoiro público terán as mesmas dimensións que as privadas agás o ancho das correspondentes a vehículos pequenos ou medios que serán de douscentos corenta (240) centímetros.

Art. 5.7.20 Accesos a aparcadoiros públicos

A anchura dos accesos e ramplas dos aparcadoiros públicos terán un sobreancho de cincuenta (50) centímetros por carril, rampla ou vía de circulación, en relación coas determinadas para os aparcadoiros privados no Artigo 5.7.11.

Art. 5.7.21 Altura dos aparcadoiros públicos

A altura nos aparcadoiros públicos superará en cinco (5) centímetros as establecidas para os privados no Artigo 5.7.13.

Art. 5.7.22 Outras regulacións

En todo o non regulado de maneira expresa para os aparcadoiros públicos, será de aplicación o que corresponde ós aparcadoiros privados.

CAPÍTULO 5.8.—USO ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 5.8.1 Definición, Clases e Categorías

1. Corresponde a todos aqueles espazos non edificados destinados fundamentalmente a plantación de arborizado e xardinería, admitíndose diversos tratamentos do solo, e cuxo obxecto é garanti-la salubridade, repouso e esparexemento da poboación, a protección e illamento entre zonas que o requiran e a obtención de mellores condicións ambientais.

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

Clase de Espazos Libres:

– Categoría 1º. Espazos Libres Públicos. Espazos urbanos destinados ó uso público nos que a vexetación non é o elemento característico, tales como prazas ou outros espazos análogos.

Clase Zonas Verdes:

– Categoría 2ª. Área axardinada que corresponde ás áreas con acondicionamento vexetal destinadas a defensa ambiental, o repouso e recreo dos habitantes, e o amoblamento urbano. Inclúense nesta Categoría as Alamedas Históricas.

– Categoría 3ª. Área destinada en orixe ó xogo e esparexemento infantil, incorporando aparatos de recreo (randeeiras, tobogáns, balancíns, etc.), areeiros, e plantacións e deseño adecuado ó fin previsto, ou acondicionada para a estancia e convivencia de maiores e nenos.

– Categoría 4ª. Parques urbanos formados polos espazos libres en que existe predominio da zona forestada sobre as zonas verdes urbanizadas, paseos e itinerarios para sendeirismo, ciclismo, etc., e pequenas actividades deportivas sen edificación (petanca, cross, etc.). Poderán dispor de pequenas edificacións de servizo. Inclúense nesta Categoría os parques forestais distribuídos por diversas parroquias.

– Categoría 5ª. Espazos Libres Privados correspondentes ás zonas non edificadas de zonas residenciais ou dotacionais privadas ós que o Plan atribúa tal cualificación para asegura-lo mantemento dos mesmos.

Clase Protección:

– Categoría 6ª. Franxas de protección de vías de comunicación, redes viarias e ferroviarias, constituídas polas bandas lonxitudinais, normalmente de ancho constante, situadas nas marxes daquelas.

Art. 5.8.2 Aplicación

As condicións que se establecen para os Espazos Libres e Zonas Verdes serán de aplicación nas parcelas que o planeamento destina para tal fin, e estean recollidas nos planos de ordenación, ou deban aparecer representadas na documentación dos plans de desenvolvemento.

Art. 5.8.3 Condicións Xerais

1. Os espazos libres e zonas verdes de carácter público poden incluír elementos de mobiliario e pequenas construcións con carácter provisional (quioscos de bebidas ou prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) con superficie máxima de dez (10) metros cadrados e altura de coroación de tres (3) metros. Será posible a implantación de pequenos espazos para deportes que non esixan espazos valados, como petanca, tenis de mesa, e outros análogos.

2. Nas zonas de Categoría 4ª poderanse implantar usos deportivos valados de dimensións medias, como pistas de Baloncesto ou similares.

3. Os espazos libres de edificación de carácter privado non admiten ningún tipo de edificación dentro da superficie delimitada como tal, se ben poderán admitir tanto instalacións deportivas en superficie e ó descuberto sen espectadores, como así mesmo instalacións diáfanas abertas por tódolos seus lados (ceadores, pérgolas, etc.) ata un máximo do 10% da superficie da zona libre privada neste último caso. Poderán implantarse construcións efémeras para a implantación de usos esporádicos.

Art. 5.8.4 Condicións particulares

Considéranse determinacións propias do uso de Espazos Libres e Zonas Verdes as condicións que o Título VII Normas Xerais de Ordenación e Urbanización regula para o deseño e tratamento destes espazos.

CAPÍTULO 5.9.—USO DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS

Art. 5.9.1 Definición e condicións

1. O uso de infraestruturas e servizos básicos está composto polo conxunto de elementos que fan posible a prestación á cidade e ós seus moradores dos servizos básicos vinculados ás infraestruturas tales como abastecemento de auga, eliminación e tratamento de augas residuais, eliminación de residuos sólidos, subministración eléctrica, telefonía e comunicación, así como os solos de reserva previstos para a ampliación ou novo establecemento destes elementos.

2. Inclúense así mesmo aqueles elementos que son precisos para o funcionamento de instalacións da cidade, tales como as instalacións de transporte e transformación de enerxía, así como os de almacenamento e distribución de combustible.

3. Os elementos deste sistema poderán ser:

a) Lineais. Constituídos polas redes e servizos de empresas de carácter público ou privado, tales como a rede de gas, rede de enerxía eléctrica, rede de telefonía ou comunicacións, rede de abastecemento de auga, rede de almacenamento e distribución de combustibles.

b) Non lineais. Que inclúe, así mesmo, os embalses, depósitos, depuradoras, vertedoiros de lixo, reservas para instalación de servizos públicos municipais, e as reservas especiais para a almacenaxe de produtos enerxéticos e a súa distribución, entre outros. Ademais, terán consideración de elementos non lineais as instalacións necesarias para a distribución de enerxía, as redes de cobertura de telefonía móbil e demais servizos básicos.

Art. 5.9.2 Localización

1. O Plan cualifica con estes usos as instalacións existentes co carácter de Sistemas Xerais.

2. Coa finalidade de preve-la localización de determinadas instalacións especiais, o Plan Xeral cualifica áreas concretas ben como previsións dentro de ámbitos de Solo Urbano Non consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable, asignándoas a este uso, e definíndoas como Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos, de acordo cos motivos e regulación que se conteñen nos Artigos destas normas.

Art. 5.9.3 Centrais e elementos de telefonía

Aqueles elementos técnicos ou instalacións, tales como as antenas de emisión ou recepción de ondas, equipos de sinalización ou balizamento, etc., propios ou vinculados, se é o caso, a determinados sistemas xerais, dadas as súas especiais características e utilidade poderán localizarse dentro de calquera clase de solo, sempre que cumpran a súa regulamentación específica e o disposto na lexislación vixente e se axusten á Ordenanza Municipal Reguladora das condicións urbanísticas de localización, instalación e funcionamento dos elementos e equipos de telecomunicación no termo municipal de Vigo

Art. 5.9.4 Liñas aéreas de Alta e Media Tensión

1.—Considéranse liñas de alta e media tensión as que se establecen no Artigo 7.5.11 das Normas Urbanísticas.

2.—Queda prohibida a implantación de novas liñas aéreas de alta tensión en solos urbanos e urbanizables, agás que estean previstas nun Plan Especial de Infraestruturas Eléctricas que teña sido aprobado polo Concello.

3– As liñas aéreas existentes de ata 20 KV inclusive haberán de soterrarse cando se acometa a urbanización dos terreos cando discorran por solos urbanos non consolidados incluídos nun ámbito ou en sectores de solos urbanizables, correspondendo a execución, como calquera outra de urbanización, ós propietarios que desenvolvan a execución do planeamento.

4.—Para o resto das liñas de alta ou media tensión, superior a 20 KV, que discorran por solos urbanos ou urbanizables, en función da súa situación, da súa afección medioambiental, das dificultades ou imposibilidade técnica de acometer parcialmente o seu paso a subterránea, de ser máis adecuados novos trazados que esixen unha actuación global en tramos grandes ou no total da liña, do alto custo que poden supor as actuacións a levar a cabo, ou de calquera outra similar, o Concello poderá obrigar á Empresa Subministradora a que, con fondos propios e/ou externos, acometa un programa de actuacións a medio prazo, que incluirá soterramentos e/ou tendidos aéreos alternativos, de forma que, nun prazo máximo de 10 anos, estea solucionada a problemática que crean as liñas aéreas de alta e media tensión citadas neste parágrafo, quedando eliminada a existencia aérea das mesmas.

Maila o anterior, naqueles casos de ámbitos de desenvolvemento en solo urbano e sectores de solo urbanizable, os propietarios contribuirán á carga que supoña a solución que se programe de acordo co que se fixe nos instrumentos de planeamento ou figuras complementarias para a súa execución.

5.—No resto do solo urbano o Concello poderá valora-la posibilidade de repercutir nas zonas de que se trate parte das cargas que orixinen a actuación que se acometa.

Art. 5.9.5 Servidumes

1. As servidumes de cada instalación axustaranse ós regulamentos e disposicións que promulguen os organismos e institucións competentes.

2. Para estes efectos, agás que a normativa estableza outras condicións, adoptaranse como valores mínimos:

a) En grandes canalizacións de servizos e conducións especiais, dez (10) metros a cada lado da franxa que determina o trazado.

Para estes efectos, considéranse conducións especiais ou canalizacións de servizo aqueles sistemas que ou ben recollen un grande número de trazados no seu interior, ou supoñen unha instalación de tipo singular, tales como as grandes liñas de transporte de enerxía, os oleodutos, canais, etc.

b) Noutro tipo de conducións e infraestruturas xerais de servizo urbano, cinco (5) metros a cada lado da franxa que determina o trazado.

CAPÍTULO 5.10.—USO DO TRANSPORTE E COMUNICACIÓNS

Art. 5.10.1 Definición Clases e Categorías

1. É o propio de comunicación entre os diversos ámbitos do espazo urbano e sobre os que se desenvolvan os movementos das persoas e os vehículos de transporte, así como os que permiten a permanencia e estacionamento destes.

Correspóndese co espazo destinado ó viario existente ou ó de nova creación destinado á circulación rodada ou peonil.

Tódalas vías de nova creación deberán estar definidas no Plan Xeral ou nos planeamentos que segundo Lei poidan definir aliñacións, e serán de uso e dominio público, aínda que o mantemento dalgunhas delas puidese correr a cargo de organismos públicos ou de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre outros fins a tales efectos.

2. A definición de aliñacións polo Plan Xeral ou por planeamentos correspondentes non impide a apertura de túneles ou pasos elevados, que sexan aprobados polos procedementos legais que lles sexan de aplicación.

3. Inclúense así mesmo aqueles elementos de infraestruturas de comunicación, como as instalacións ferroviarias e de servizo do porto e aeroporto

4. Dentro do uso Transporte e Comunicacións, para os efectos da súa pormenorización, establécense as seguintes Clases e Categorías:

Clase Rede Viaria:

– Categoría 1ª. Peonil ou viario que pode admitir ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.

– Categoría 2ª. De coexistencia ou viario de servizo de acceso a vivendas en urbanizacións de baixa densidade, con prioridade do paso peonil.

– Categoría 3ª. Rodadas con separación de tránsitos, viario propio tanto do solo urbano como do urbanizable, destinado á circulación.

– Categoría 4ª. Estacionamentos na vía pública. Zonas destinadas nas rúas ó estacionamento de vehículos.

Clase Servizos públicos:

– Categoría 5ª. Intercambiadores de modos de transporte.

– Categoría 6ª. Servizos do automóbil. Locais ou espazos para o servizo de lavado de vehículos ou subministración de combustible.

Clase Centros Básicos:

– Categoría 7ª. Centros básicos no sistema de Transporte.

Clase Ferroviaria:

– Categoría 8ª. Rede Ferroviaria. O conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou subterráneos, reservados ó funcionamento do ferrocarril como medio de transporte de persoas e mercadorías.

Clase Portos:

– Categoría 9ª. Portos do Estado. O espazo intermodal de transportes marítimo-terrestres, o cal posibilita a realización das operacións relacionadas co tráfico portuario.

– Categoría 10ª. Outros Portos. Calquera outro porto non incluído na Categoría anterior, cuxo uso e destino é fundamentalmente de carácter pesqueiro e/ou deportivo relacionado co mar.

Clase Aeroporto:

– Categoría 11ª. As instalacións e terreos que fan posible o movemento das aeronaves, tanto no seu voo como en terra.

Art. 5.10.2 Aplicación

1. As condicións que se sinalan para o transporte e as comunicacións serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e os que en desenvolvemento do mesmo definan os planeamentos correspondentes.

2. O Plan Xeral establece estas condicións co carácter de mínimas para o deseño das vías de nova apertura. A caracterización dunhas vías ou outras, ou as reformas de aceiras, estacionamentos etc. que poida determinar o Concello, en viario que estea integrado na rede consolidada do municipio, co fin de establecer novas regulacións do réxime do tráfico rodado ou peonil non se considera variación das determinacións do Plan Xeral.

Sección 1ª. Rede Viaria

Art. 5.10.3 Condicións da Rede Peonil

1. Corresponde coas sendas públicas para peóns ou viario que pode admitir, ademais do tránsito ou paseo de peóns, o tránsito de bicicletas e vehículos sen motor en xeral.

2. A anchura mínima pavimentada para a circulación de peóns será de cento oitenta (180) centímetros. Nas rúas nas que sexan previsibles concentracións de peóns, sexa polo seu carácter comercial ou outra calquera causa, a anchura mínima será de trescentos (300) centímetros.

3. As vías de circulación terán unha pendente lonxitudinal mínima do cinco (5) por mil para a evacuación de augas pluviais e unha máxima do oito (8) por cento. Cando deba excederse a pendente disporase como ampliación das aceiras unha escaleira pública, rampla italiana, con relanzos de cento vinte (120) centímetros de lonxitude, máxima pendente do oito (8) por cento e tabica de dez (10) centímetros, ou escaleiras nas condicións do Artigo 7.1.3 destas Normas.

Estes límites poderán excederse, previa xustificación técnica da súa necesidade, creando itinerarios alternativos que garantan a Supresión de Barreiras Arquitectónicas en Vías e Espazos Públicos.

Art. 5.10.4 Condicións das Vías de Tráfico Atenuado

1. Teñen esta consideración as vías nas que se adoptan medidas para «calma-lo tráfico», establecendo resaltes ou ben outros condicionantes. Serán preferentemente de «coexistencia» nas que coexisten o tránsito peonil e o viario no que a pavimentación ou tratamento das superficies é practicamente uniforme, se é o caso con protección para os peóns, destinado á circulación de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, tendo prioridade en calquera caso o peonil sobre o resto dos modos citados. As de novo deseño terán unha anchura mínima de oito (8) metros.

2. O seu uso básico é o de acceso a vivendas, en lonxitudes e condicións definidas no Artigo 7.1.7 do Título VII, e poderán establecerse plantacións de árbores para calmar e disuadi-lo tránsito de vehículos de paso e para a mellora do espazo urbano.

Art. 5.10.5 Condicións de Vías con Separación de Tráficos

1. Constitúe o viario propio tanto do solo urbano como do urbanizable, destinado á circulación, e estacionamento nalgúns casos, de vehículos a motor á vez que o tránsito de peóns, bicicletas e carruaxes, con aceiras resaltadas.

As aceiras, mantendo unha anchura mínima libre de cento oitenta (180) centímetros, acompañaranse de aliñacións de árbores, que poderán situarse nas bandas de estacionamento lonxitudinal. Plantaranse, conservando a guía principal e co seu tronco recto, con titores e protección que aseguren o seu enraizamento e crecemento nos primeiros anos.

2. O novo viario que se proxecte presentará as dimensións e características que se deriven das intensidades de circulación previstas e do medio que atravesen. A anchura mínima variará entre as dimensións expresadas no Artigo 7.1.3 destas Normas.

As marxes das vías, cando discorran por solo Rústico estarán sometidas ás limitacións e servidumes que determina a Lei 25/1988 de 29 de xullo, de Estradas, e as Leis Autonómicas na materia, segundo sexa a titularidade das mesmas.

Cando discorran por solos urbanizables e urbanos, estarán sometidos ás condicións que o Plan de Ordenación Municipal establece.

3. Poderán disporse novas rúas en fondo de saco de trazado sinxelo, evitando curvas pronunciadas, que, en caso de ter unha lonxitude superior a cincuenta (50), deberán estar rematadas por un fondo de saco que permita o xiro de vehículos de dez (10) metros de lonxitude sen necesidade de facer manobras. Uniranse por sendeiros de peóns que permitan enlaces cómodos e preverase a instalación dos servizos complementarios ou de infraestrutura.

4. Os estacionamentos que se establezan nas vías públicas non interferirán o tránsito destas, debendo contar cunha banda de aparcadoiro, independente da calzada de circulación, que quede remetida en relación co bordo nos cruces de rúas.

5. As dimensións mínimas serán as que se sinalan a continuación:

Estacionamento en liña, douscentos vintecinco (225) centímetros.

Estacionamento en batería, cinco (5) metros.

Estacionamento en espina, catro (4) metros.

Cada tres (3) prazas de estacionamento plantarase unha árbore que, ademais de aportar sombra, discipline a posición dos vehículos.

En ningún caso en solo urbano ou urbanizable admitiranse áreas de estacionamento en superficie superiores ás cincuenta (50) prazas, agás nas áreas lindeiras ás estacións de transporte público ou grandes equipamentos, en cuxo caso poderá excederse dito límite, se ben deberá arborarse interiormente diferenciándose ademais as sendas de peóns de acceso á zona de estacionamento.

Art. 5.10.6 Xerarquización da Rede Viaria

A efectos de aplicación das condicións que fan referencia á xerarquía do viario, considéranse os seguintes rangos:

a) Autopistas e autovías, que serven a altos volumes de tránsito, fundamentalmente para desprazamentos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.

b) Arterias primarias e avenidas metropolitanas, que completan a rede de primeira orde e serven para a estruturación dos tránsitos internos de medio recorrido.

c) Rede secundaria cuxa función principal é xerar unha malla de estrutura de conexión das distintas áreas do municipio, conectar coas vías máis importantes e dar acceso ó sistema de menor rango.

d) Resto de vías de carácter local ou restrinxido cuxa principal función é canaliza-lo tránsito ata as actividades ou completa-las conexións interiores da malla de maior rango.

Art. 5.10.7 Condicións comúns a tódalas categorías

1. O viario axustarase no solo urbano e urbanizable ás condicións técnicas e de dimensións establecidas no Título VII, Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, das presentes Normas Urbanísticas.

2. Calquera construción ou instalación deberá respecta-los gálibos mínimos establecidos na lexislación vixente.

Sección 2ª. Clase Servizos Públicos.

Art. 5.10.8 Condicións xerais dos Intercambiadores

1. Defínense como intercambiadores as áreas destinadas de forma permanente a facilita-lo intercambio de pasaxeiros entre diversos modos e medios de transporte. Inclúense dentro deste uso as Estacións de Autobuses.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. Tódolos terreos definidos ou cualificados como intercambiadores terán a consideración de Sistema Xeral de Transporte.

4. O desenvolvemento dos intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

5. A execución dos Intercambiadores, no que lles sexa de aplicación, deberá cumprir tódalas condicións do Uso Garaxe-Aparcadoiro, coa condición complementaria de que ó poderen ter cabida para vehículos de gran dimensión, Autocares, as ramplas, espazos de manobras, alturas libres, etc. deberán axustarse ás condicións propias destes vehículos e, se é o caso, ás disposicións que lles sexan de aplicación por razóns do uso ou polo carácter de usos públicos con posible gran afluencia de pasaxeiros.

Art. 5.10.9 Condicións dos Servizos do automóbil

Nos Servizos do Automóbil diferéncianse dúas subcategorías:

A. Estacións de Servizo.

1. Nas bandas laterais do viario, nas localizacións previstas no Plan Xeral ou nos planeamentos que conteñan a ordenación detallada, onde se poidan localizar, en función das condicións estéticas, de tráfico, de seguridade do lugar, e de non afección ambientais a zonas residenciais próximas, Estacións de Servizo para a subministración de combustible a vehículos automóbiles.

2. O Uso de Estación de Servizo contempla a subministración de carburantes e combustibles líquidos a vehículos automóbiles como actividade principal. Esta actividade principal das instalacións admite como complementarias as seguintes actividades: Lavado de vehículos, engraxe e pequenos talleres de reparación de vehículos, pequeno comercio, oficinas e servizos asociados, restauración e aparcadoiro de vehículos lixeiros ou pesados e calquera outros usos complementarios que pola normal evolución do sector de Estacións de Servizo sexa recollido polas disposicións que as regulan.

En ningún caso os usos complementarios desvirtuarán o carácter da actividade principal da instalación de subministración de combustible.

3. Pola particularidade do Uso, con independencia da regulación que establece a Normativa nas Ordenanzas do Solo Urbano, recóllense a continuación determinacións propias de parcelación e edificación, para a súa aplicación fóra do Solo Urbano Consolidado.

a) A parcela mínima para as Estacións de Servizo será de setecentos cincuenta (750) metros cadrados.

b) As condicións de edificación non superarán un aproveitamento edificable de 0,30 m^2/m^2, e unha altura máxima de setecentos vinte (720) centímetros e dúas plantas (PB + 1).

c) A separación mínima das construcións ós lindeiros será de catro (4) metros.

d) A superficie total cuberta por edificación e marquesiñas non superará o cincuenta (50) por cento da parcela.

e) A distancia mínima dos depósitos de combustible enterrados ós límites da parcela será de dous metros.

B. Instalacións de Lavado de Automóbiles.

1. O lavado de automóbiles, en túneles de lavado automático, que poderá implantarse en espazos independentes, en baixos comerciais de edificacións de uso non residencial o en edificacións de uso exclusivo de garaxe-aparcadoiro.

2. Non poderán instalarse en plantas baixas de edificacións nas que a planta inmediata superior sexa de uso residencial.

O lavado manual poderá implantarse en calquera garaxe-aparcadoiro.

Sección 3ª. Centros Básicos.

Art. 5.10.10 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte

1. Considérase uso de Centros Básicos do Sistema do Transporte o destinado a concentrar e facilita-las labores de fraccionamento e consolidación de cargas, ou ó estacionamento e mantemento de vehículos pesados, así como ás labores auxiliares para a preparación das mercancías en relación co transporte, así como tódolos usos complementarios que sexan necesarios para a realización de tales operacións.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina para tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. O desenvolvemento dos Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

Sección 4ª. Clase Ferroviaria

Art. 5.10.11 Definición

1. A rede ferroviaria abrangue o conxunto de espazos e infraestruturas, de superficie ou subterráneos, reservados ó funcionamento do ferrocarril como medio de transporte de persoas e mercadorías.

2. A rede ferroviaria comprende:

a) A zona de vías, constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.

b) A zona ferroviaria, constituída polos talleres, peiraos, almacéns e, en xeral, calquera instalación directamente relacionada co movemento do ferrocarril.

c) A zona de servizo ferroviario, constituída polas plataformas e estacións que permiten a utilización do servizo polos cidadáns.

3. Forman parte do dominio público ferroviario os terreos, obras e instalacións fixas afectos a dito uso. Os cales son cualificados polo presente Plan Xeral como Sistema Xeral ferroviario, quedando afectos ó uso e servizo público.

Art. 5.10.12 Condicións de desenvolvemento

1. Sen prexuízo da competencia estatal en materia de ferrocarrís, este Plan Xeral ordena os espazos incluídos dentro da rede ferroviaria e impón determinadas limitacións ós solos lindeiros situados fóra da mesma.

2. Co obxecto de orientar máis coidadosamente os Proxectos de Urbanización, previamente ós mesmos, e agás actuacións puntuais necesarias e urxentes, que non afecten ás determinacións deste Plan Xeral, será precisa a aprobación dun Plan Especial de Infraestruturas que ordene os correspondentes terreos.

Art. 5.10.13 Condicións xerais de deseño

1. Os elementos da rede ferroviaria estarán suxeitos ó cumprimento que, en canto ó seu deseño, se establece na Lei de Ordenación dos Transportes Terrestres, o seu Regulamento e o disposto nestas Normas.

2. Para garanti-la seguridade das persoas ou cosas, o Plan Xeral esixe o valado das liñas ou o establecemento dos adecuados elementos alternativos de protección a toda nova urbanización que se instale nas súas marxes

3. En solo urbano, a liña de edificación dos terreos que sexan cruzados pola vía férrea ou dos lindeiros a ela será a fixada no plano de aliñacións deste Plan Xeral.

Art. 5.10.14 Servidumes

1. As ordenacións que sexan cruzadas polas vías férreas, ou inmediatas a elas, regularán a edificación e o uso do solo respectando as limitacións e servidumes impostas pola lexislación ferroviaria e, en particular, o establecido no Regulamento da Lei de Ordenación dos Transportes Terrestres.

2. En solo urbano, a liña de edificación nas inmediacións das vías férreas será a fixada nos planos de aliñacións.

Sección 5º. Clase Portos

Art. 5.10.15 Definición e Categorías

1. A rede de transporte portuaria está constituída polo espazo intermodal de transportes marítimo-terrestres, o cal posibilita a realización das operacións relacionadas co tráfico portuario.

2. Para os efectos da súa pormenorización distínguense dúas Categorías:

– Categoría 9ª. Portos do Estado.

– Categoría 10ª. Outros Portos.

Art. 5.10.16 Actividades

1. Para efectos da súa regulación pormenorizada distínguense, dentro do porto, os seguintes usos:

a) Actividades propiamente portuarias.

Comprenden as obras e instalacións fixas dos portos, os usos de industria, almacén e oficinas, e os de transporte, almacenaxe e distribución directamente relacionados coas funcións propias do porto.

b) Actividades complementarias.

Que comprenderán as actividades comerciais portuarias, así como as que correspondan a empresas industriais e comerciais cuxa localización no porto estea xustificada pola súa relación co tráfico portuario, polo volume dos tráficos marítimos que xeren ou polos servizos que prestan ós usuarios do porto.

c) Espazos de reserva

Que garantan o desenvolvemento futuro da actividade portuaria.

Ditos espazos quedarán incluídos, se é o caso, na zona de servizos do porto que, para tal efecto, delimite a Administración Portuaria no correspondente Plan de Utilización do Espazo Portuario.

2. Forman parte do dominio público portuario estatal os terreos, obras e instalacións fixas dos portos, así como os terreos do dominio público marítimo-terrestre afectos ós portos e instalacións portuarias. Os mesmos, de conformidade co previsto na lexislación vixente, son cualificados polo presente Plan Xeral como sistema xeral portuario, quedando en consecuencia afectos ó uso e dominio públicos.

Art. 5.10.17 Condicións de aplicación

O réxime dos espazos portuarios axustarase ó disposto na Lei de Portos 27/1992, de 24 de novembro, de Portos do Estado e da Mariña Mercante, e a Lei 48/2003, de 26 de novembro, de réxime económico e de prestación de servizos dos portos de interese xeral, que modifica a anterior e o correspondente Plan de Utilización do Espazo Portuario, se é o caso, e na restante lexislación específica na materia.

Respectaranse, ademais, aquelas determinacións que por razóns urbanísticas e en exercicio das competencias atribuídas pola lexislación urbanística, se establecen nestas Normas e no planeamento especial que as desenvolva.

Art. 5.10.18 Condicións de desenvolvemento

1. Para a ordenación do recinto portuario formularase, por parte da Autoridade Portuaria, un Plan Especial de Ordenación que terá por obxecto a súa ordenación, así como a regulación das actividades que poidan establecerse no seu interior, e cuxa tramitación e aprobación, que se axustará ó disposto na lexislación urbanística e sectorial aplicable, corresponderá ó Concello de Vigo.

2. O Plan Especial respectará os seguintes criterios:

a) Non incluirá determinacións que supoñan interferencia ou perturbación no exercicio das competencias da explotación portuaria, para cuxo fin se aterá ó disposto, se é o caso, no Plan de Utilización do Espazo Portuario, Regulamento de Servizo e Policía do porto e Ordenanzas da Autoridade Portuaria.

b) Deberá resolver adecuadamente as conexións da cidade co porto, para os efectos da súa mellor integración e funcionalidade.

En particular procurarase a adecuada conexión cos restantes sistemas xerais do transporte terrestre viario e ferroviario.

c) Igualmente deberá precisar e detalla-la ordenación e regulación dos usos no seu fronte á cidade, avaliando as diversas alternativas e as avantaxes que cada unha delas supoña para a cidade e o porto.

3. A inclusión do recinto portuario no ámbito dun Plan Especial implica a suspensión do procedemento de concesión de licenzas en tanto non se produza a súa entrada en vigor. Maila o anterior, durante este período poderán autorizarse obras de ampliación ou reforma de edificios existentes sempre que o volume das ampliacións non exceda o vinte por cento (20 por 100) do existente e estean contempladas no Plan de Utilización do Espazo Portuario.

Art. 5.10.19 Condicións doutros Portos

1. Considérase a estes efectos calquera outro porto non incluído na Categoría anterior, cuxo uso e destino é fundamentalmente de carácter pesqueiro e/ou deportivo relacionado co mar, así como ás labores auxiliares para complemento dos usos.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina para tal fin e que se representan nos planos correspondentes.

3. O desenvolvemento destes Portos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

4. A edificabilidade non superará os dous (2) metros cadrados de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada.

5. Poderán construírse edificios, naves e servizos complementarios característicos deste uso. A altura máxima da edificación será de doce (12) metros. O máximo número de plantas será de baixo máis 2 plantas (B+II).

Sección 6ª. Clase Aeroporto

Art. 5.10.20 Definición

1. Os terreos destinados a transporte aéreo son os que se destinan a alberga-las instalacións que fan posible o movemento das aeronaves, tanto nos eu voo como en terra.

Comprende os solos ocupados polo Aeroporto de Peinador así como a súa zona de servizo.

2. Para efectos da regulación dos usos pormenorizados distínguense:

a) Aeroporto: É a zona que se destina a facilita-la utilización do servizo polos cidadáns. Admite uso de naves de estación e os servizos terciarios complementarios.

b) Outras instalacións de terra: Admítense os edificios con uso industrial ou de servizo terciario directamente vinculados ó funcionamento das aeronaves, vivenda para a custodia das instalacións, residencia comunitaria para os axentes do servizo e equipamentos para o persoal do servizo.

c) Espazos de reserva: Que garantan o futuro desenvolvemento do aeroporto, e que son delimitados expresamente por este Plan Xeral, sen prexuízo dos que complementariamente puidese establecer o Plan Especial do Aeroporto, conforme ó disposto nestas Normas.

3. Forman parte do dominio público aeroportuario estatal os terreos, obras e instalacións fixas do aeroporto, os cales son cualificados polo presente Plan Xeral como Sistema Xeral Aeroportuario, quedando en consecuencia afectos ó uso e dominio públicos.

Art. 5.10.21 Condicións de aplicación

1. O réxime dos espazos destinados ó transporte aéreo axustarase ó disposto na Lei de Aeroportos de 1940 e á Lei 48/1960 de Navegación Aérea, así como á restante lexislación vixente na materia.

Respectaranse, ademais, aquelas determinacións que, por razóns urbanísticas e en exercicio das competencias atribuídas pola Lei do Solo, se establezan nestas Normas e no planeamento especial que, se é o caso, as desenvolva.

2. Estas Normas serán igualmente de aplicación, no que proceda, ós restantes aeroportos existentes ou que puidesen instalarse no termo municipal.

Art. 5.10.22 Condicións de desenvolvemento

1. A ordenación do aeroporto deberá efectuarse mediante un Plan Especial, que complete as determinacións deste Plan Xeral, de conformidade cos seguintes criterios:

a) Non incluirá determinacións que supoñan interferencia ou perturbación no exercicio das competencias da explotación aeroportuaria, para cuxo fin se aterá ó disposto, se é o caso, na lexislación vixente.

Deberá resolver adecuadamente as conexións da cidade e o seu entorno metropolitano co aeroporto, para os efectos da súa mellor integración e funcionalidade.

En particular procurarase a adecuada conexión cos restantes sistemas xerais do transporte terrestre.

b) O Plan Especial delimitará dentro da zona de reserva prevista inicialmente por este Plan Xeral os terreos necesarios para a ampliación das instalacións vinculadas estritamente ó uso aeroportuario e os seus complementarios, que se cualificarán como sistema xeral aeroportuario, mediante a oportuna modificación de elementos que se deberá tramitar de maneira previa o simultánea a dito Plan Especial.

2. A inclusión do recinto aeroportuario no ámbito dun Plan Especial implica a suspensión do procedemento de concesión de licenzas en tanto non se produza a súa entrada en vigor. Maila o anterior, durante este período poderán autorizarse obras de ampliación ou reforma de edificios existentes sempre que o volume das ampliacións non exceda o vinte (20) por cento do existente.

En particular a suspensión de licenzas afectará sen excepcións de ningún tipo ós terreos destinados a zona de reserva, cuxos usos e edificacións existentes quedarán sometidos ó réxime do fóra de ordenación.

Art. 5.10.23 Servidumes

Os terreos lindeiros ó aeroporto quedan sometidos ás limitacións derivadas do Decreto 584/1972, de 24 de febreiro, que regula as servidumes aeronáuticas e demais lexislación específica por mor da seguridade do tráfico aéreo.

CAPÍTULO 5.11.—USO AGROPECUARIO

Art. 5.11.1 Definición e categorías

1. Abrangue os espazos, dependencias e instalacións destinados ó cultivo, almacenamento de produtos ou maquinaria agrícolas, ou ó aloxamento e estabulación de animais de granxa, correspondentes a actividades comprendidas dentro do sector produtivo primario.

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

– Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sen ningún tipo de edificación complementaria anexa (invernadoiros, almacéns, etc.).
– Categoría 2ª. Instalacións para almacenamento de produtos ou maquinaria agrícolas.
– Categoría 3ª. Instalacións pecuarias extensivas sen estabulación, que non requiran edificacións especiais.
– Categoría 4ª. Instalacións pecuarias intensivas de gandería estabulada con edificacións especiais.

Art. 5.11.2 Condicións de habitabilidade e hixiene

1. Seralles de aplicación a lexislación agraria ou industrial, así como as condicións establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas ó uso de almacén comercial, industrial, infraestruturas e moi especialmente ó Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas.

2. Cada instalación disporá da iluminación e ventilación naturais adecuadas para garanti-las condicións esixidas pola lexislación aplicable ou a que proceda, por asimilación a usos industriais, no caso de permanencia de persoas.

3. Prohíbese a evacuación de verteduras sólidas de animais á rede xeral de saneamento.

4. Non se permite este uso en plantas soto ou semisoto.

5. En función da situación en solo urbano, urbanizable ou rústico, cumprirán tódalas condicións establecidas nas presentes Normas Urbanísticas para cada clase de solo.

CAPÍTULO 5.12.—USOS CLASIFICADOS

Art. 5.12.1 Condicións particulares dos Usos clasificados

1. No caso de que estivese admitida por este Plan de Ordenación Municipal a posibilidade de que nun edificio con uso residencial puidese instalarse algunha actividade clasificada como molesta, nociva, insalubre ou perigosa, seralle de aplicación o disposto neste Artigo e concordantes sen prexuízo do cumprimento da súa normativa sectorial.

2. Especificamente están incluídos nesta clasificación os usos regulados polo Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas e Perigosas (RAMINP).

3. Para poder autorizar a instalación de calquera actividade das referidas neste Artigo, efectuarase a exposición pública do proxecto e comunicarase ós veciños do entorno máis próximo para que poidan presenta-las alegacións que estimen oportunas, tal como se establece no procedemento de actuación do RAMINP. Ditas alegacións deberanse incorporar ó expediente para que poidan ser coñecidas e tidas en consideración para a emisión dos correspondentes informes técnicos.

4. De acordo co disposto no Regulamento de Servizo das Corporacións Locais, efectuarase a tramitación conxunta da licenza de obra e de actividade.

5. Con carácter previo á posta en marcha da actividade, o titular da mesma deberá solicita-la licenza de Posta en Funcionamento, nos termos recollidos no Anexo Normativo de Tramitación. O Concello deberá autorizala, con posterioridade ás comprobacións pertinentes, por parte dos funcionarios municipais, de que as obras e instalacións se axustan ó proxecto autorizado e de que se teñen adoptado as medidas correctoras contidas no proxecto, así como as impostas polos organismos competentes.

TÍTULO VI.—NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 6.1.1 Definición e Obxecto

1. Estas Normas Xerais son as condicións a que ha de suxeitarse a edificación polas súas propias características e pola súa relación co entorno.

2. Son de aplicación con independencia da clase de solo na que se asente a edificación, agás que se especifique o contrario en normativa de carácter particular.

3. O seu contido describe e reflicte as esixencias físicas, que se establecen e cuantifican posteriormente nas condicións particulares para cada clase de solo, que afecten á parcela para poder considerala edificable, e as esixencias mínimas que en calquera caso deberá reunir calquera construción en si mesma e en relación co entorno.

Art. 6.1.2 Clases de condicións

1. A edificación debe cumpri-las condicións que se detallan nos capítulos seguintes, referentes ós seguintes aspectos:

a) Condicións das parcelas
b) Condicións de posición na parcela
c) Condicións de ocupación da parcela
d) Condicións de edificabilidade
e) Condicións de volume e forma
f) Condicións de calidade e hixiene
g) Condicións das dotacións de servizos dos edificios
h) Condicións de acceso e seguridade
i) Condicións estéticas

2. As condicións xerais da edificación e das súas relacións co entorno serán de aplicación nas condicións que se regulan no presente Título, agás indicación en contra no réxime dos usos, na regulación particular de cada zona de Ordenanzas, ou nas ordenanzas particulares dos planeamentos de desenvolvemento, que poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

3. A edificación deberá satisfacer, ademais, as condicións contidas no Título V, segundo o uso a que se destine o edificio ou os locais, agás indicación en contra da zona de Ordenanza de aplicación ou na ordenanza particular do planeamento incorporado ou de desenvolvemento, se ben estes últimos poderán establecer condicións particulares que non desvirtúen as establecidas nestas Normas.

CAPÍTULO 6.2.—CONDICIÓNS DAS PARCELAS

Art. 6.2.1 Definición

Son as condicións que debe cumprir unha parcela para que poida ser edificable. Enténdese por parcela a superficie real de terreo deslindada como unidade predial e independente.

Art. 6.2.2 Aplicación

Son de aplicación nas obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, agás nas de reconstrución, e regúlanse na Ordenanza de zona de aplicación ou nas figuras de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

Art. 6.2.3 Delimitación e identificación das parcelas

As parcelas delimitaranse e identificaranse mediante os seus lindeiros e a súa superficie. Os soares, ademais, mediante o nome da rúa ou vías a que dean fronte e o seu número de policía dentro delas, que estarán reflectidos no plano parcelario municipal, ou nos planos dos proxectos de reparcelación, parcelación ou compensación que se aproben e, no seu defecto, nos planos catastrais.

Art. 6.2.4 Lindeiros

1. Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela e a distinguen das súas lindeiras. A súa dimensión medirase na súa proxección horizontal.

2. É lindeiro frontal o que delimita a parcela coa vía ou espazo libre público ó que dea fronte, podendo ser a dúas rúas se se trata dunha parcela de esquina. Este lindeiro correspóndese co «Fronte de parcela» que se establece como condición en diversas zonas de Ordenanza.

3. En parcelas cun solo lindeiro frontal, entenderase como testeiro, ou lindeiro de fondo, o oposto ó mesmo, e o resto serán lindeiros laterais.

En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán lindeiros laterais os restantes.

Art. 6.2.5 Aliñación oficial, exterior ou pública

1. É a liña sinalada polo planeamento para establece-lo límite que separa os solos destinados a vía pública, ou espazos libres públicos, das parcelas edificables ou do espazo interposto definido no Art. 6.2.13.

Nas parcelas xa edificadas e en ausencia doutra definición de aliñación exterior, considerarase como tal a liña marcada pola intersección do peche da parcela ou da fachada do edificio, se é o caso, co terreo, con independencia da regulación dos chafráns que se recollo no seguinte Artigo 6.2.6.

Así mesmo, no Plano de Ordenación do Solo Urbano Consolidado sinálanse como aliñacións oficiais as liñas que distinguen espazos públicos de distinta cualificación. Tanto os espazos Dotacionais como as Zonas Libres quedan delimitados polo borde exterior da trama que define o ámbito da súa regulación, aínda que se atopen incluídos dentro de zonas de calquera Ordenanza.

2. Os espazos, residuais ou non, que queden entre a aliñación definida e límites de propiedades privadas non perderán o carácter público. Debe interpretarse que o Plan Xeral non suprime espazos de titularidade municipal aínda que grafe aliñacións para os efectos do sinalamento de aliñacións como ancho de rúa.

3. Na zona de Ordenanza 5, Mantemento da Edificación, cando as edificacións se atopen rodeadas de espazos públicos, como consecuencia de cesións realizadas en desenvolvemento de planeamentos anteriores, ademais dos perímetros de ditas edificacións, que teñen o carácter de aliñación oficial, o Plano de Solo Urbano Consolidado debuxa, para mellor comprensión da cidade, as aliñacións das vías públicas máis significativas, como separación doutros espazos de uso público.

Art. 6.2.6 Chafráns

É o truncado da intersección (ou esquina) de dúas aliñacións oficiais de fachada. Terá carácter de aliñación oficial de fachada e medirase perpendicularmente á bisectriz do ángulo das aliñacións de fachada. Será en todo caso obrigatorio un chafrán de fronte de catro (4) metros, en edificacións situadas na aliñación dunha rúa, sempre que se produza unha intersección de rúas ou aliñacións que formen un ángulo igual ou inferior a noventa (90) graos, aínda cando non estea expresamente grafado nos Planos do Solo Urbano Consolidado, agás que afecte a edificacións con algún grao de protección..

Deberá establecerse nos planeamentos de desenvolvemento ou nas Ordenacións Detalladas cando conteñan edificacións en aliñación de rúa con dúas fachadas e o ancho da aceira sexa inferior a seis (6) metros.

Art. 6.2.7 Ancho de rúa. Distancia entre aliñacións

1. Enténdese por ancho de rúa ou distancia entre aliñacións a dimensión mínima existente entre as aliñacións exteriores que definen dita rúa, considerado no punto máis desfavorable por couzadas.

2. Esta dimensión mínima é a que se terá en conta para a aplicación de alturas naquelas Ordenanzas nas que o número de plantas, altura en metros e outras determinacións estean reguladas polo ancho de rúa, ou referidas ó eixo de rúa.

3. En rúas non completamente consolidadas nas que unha das aliñacións veña definida polo planeamento, considerarase como ancho de rúa o marcado polo Plan Xeral no plano de Solo Urbano Consolidado, ancho que será o que determine o número de plantas ou as condicións de separación ó eixo da rúa, así como todas aquelas regulacións condicionadas por esta determinación de ancho de rúa.

Art. 6.2.8 Superficie da parcela

É a dimensión, en proxección horizontal, da área comprendida dentro dos lindeiros dunha parcela.

Art. 6.2.9 Parcela mínima

É a superficie que desde o Plan Xeral, na Ordenanza de zona ou na particular do planeamento correspondente, se defina como mínima para que unha parcela poida ser edificable.

Art. 6.2.10 Parcela edificable

1. Enténdese como parcela edificable a delimitada polas aliñacións oficiais co espazo público ou con outras zonas de ordenación, que queda incluída dentro da delimitación de algunha das zonas de ordenanza e que cumpre coas condicións urbanísticas fixadas para a súa zona polo Plan Xeral, ou por planeamento de desenvolvemento, unha vez efectuadas as cesións correspondentes e non se dea ningunha das condicións do Artigo seguinte para a súa consideración de inedificable.

2. Reunirá as seguintes condicións:

a) Deberá cumpri-las condicións mínimas de superficie e dimensións establecidas para cada zona de Ordenanza.

b) A unidade de parcela resultante do planeamento non haberá de ser necesariamente coincidente coa unidade de propiedade orixinaria.

3. Para os efectos do previsto no punto b) anterior, conceptúase así mesmo como parcela edificable, en actuacións de conxuntos de vivendas e exclusivamente para usos residenciais unifamiliares, aquela que cumpra coa superficie mínima asignada pola zona de ordenación que se considere, segundo se recolle no Artigo 5.2.1.

Poderá estar dividida a mesma en dúas partes, unha privativa, onde se concentrará a edificación permitida para a mesma nas condicións de posición e volume que se expresen na Zona correspondente de aplicación, e outra parte mancomunada co resto da actuación que estará destinada a usos de acceso, recreo e expansión ó servizo das vivendas en que se orixina, na cal non se permite a execución de edificación sobre rasante.

A suma das superficies da parte privativa máis a mancomunada en ningún caso será inferior á superficie mínima de parcela edificable da Zona de Ordenación que se considere, segundo o número de vivendas resultantes no condominio.

No suposto do condominio Nº 1 do antes citado Artigo 5.2.1, a superficie da parte privativa non será inferior ó cincuenta (50) por cento da superficie de parcela mínima da Zona en cuestión, agás que expresamente se fixe un límite inferior con carácter específico para algunha zona nestas Normas Urbanísticas.

Art. 6.2.11 Parcelas inedificables

1. Considerarase non edificable a parcela que non reúna as condicións establecidas en cada zona de Ordenanza, ou que no seu interior non se poidan realizar edificacións que poidan cumpri-los mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza.

2. Ademais das indicadas no parágrafo anterior, consideraranse inedificables por condicións obxectivas:

– As porcións excedentes da aliñación oficial, tanto da fachada principal, como, se a houbese, do patio de couzada ou outra aliñación posterior obrigatoria.

– As parcelas que se atopen dentro dun perímetro definido pola aliñación de fachada e unha paralela á mesma a unha distancia igual a ou menor de seis (6) metros.

– Aquelas que teñan unha anchura e/ou superficie inferior á mínima admitida pola Ordenanza correspondente.

3. 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, ou na franxa de tres metros paralela á aliñación do fondo máximo definido polo Plan Xeral.

– As que, estando situadas en fronte de rúa, en zonas de couzada pechada ou de aliñación de rúa, no caso de edificarse, consolidasen a condición de inedificabilidade das parcelas lindeiras interiores descritas no apartado anterior.

Nuns ou outros casos os propietarios dunhas ou outras parcelas, deberán readapta-los seus límites, ou establecer un reparto de aproveitamento, coas parcelas lindeiras, ben por acordo entre propietarios ou ben instando ó Concello a que aplique as condicións de adaptación e regularización das parcelas ou a delimitar unha zona de normalización de fincas nos termos recollidos no Artigo 122 da Lei 9/2002.

4. O Concello denegará as licenzas de construción que se presenten en parcelas nas que se dean as condicións do punto anterior, e ademais:

a) Cando entre os lindes laterais dun soar e unha aliñación se formen ángulos <35º, se, previamente, os propietarios limítrofes non procederon á regularización dos seus soares, ou delimitando unha zona de normalización de fincas ó abeiro do Artigo 122 da Lei 9/2002.

b) Cando se orixine na parcela contigua unha parte con fondo inferior a seis (6) metros e/ou un fronte inferior ó mínimo admitido pola Ordenanza correspondente. Agás cando as contiguas estivesen edificadas e non fose probable a súa derriba a curto prazo.

Art. 6.2.12 Regularización de dereitos

1. Para os efectos de poder resolve-los problemas de inedificabilidade de parcelas nos supostos do punto 3 do Artigo anterior, poderá proceder á normalización de fincas ou a establecer un reparto de dereitos dun posible proindiviso, no caso de resultados non divisibles, polo procedemento que se establece a continuación, en tanto non sexa regulado por Ordenanza municipal ou regulamentación do Artigo 122 da Lei 9/2002.

2. Agás mellor acordo dos propietarios das parcelas afectadas, poderase proceder á atribución das porcentaxes de aproveitamentos, ou á súa regularización, segundo o seguinte procedemento:

Delimitarase un paralelogramo con base no fronte de rúa da parcela que se atope situada nesta posición, cun fondo igual ó fixado como fondo edificable máis tres metros.

Dito paralelogramo dividirá en tres franxas, ou sectores, de igual anchura, paralelas á aliñación oficial.

Á primeira franxa, ou sector, desde a aliñación oficial, asignaráselle o factor 3, á segunda o factor 2 e á última o factor 1.

O produto da superficie de cada parcela en cada franxa polo factor da mesma dará lugar ó dereito ó aproveitamento relativo entre cada parcela, que será reconvertido a tanto por cento que corresponde atribuír a cada parcela de orixe. Dita porcentaxe será a que permita 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 obte-lo dereito edificatorio correspondente obtido no reparto antes descrito.

4. No suposto de que, realizado o axuste definido no punto 2 deste Artigo, non se puidese realizar unha reparcelación por imposibilidade de aplica-las condicións do anterior punto 3, as porcentaxes definidas deberán considerarse como proporcións dun proindiviso de dereitos.

5. As condicións establecidas nos puntos anteriores deste Artigo non se consideran obrigatorias pero definen a base dos criterios de normalización de fincas e a base para o establecemento das condicións de xustiprezo, cando, ó non existir acordo e a instancia de parte, o Concello estableza as condicións para a posible reparcelación económica entre os propietarios. Mentres non existan acordos, as parcelas manterán a condición de inedificables.

Art. 6.2.13 Soar

1. De acordo co Artigo 16 da Lei 9/2002, teñen a consideración de soar aquelas parcelas de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación, que reúnan os seguintes requisitos:

a) Que estean dotadas de acceso por vía rodada pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga, evacuación de augas residuais, subministración de enerxía eléctrica, e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

b) Se existise planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por aquel.

2. Nos supostos nos que o presente Plan Xeral requira, para a súa execución, a aprobación dun instrumento de planeamento intermedio que afecte á parcela, estarase en todo caso con carácter xeral ós requisitos de urbanización sinalados no apartado 1, así como ós que adicionalmente se establezan en dito instrumento de desenvolvemento.

3. Poderán adquiri-la condición de soar aquelas fincas de Solo Urbano Consolidado que dean fronte a un viario que non estea plenamente urbanizado, se de acordo co establecido nos Artigos 17 e 19 da Lei 9/2002, o propietario completa pola súa conta a urbanización necesaria mediante a correspondente licenza de obras ordinarias.

Para estes efectos, considéranse obras mínimas para atinxi-la condición de soar as seguintes:

De pavimentación, sen acabado asfáltico, ata o eixo da rúa no fronte da parcela.

Encintado e formigonado da aceira.

As conexións ás redes básicas, e as canalizacións, ou tubos, necesarios para as redes complementarias que estean reguladas polo Concello e deban quedar debaixo do viario ou aceira formigonado.

O alcance das obras de urbanización referirase:

a) Só ó fronte das parcelas, se as edificacións lindeiras están edificadas e cos seus frontes urbanizados.

b) Ata o cruce de rúa máis próximo, a esquerda ou dereita, ata conectar con viario existente urbanizado.

Como eixo da rúa entenderase a metade do ancho entre aliñacións definidas polo Plan Xeral, aínda que a aliñación ó outro lado da rúa corresponda a un Solo Urbano non Consolidado ou Urbanizable, sempre que estea garantido o dominio público da semirrúa.

4. Terán tamén a consideración de soar as parcelas que, segundo a aliñación marcada polo planeamento, dean fronte a un espazo público que conte con acceso rodado, desde o que se poida dotar de accesibilidade ás fincas.

CAPÍTULO 6.3.—CONDICIÓNS DE POSICIÓN DO EDIFICIO NA PARCELA.

Art. 6.3.1 Definición

Son as que determinan a localización das construcións dentro da parcela edificable, e defínense nas normas zonais ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada. Poderán ser de carácter imperativo ou dispositivo, segundo respondan a posicións obrigadas desde o Plan Xeral ou os instrumentos de planeamento mencionados, ou a parámetros que limitan a posición da edificación na parcela.

Art. 6.3.2 Aplicación

As condicións que determinan a posición do edificio dentro das parcelas edificables serán esixibles tanto en obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, agás nas de reconstrución, como naquelas outras que impliquen modificación dos parámetros de posición. Queda a súa aplicación limitada ás actuacións específicas que nalgunha Ordenanza de Solo Urbano Consolidado poida establecerse para fincas ou edificacións en situación da parcela ou edificación en fóra de ordenanzas.

Art. 6.3.3 Elementos de referencia

Son o conxunto de parámetros segundo os cales se determina a posición do edificio na parcela. Poden ser referencias planimétricas, altimétricas ou propias do edificio.

Art. 6.3.4 Referencias planimétricas da parcela

Serven para determina-la posición da proxección horizontal do edificio. Empréganse nas presentes Normas as seguintes:

a) Lindeiros: Definidos no Art. 6.2.4.

b) Aliñación oficial, exterior ou pública: Definida no Art. 6.2.5.

c) Aliñación interior ou privada: É a liña que sinala o planeamento para establece-la separación entre a parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación e o espazo libre da parcela.

d) Aliñación virtual en plantas superiores: É a liña que sinala o planeamento para establece-la posición da fachada do edificio en plantas por riba da baixa.

e) Aliñación remitida para substitución ou reconstrución: Aquela aliñación definida nos planeamentos incorporados, específicos ou de desenvolvemento, á que deberá someterse a nova edificación.

Art. 6.3.5 Referencias altimétricas do terreo

1. Serven para determina-la cota ou nivel da implantación da edificación:

a) Rasante: É a liña que sinala o planeamento, como perfil lonxitudinal das vías públicas, tomado, para estes efectos, na aliñación. Nos viais xa executados e en ausencia doutra determinación nova da rasante considerarase como tal o perfil existente.

b) Cota natural do terreo: É a altitude relativa de cada punto do terreo, dunha ou varias parcelas, antes de executa-la obra de edificación.

c) Cota de orixe e referencia:

A que se define no planeamento como orixe para a medición da altura do edificio.

En edificación en couzada pechada, ou ordenanza que obrigue á posición da edificación na aliñación, a cota será a rasante da aceira no punto da liña de fachada de medición da altura, segundo se establece neste mesmo Artigo.

Nas edificacións no interior da parcela a cota de orixe e referencia determinarase segundo se establece neste Artigo.

Maila o anterior, as Ordenanzas de zona, ou as particulares das áreas do planeamento correspondente do Plan Xeral, poden determina-la situación ou o elemento que se institúe como cota de orixe ou referencia.

Nos edificios existentes á entrada en vigor do Plan Xeral considerarase como cota de orixe e referencia a de nivelación de planta baixa, as definidas polo Plan Xeral de 1993, ou anteriores, segundo as cales se outorgou a correspondente licenza.

2. Cando a cota de orixe e referencia deba calcularse en rúas ou terreos con pendente, deberá graduarse a edificación, e a medición das alturas realizarase de forma independente en cada unha das plataformas que a compoñan, sen que dito graduado poida traducirse nun exceso de altura, nos puntos de medición da altura e, en ningún caso poderá aparecer incrementado o número de plantas.

a) En edificacións aliñadas, Artigo 6.3.7, a altura e o número de plantas medirase segundo as seguintes condicións:

En edificios de fronte igual ou inferior a quince (15) metros, no punto medio da fachada.

En edificios de maior lonxitude, medirase, segundo a pendente da rúa, polo seguinte procedemento:

Se a rúa en que se mide a altura ten unha pendente comprendida entre 0º e 5º sesaxesimais, será preciso comproba-lo cumprimento da altura cada trinta (30) metros de aliñación da edificación comezando desde os cinco (5) metros a partir do punto máis alto da rúa. En ningún caso poderase supera-lo número de plantas.

Se a pendente da rúa ou terreo na aliñación considerada tivese unha pendente comprendida entre os 5º e os 10º sesaxesimais, a comprobación anteriormente exposta efectuarase nas mesmas condicións cada quince (15) metros.

E se superasen os 10º sesaxesimais, esta comprobación efectuarase cada doce (12) metros.

Nos casos de parcelas de esquina, estes criterios aplicaranse nos termos particulares do Artigo 6.6.8.

b) En edificacións recuadas, Artigo 6.3.7, por determinación da ordenanza, medirase cos mesmos conceptos que no suposto anterior, coa condición de que a cota de referencia non poderá estar a unha cota diferente, máis alta ou máis baixa, á da aceira que cento cincuenta (150) centímetros.

c) En edificacións illadas, agás o que establezan as ordenanzas para vivendas unifamiliares, a cota de referencia poderase establecer desde unha superficie de planimetría teórica, plana ou cambada, que estará definida:

Polo fronte da parcela e os lindeiros de fondo e laterais.

Cando os lindeiros de fondo ou laterais non permitan unha definición precisa, a planimetría teórica poderase postular tomando como bases a rasante do fronte da parcela e os viarios perimetrais da couzada, ou os definidos polas rúas e o terreo natural.

En casos especialmente complexos serán os técnicos municipais os que determinen dita planimetría teórica.

A determinación da planimetría teórica sobre a que determinar a cota de referencia poderá, ou deberá en casos complexos, someterse a unha consulta urbanística, nos termos regulados polo Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.

Desde a superficie de planimetría teórica, obtida polos procedementos antes determinados, considérase como cota de referencia a da intersección de dita planimetría teórica cos planos das fachadas da edificación, tomada esta no punto medio de dita intersección e desde a cal se medirán as alturas da edificación e o número de plantas. Ningún punto da planta de dita intersección poderá estar a unha cota diferente, máis alta ou máis baixa de cento cincuenta (150) centímetros, da cota de referencia así determinada.

Segundo sexa a pendente da liña de intersección exposta no parágrafo anterior, a medición de alturas e o graduado que proceda seguirá os mesmos parámetros que os determinados para edificacións aliñadas.

Con independencia do mantemento de dita planimetría teórica, para os efectos de base de referencia das alturas, o terreo poderá ser graduado ou abancalado en calquera sentido para mellora-las condicións das plantas baixas. O movemento de terras que se realice deberá conterse con muros de contención, únicos ou sucesivos, de altura máxima de tres (3) metros que disten das fincas lindeiras un recuado igual ou superior á súa altura.

Para a relación entre alturas e separacións a eixes de rúa, a lindeiros ou entre edificacións dunha mesma parcela, as alturas considerararanse sempre desde a planimetría teórica definida.

3. Os proxectos técnicos sometidos a licenza deberán xustificar, mediante as seccións lonxitudinais ou transversais que fosen necesarias, a condición ou determinación das cotas de referencia e o cumprimento das condicións de altura e numero de plantas.

Art. 6.3.6 Referencias da edificación

Na regulación do Plan Xeral empréganse as referencias da edificación que a continuación se enumeran:

a) Peche: Cerca situada sobre os lindeiros que delimita unha parcela.

b) Fachadas: Considéranse fachadas os planos, en principio verticais, situados por riba do terreo, que separan o espazo edificado do non edificado, e que conteñen no seu interior tódolos elementos construtivos do edificio, agás os voos ou saíntes autorizados.

Aínda cando as terrazas, os corpos voados, miradoiros e galerías son partes das fachadas, e constitúen os peches reais das edificacións para efectos de edificabilidade ou de separación ou recuados, non se considerarán constitutivos do «**muro de fachada**», a que fai referencia o Artigo 6.6.5. para efectos da súa prolongación para defini-lo Nivel de Coroación.

As fachadas segundo a súa posición no edificio clasifícanse en:

– Exteriores: Cando son visibles desde as vías ou espazos libres en xeral, agás as que delimitan os patios de parcela pechados.

– Interiores: As que delimitan os patios de parcela pechados.

– Medianeiras: Aquelas superficies verticais que se sitúan sobre lindeiros da parcela que non reúnen a condición de aliñación oficial e son cegas.

c) Liña de edificación: É o perímetro exterior da proxección horizontal de tódalas fachadas, excluídos voos, da edificación sobre rasante. Coincidirá coa intersección dos planos de fachada co terreo.

Art. 6.3.7 Posición da edificación e/ou do peche respecto da aliñación oficial, exterior ou pública

1. Con respecto á aliñación oficial, a edificación e/ou o peche poderá estar nalgunha destas situacións:

a) Aliñada: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche son coincidentes coa aliñación oficial.

b) Fóra de aliñación: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche é exterior á aliñación oficial invadindo espazo definido como viario ou espazo público.

c) Remetida ou recuada: Cando a liña de edificación da Planta Baixa ou o peche son paralelos e interiores á aliñación oficial.

d) Cando a edificación se sitúe dentro da parcela en calquera posición, só regulada por recuados mínimos, considérase illada. Coincide coa tipoloxía definida no Artigo 6.6.17.

2. Agás os voos ou saíntes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ou nas ordenanzas particulares do planeamento que conteña a ordenación detallada, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre ou baixo rasante poderá quedar fóra de aliñación.

Art. 6.3.8 Separación a lindeiros

1. É a distancia entre cada punto da fachada do edificio e o lindeiro de referencia máis próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoiado en dito lindeiro.

2. Agás determinación en contra na normativa particular do uso ó que se destine, da zona ou ordenanza particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral, o espazo de separación a lindeiros poderá ocuparse por plantas baixo rasante; e na zona correspondente á establecida como separación mínima ó lindeiro, ditas plantas serán enteiramente subterráneas.

3. nas zonas de separación a lindeiros, serán obrigatorias as plantacións reguladas no Artigo 6.10.20, apartado 3.

Art. 6.3.9 Recuado

1. É a anchura da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación oficial, ou outro elemento de referencia das vías ou espazos libres de uso público que fixe a norma zonal de aplicación, a ordenanza particular do planeamento correspondente, ou instrumento de desenvolvemento do Plan Xeral. Pode darse como valor fixo obrigado ou como valor mínimo. O recuado medirase na forma determinada para a separación a lindeiros no Art. 6.3.8.

2. Agás determinación en contra na normativa particular do uso ó que se destine, da Ordenanza de zona ou na particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral, o recuado poderá ocuparse por plantas baixo rasante; a zona correspondente á establecida como recuado mínimo en ditas plantas será enteiramente subterránea.

3. Nas zonas de recuado serán obrigatorias as plantacións reguladas no Artigo 6.10.20, apartado 3.

Art. 6.3.10 Separación entre edificios

1. É a dimensión que separa as fachadas de dous edificios incluídos dentro dunha mesma parcela. Para os efectos de separación considéranse os elementos pechados segundo determina o Artigo 6.3.6.

2. Enténdese que un edificio cumpre unha distancia determinada a outro, cando a distancia entre calquera par de puntos situados nunha ou noutra edificación é igual ou superior a dita dimensión.

Cando o edificio teña corpos de edificación de distintas alturas, a anterior condición deberá cumprirse para cada un deles; neste caso as liñas de edificación entenderanse referidas ás fachadas dos correspondentes corpos de edificación enfrontados.

Art. 6.3.11 Fondo edificable

1. É a distancia entre unha superficie vertical situada na aliñación oficial e outra paralela á mesma situada ó interior da parcela.

2. Nalgunhas Ordenanzas de zona regúlase como Fondo Edificable o correspondente ás plantas por riba da Baixa, autorizándose, se é o caso, unha maior ocupación na planta Baixa.

Art. 6.3.12 Área de movemento da edificación

1. Considérase área de movemento a que se derive de aplica-las condicións de posición do edificio dentro da parcela edificable e determina-la zona desta que é susceptible de ser ocupada pola edificación.

2. Os documentos que conteñan a ordenación detallada de ámbitos ou sectores do Plan Xeral poderán definir, delimitar, áreas de movemento da edificación como máximos dentro das cales deberá estar contida, necesariamente, a edificación. En todo caso será a edificación a que en fase de Proxecto e Licenza deberá respecta-las condicións particulares de recuados que estean definidas para a parcela ou zona en concreto.

Art. 6.3.13 Acaroamento a lindeiros laterais

1. En Ordenanzas de zona, ordenanzas particulares das áreas de planeamento de desenvolvemento, correspondentes á tipoloxía edificatoria de couzada pechada entre medianeiras ou en aliñación de rúa, a edificación acaroarase ós lindeiros laterais nas condicións establecidas nas mesmas.

2. Naqueles que correspondan a outras tipoloxías edificatorias poderase acaroar ós lindeiros laterais nas condicións seguintes:

a) Cumprindo as condicións específicas que para o efecto determine a Ordenanza de zona ou a particular das áreas de planeamento correspondente do Plan Xeral.

b) Acaroándose ós lenzos medianeiros das edificacións acaroadas existentes nas parcelas lindeiras agás que estivesen en situación de fóra de ordenación.

c) Acaroándose ós lindeiros na forma que se estableza nun proxecto de edificación conxunto de execución simultánea subscrito polos propietarios respectivos das parcelas lindeiras nas que se produce o acaroamento.

d) Acaroándose ós lindeiros nas condicións que acorden os propietarios das parcelas limítrofes mediante descrición expresa da forma de acaroamento que deberá inscribirse no rexistro da propiedade.

3. En todo caso, tanto en fase de proxecto como de ordenación das áreas de planeamento, deberase contribuír á ocultación das medianeiras vistas mediante o acaroamento das novas edificacións previstas.

CAPÍTULO 6.4.—ONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA PARCELA POLA EDIFICACIÓN

Art. 6.4.1 Definición

Son as que definen a superficie de parcela que pode ser ocupada por edificación sobre ou baixo rasante, e a que debe permanecer libre de construcións.

Art. 6.4.2 Aplicación

1. As condicións que se sinalan para determina-la ocupación da parcela pola edificación son de aplicación en obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, que supoñan novas ocupacións de solo. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

Art. 6.4.3 Superficie ocupable

1. Enténdese por superficie ocupable a superficie da parcela edificable susceptible de ser ocupada pola edificación sobre ou baixo rasante.

2. A súa contía pode sinalarse:

Indirectamente: Como conxunción de referencias de posición, sendo entonces coincidente coa área de movemento.

Directamente: Mediante a asignación dun coeficiente de ocupación.

3. Para os efectos do establecemento das condicións de ocupación distínguese a ocupación das plantas sobre rasante e a das plantas baixo rasante.

4. Agás maiores limitacións fixadas noutras clases de condicións, na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento correspondente do Plan Xeral, as construcións baixo rasante, poderán ocupa-los espazos correspondentes a separación a lindeiros e recuados, nos termos establecidos nos Artigos 6.3.8 e 6.3.9. Nos espazos correspondentes de separación mínima a lindeiros as construcións baixo rasante serán enteiramente subterráneas.

Art. 6.4.4 Superficie ocupada

1. Sobre rasante: É a superficie comprendida dentro da liña de edificación.

A ocupación será necesariamente inferior ou igual ó valor da superficie ocupable fixado na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento correspondente do Plan Xeral.

2. Baixo rasante: É a superficie en proxección horizontal das plantas baixo rasante admitidas pola Ordenanza de zona, ou a particular dos planeamentos de desenvolvemento do Plan Xeral. Estes planeamentos poderán regula-la cesión de uso de superficie sobre aparcadoiros baixo rasante.

Art. 6.4.5 Coeficiente de ocupación

1. Enténdese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

2. O coeficiente de ocupación establécese como ocupación máxima. Se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, e se é o caso, da situación das edificacións lindeiras, se concluíse unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

Art. 6.4.6 Superficie libre de parcela

É o resto da superficie da parcela edificable non ocupada pola edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 6.5.—CONDICIÓNS DE EDIFICABILIDADE

Art. 6.5.1 Definición

As condicións de edificabilidade son aquelas que limitan a dimensión en superficie das edificacións que poden construírse nunha parcela.

Art. 6.5.2 Aplicación

1. As condicións que se sinalen para determina-la edificabilidade son de aplicación para tódalas obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e reestruturación xeral. Son establecidas para cada parcela segundo a normativa propia do uso a que se destine, da Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Para a súa aplicación utilizaranse os parámetros de referencia que se sinalan nos Artigos seguintes.

Art. 6.5.3 Superficie edificada computable por planta

1. Considérase superficie edificada computable en calquera planta, baixo ou sobre rasante, a proxección horizontal da superficie comprendida dentro do perímetro exterior da planta considerada, incluídos corpos voados, miradoiros e terrazas ou balcóns pechados por dous ou tres lados, excluídas desta as zonas ou contías que a continuación se enumeran e as que a estes efectos se establecen nas Ordenanzas de zona ou condicións particulares dos usos:

a) Os soportais, os entrepisos técnicos do Artigo 6.6.15, as pasaxes de acceso a espazos libres públicos, os patios de parcela que non estean cubertos, agás o previsto no Artigo. 6.7.21; as plantas baixas porticadas, agás as porcións pechadas que houbese nelas, a superficie baixo cuberta se carece de posibilidades de uso ou está destinada a depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.

b) As superficies destinadas a garaxe-aparcadoiro nas plantas baixo rasante incluídos os accesos desde a vía pública.

c) En plantas baixo rasante e en construcións por riba da altura os locais destinados a aloxa-las instalacións ó servizo do edificio, cuxo dimensionamento deberá xustificarse, e non poidan estar situados noutra localización, como consecuencia de determinacións de disposicións de carácter sectorial, tales como cuartos de caldeiras, maquinarias de ascensores, telecomunicación, contadores e outros análogos.

d) Os espazos destinados a carga e descarga cando constitúan a dotación fixada como mínima ó servizo dos usos do edificio.

e) Os locais destinados a albergar centros de transformación de acordo coa regulación que lles sexa de aplicación.

f) Os grandes condutos ou conxuntos de condutos de ventilación ou aloxamento de instalacións con dimensións superiores a cincuenta (50) decímetros cadrados.

g) Os ocos de aparatos elevadores.

h) Os balcóns e balconadas abertos autorizados na Ordenanza de zona, ou na ordenanza particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

j) Os faiados, en vivendas colectivas que estean situados baixo rasante, non teñan máis de dez (10) metros cadrados de superficie, e estean asociados inseparablemente ás vivendas, recollida esta última condición no Rexistro da Propiedade.

k) As ramplas en obras de acondicionamento co fin de adecua-los edificios á lexislación vixente en materia de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

2. En vivenda unifamiliar, calquera que sexa a súa tipoloxía, computan a efectos de edificabilidade tódalas superficies edificadas en plantas sobre ou baixo rasante, agás as destinadas a garaxe-aparcadoiro, os faiados de superficie non superior a dez (10) metros cadrados e os de servizo do apartado 1.c) deste Artigo.

3. En obras de acondicionamento, co explícito fin de resolve-la adecuación dos edificios á lexislación vixente en materia de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, non computarán a efectos de edificabilidade nin de ocupación as ramplas que se proxecten con dito fin, en cumprimento da Lei 8/1997 de 20 de agosto, de Galicia.

4. Nas zonas con ordenanzas que o autoricen os espazos baixo cuberta computarán desde unha altura libre de cento cincuenta (150) centímetros.

Art. 6.5.4 Superficie edificada total computable

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio, calculada de acordo coas determinacións do Artigo anterior.

Art. 6.5.5 Superficie útil

1. Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus paramentos verticais e que é de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

2. A medición da superficie útil farase sempre a cara interior de paramentos terminados.

Art. 6.5.6 Superficie edificable ou dereito edificatorio

1. É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total, ou o dereito edificatorio, que pode construírse nunha parcela ou nunha área determinada e pode ser fixado no planeamento mediante:

a) A conxunción das determinacións de posición, superficie ocupable e número de plantas.

b) O coeficiente de edificabilidade.

c) Unha cantidade concreta.

2. Tódalas ordenanzas deberán establece-la maneira do cálculo do dereito edificatorio de forma precisa e sinxela, que permita determinalo por parámetros non complexos e que non dependan de solucións de deseño arquitectónico ou das condicións de edificación ou forma dos edificios.

Maila o exposto nos apartados anteriores, se se desen situacións contraditorias entre o dereito edificatorio, establecido segundo calquera parámetro, e as condicións de edificación, será de aplicación a condición que atribúa menor dereito edificatorio ou menor edificabilidade.

3. Nos supostos nos que unha parcela de Solo Urbano Consolidado tivese que ceder parte dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, nas Ordenanzas nas que o aproveitamento se estableza por un coeficiente de edificabilidade, poderase aplicar dito índice á superficie da parcela antes de materializa-la cesión. Esta posibilidade queda limitada ó establecido no anterior punto 2 deste Artigo.

Art. 6.5.7 Coeficiente de edificabilidade

1. O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo ou parcela.

2. Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

a) Edificabilidade bruta: Cando o coeficiente de edificabilidade exprésase como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dun terreo ou ámbito de ordenación.

b) Edificabilidade neta: Cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie da parcela edificable.

A determinación do coeficiente de edificabilidade enténdese como o sinalamento dunha edificabilidade máxima; se da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, ocupación, forma e volume resultase unha superficie total edificable menor, será este o valor que sexa de aplicación.

CAPÍTULO 6.6.—CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS

Art. 6.6.1 Definición

Son as que definen a organización dos volumes e a forma das construcións.

Art. 6.6.2 Aplicación

Son aplicables ás obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e ás obras nos edificios que supoñan unha alteración das propias condicións reguladas no presente Capítulo. Para estes efectos será esixible o cumprimento dos elementos que se alteren.

Art. 6.6.3 Sólido capaz

1. É o volume resultante de aplica-la edificabilidade ou dereito edificatorio ás condicións e formas de edificación, definidas no planeamento ou Ordenanza de aplicación, dentro do cal queda inscrita a totalidade da edificación sobre rasante, agás os saíntes autorizados que non consuman edificabilidade.

2. Ten así mesmo a condición de sólido capaz o existente en edificacións que así estean reguladas nalgunhas zonas de ordenanza ou condicións de protección ou catalogación.

Art. 6.6.4 Altura do edificio

1. É a dimensión vertical da parte do edificio que sobresae dun plano horizontal situado na súa cota de orixe e referencia. Para a súa medición utilizaranse dúas condicións, as unidades métricas e o número de plantas do edificio, coa excepción daquelas zonas de ordenanzas que de maneira expresa prescindan dalgunha delas.

2. A súa medición realizarase a partir da referencia altimétrica do terreo ou parcela nos termos recollidos no Artigo 6.3.5 destas Normas.

Art. 6.6.5 Referencias altimétricas dos edificios

1. Son as que serven para determina-las distintas alturas nun edificio, tomadas en relación coa cota de orixe e referencia, determinada de acordo co Art. 6.3.5., e distínguense as seguintes:

a) Nivel de cornixa: É da intersección da cara inferior do forxado que forma o teito da última planta coa fachada do edificio.

b) Nivel de coroación: Naquelas Ordenanzas nas que expresamente se autorice, considérase nivel de coroación o plano superior dos petos de protección de cuberta, se existisen, ou no seu defecto o da cara superior do muro de fachada por riba do forxado da última planta autorizada.

c) Nivel de cumieira: É a que fixa a liña de encontro entre augas das cubertas. Non poderá superar en altura a distancia de catro (4) metros por riba da cara superior do forxado da última planta autorizada distinta do ático.

2. En función destes conceptos de altura de cornixa e a altura de coroación, fixarase en cada zona de ordenanzas a altura total permitida como elemento máis alto do edificio. A altura de cumieira será a fixada como tal, se é o caso, polas Ordenanzas correspondentes, ou en ausencia de regulación expresa será de catro (4) metros medidos por riba do último forxado autorizable.

Art. 6.6.6 Altura en unidades métricas

1. É a altura do edificio medida en unidades métricas desde a cota de orixe e referencia ata calquera das demais referencias altimétricas ou elementos do edificio, para a altura de cornixa e altura de coroación. Así mesmo, alí onde se estableza a altura total ou de cumieira, expresarase en unidades métricas.

2. Para o cómputo da altura dos edificios, o groso do forxado computarase sempre de dimensión igual ou maior a trinta (30) centímetros.

Art. 6.6.7 Altura en número de plantas

Corresponde ó número de plantas por riba da cota de orixe e referencia incluída a planta baixa, con excepción das plantas ou entrepisos técnicos nos edificios que pola súa altura os esixan.

Art. 6.6.8 Altura en relación co ancho de vía pública

1. É a medida da altura do edificio cando se expresa como proporción entre o ancho de vía pública e a altura do edificio. O ancho da rúa, por couzadas, medirase segundo o Artigo 6.2.7.

2. As novas construcións, cando sitúen a súa liña de edificación sobre a aliñación oficial, cumprirán as condicións máximas establecidas pola Ordenanza de zona. Poderán exceder dita altura as edificacións situadas naqueles soares nos que houbese establecidas condicións especiais por regras de confinancia ou condicións estéticas.

3. Para a fixación da altura, a medición do ancho da rúa realizarase entre as aliñacións definidas no Plano de Ordenación ou nos planos de aliñacións das figuras de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral, sempre nos termos e as condicións do Artigo 6.2.7.

4. En parcelas con fachadas a prazas, tomarase o ancho correspondente á máis ancha das vías públicas que aflúan a ela, sempre que a distancia ó fronte da aliñación situada ó outro lado da praza sexa igual ou superior ó ancho de dita rúa máis ancha.

Cando a aliñación dunha parcela se sitúe directamente en contacto cun Espazo Libre ou Zona Verde distinta a vía pública, a altura aplicable será igual que no caso das prazas.

No caso de que existan embocaduras de vías, no fronte dunha mesma couzada, non se estimará aumentado o ancho na parte correspondente ás mesmas. A altura aplicable será a das aliñacións oficiais, sempre nos termos e as condicións do Artigo 6.2.7.

5. Non obstante, deducida a altura en función das regras anteriores, e sen variación da edificabilidade que en relación coa mesma correspondese de acordo coas presentes Normas, poderase variar dita altura por razóns compositivas establecidas na Ordenanza de zona que o estableza.

6. Agás que as Ordenanzas de zona establezan criterios específicos ou as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada os institúan xustificadamente, a medición da altura farase en conformidade cos criterios do Artigo 6.3.5. máis os seguintes:

a) Cando non exista aceira, a medición farase do mesmo xeito, tomando como cota de orixe e referencia o punto da vertical situado á cota de rasante da rúa, incrementada coa altura correspondente ó declive transversal da aceira, calculado con pendente do dous con cinco por cento (2,5%)

b) En parcelas de esquina, a altura tomarase para cada unha das fachadas, e atenderanse as seguintes situacións:

En parcelas de esquina a rúas que, por teren distinto ancho, puidese corresponder a cada unha un número de plantas diferente, a altura da edificación con maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións interiores dos fondos edificables fixados para cada unha das rúas.

Neste suposto, a medición da altura da edificación da rúa de menor ancho tomarase no punto do graduado. En caso de rúas con pendente será desde ese punto desde onde se establecerán as comprobacións da altura establecidos no Artigo 6.3.5.

c) En parcelas con fachadas a rúas opostas, entendéndose por tales aquelas cuxos eixes forman entre si un ángulo inferior a noventa (90) grados sesaxesimais, a altura e o número de plantas medirase para o ancho de cada rúa, manténdose esta altura ata unha profundidade determinada pola bisectriz do ángulo formado pola prolongación das aliñacións oficiais, ou ata o eixo divisorio das parcelas se as aliñacións fosen paralelas.

d) En situacións mixtas, o modo de fixa-la altura establecerase combinando as regras anteriores.

As condicións de medición de alturas e número de plantas establecidas neste Artigo son independentes das condicións dos dereitos edificatorios que correspondan.

Art. 6.6.9 Altura máxima

1. É a sinalada polo planeamento ou pola Ordenanza de zona ou a particular do planeamento correspondente do Plan Xeral, como o valor límite no que pode situarse o nivel de cornixa ou de coroación e a altura total ou de cumieira, se é o caso, do edificio correspondente. En caso de que non exista determinación precisa, entenderase que a altura máxima é a de Cornixa.

2. Cando se estableza a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles.

Art. 6.6.10 Consideración da condición de altura

As Ordenanzas de zonas ou as particulares do planeamento de desenvolvemento correspondente do Plan Xeral, poderán fixar como obrigatorio un número mínimo de plantas, ou unha altura mínima en metros.

Art. 6.6.11 Construcións permitidas por riba da altura

Agás que as Ordenanzas de zona ou as particulares do planeamento de desenvolvemento correspondente do Plan Xeral establezan criterios particulares, poderán admitirse:

1. Con carácter xeral, por riba da altura máxima de cornixa ou coroación, as seguintes construcións:

a) As vertentes da cuberta que non poderán ter unha pendente máxima superior a trinta (30) graos sesaxesimais, trazados desde o remate do muro de coroación ou pola liña que forman o borde superior do forxado da última planta cos planos das fachadas ou polos bordes superiores das cornixas e aleiros permitidos desde as mesmas. Os planos principais das cubertas non poderán trazarse desde cornixas ou aleiros que sobresaian dos corpos voados, galerías ou miradoiros.

b) Nos patios de parcela as cubertas trazaranse igual que nas fachadas. No caso dos áticos, estes poderán atinxi-la fachada do patio de parcela sempre que a dimensión de ditos patios sexa calculada para a altura real das fachadas que definan ditos patios.

c) Os remates das caixas de escaleiras, depósitos e outras instalacións, que non poderán exceder unha altura total de trescentos setenta e cinco (375) centímetros sobre a altura de cornixa ou coroación, e que non poderán sobresaír respecto dun plano dunha inclinación máxima de corenta e cinco (45º) graos sesaxesimais trazado desde a liña de arranque das cubertas establecido no apartado a) anterior.

d) As casetas de ascensor poderán te-la altura máxima esixible pola regulación específica de maneira que poidan dar servizo, como máximo, á planta de ático. No suposto de que un dos peches destas casetas ou torreóns de ascensor estivese en contacto coa fachada do patio de parcela unha lonxitude igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros, o patio deberá adopta-la altura máxima de dita fachada para o cálculo das dimensións do patio na perpendicular a dita fachada.

2. Por riba da altura máxima de cornixa ou coroación que determine a ordenanza de aplicación, ademais das anteriores, nos planos de fachada poderase admiti-la construción de antepeitos, varandas, remates ornamentais, que non poderán exceder en máis de cento cincuenta (150) centímetros a altura de cornixa, a excepción de ornamentos illados ou elementos de cerralleiría.

3. Por riba da última planta permitida poderán construírse áticos e torreóns, cando sexan permitidos na Ordenanza de zona, ou na particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral, coas condicións que nas mesmas se determinen.

Por riba da cara superior do forxado dos áticos e torreóns admítense as vertentes de cuberta nas condicións reguladas no apartado 1.a) ou outras que, xustificadamente, poderán derivarse por razóns de composición; e por riba da cara superior do forxado dos áticos poderán situarse as construcións reguladas no apartado 1.b) cunha altura máxima de trescentos setenta e cinco (375) centímetros medidos desde a cara inferior de dito forxado. Só se poderá admiti-la superación de dita cota cando razóns técnicas derivadas doutra normativa sectorial así o xustifiquen.

4. Nos supostos de cubertas planas, permítense construcións deportivas ó ar libre, sempre e cando ningún elemento construtivo ou de peche dos mesmos sobresaia da superficie piramidal formada por planos trazados a corenta e cinco grados (45º) sesaxesimais e un plano horizontal situado a trescentos setenta e cinco (375) centímetros de altura, medidos todos eles segundo os apartados anteriores. Exceptúanse as casetas dos ascensores que poderán te-la altura mínima esixida pola súa regulación propia.

5. Por riba da altura máxima total que se determine, planos de cubertas ou áticos, non poderá admitirse construción algunha, excepto:

a) Os condutos e chemineas, coas alturas que de cara ó seu correcto funcionamento determinen a normativa sectorial aplicable, e no seu defecto, o bo facer construtivo.

b) Os paneis de captación de enerxía soar, ou outros elementos de aproveitamento de enerxía soar que poidan xurdir. A colocación dos anteriores paneis ou elementos poderá orientarse para o mellor aproveitamento enerxético. Neste caso, se sobresaísen dos planos de cubertas, deberán estar comprendidos dentro do plano de corenta e cinco (45) grados sesaxesimais definido no apartado 1.b) anterior.

c) Os anuncios publicitarios en coroación de edificios, cando non estean expresamente prohibidos polas condicións Estéticas Xerais ou da Ordenanza.

d) As antenas colectivas de televisión.

e) As antenas ou elementos de telefonía ou outros análogos definidos no Artigo 5.9.3.

f) Pararraios.

g) Nos edificios catalogados, por regra xeral, non se permitirá a instalación ou construcción de ningún dos elementos precedentes, a excepción de aqueles imprescindibles por razón de accesibilidade, coa condición de que non sexan visibles desde a rúa.

Art. 6.6.12 Altura de piso

Enténdese por altura de piso a distancia en vertical entre as caras superiores dos forxados de dúas plantas consecutivas.

Art. 6.6.13 Altura libre de piso

É a distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior do forxado de teito da mesma planta, ou do falso teito se o houbese, e salvo determinacións en contra das condicións particulares dos usos, ou das normas zonais ou ordenanzas particulares do planeamento correspondente, a altura libre mínima de pisos será de douscentos sesenta (260) centímetros para pezas habitables que se poderá reducir en pezas non habitables ata un mínimo de douscentos vinte (220) centímetros. A anterior altura poderá reducirse ata douscentos cincuenta (250) centímetros naqueles casos nos que, de maneira expresa, así estea autorizado nalgunha Ordenanza de Solo Urbano Consolidado do Plan Xeral.

En calquera caso cumpriranse as condicións que outras normativas sectoriais establezan sobre a materia e en particular as disposicións relativas a seguridade e hixiene no traballo.

Art. 6.6.14 Cota de planta de piso

É a distancia vertical, medida entre a cota de orixe e referencia e a cara superior do forxado da planta á cal se refira a medición.

Art. 6.6.15 Plantas

É toda superficie acondicionada para desenvolver nela unha actividade. O Plan Xeral considera os seguintes tipos de plantas en función da súa posición no edificio:

1. **Planta baixa**: Aquela cuxos niveis de solo se atopan situados nas seguintes posicións:

a) En edificación aliñada, Artigo 6.3.7, entre dous planos paralelos á rasante na aceira distante verticalmente máis/menos cento cincuenta (150) centímetros da mesma.

b) En edificación recuada, Artigo 6.3.7, os situados nas seguintes posicións:

– Entre máis/menos cen (100) centímetros respecto da cota de referencia, Artigo 6.3.5.

– No caso de que a topografía do terreo natural, antes da edificación, presente solucións de continuidade respecto das parcelas lindeiras edificadas, elevándose máis de cento cincuenta (150) centímetros respecto da superficie de aquelas, presentarase estudo de implantación que palíe, no máximo posible, o impacto negativo que tal situación supón.

– Cando se xustifique pola configuración topográfica, forma, dimensións dunha parcela, ou pola situación do edificio na mesma, a planta baixa poderá situarse en posicións distintas das reguladas anteriormente mediante a formulación dun estudo de remodelación ou nivelación do terreo, que deberá ser aprobado por separado ou conxuntamente coa licenza urbanística.

– A situación de cota da planta baixa non exime do cumprimento da normativa de accesibilidade.

c) En edificación illada entre máis/menos cen (100) centímetros respecto da cota de referencia, Artigo 6.3.5., con excepción da Zona de Ordenanza 6, que ten regulación específica.

2. **Plantas baixas porticadas**: É aquela planta baixa cuxa superficie pechada non supera unha terceira (1/3) parte da superficie ocupada sobre rasante do edificio. Non poderán implicar superación da altura máxima de coroación e, en edificación en Bloque Illado, non computarán como número de plantas, pero si a efectos das separacións a lindeiros, entre bloques ou a eixes de rúa.

3. **Plantas inferiores á baixa**: Son aquelas cuxo nivel de solo está por debaixo do nivel do solo da planta baixa. Non se establece limitación sobre o número de plantas baixo rasante, ou inferiores á baixa.

As plantas inferiores á baixa teñen a consideración de plantas baixo rasante se o teito das mesmas se atopa a unha distancia igual a ou menor de cento vinte (120) centímetros da cota de rasante. Neste caso considérase como semisoto.

As plantas inferiores á baixa cuxa cara superior do forxado de teito se atope a distancia maior de cento cincuenta (150) centímetros respecto da rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación considerараnse, a tódolos efectos, plantas sobre rasante.

En rúas ou terreos con pendente os valores dos dous parágrafos anteriores definirán a superficie de planta que se considera sobre ou baixo rasante.

4. **Planta enteiramente subterránea**: É aquela cuxa cara superior do forxado de teito está por debaixo da rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación. Neste caso considérase como soto.

Non se limita o número de sotos.

5. **Planta de piso**: Planta situada por riba do forxado de teito da planta baixa.

6. **Entreplanta:** Planta que na súa totalidade ten o forxado de solo nunha posición intermedia entre os planos de pavimento e teito da planta baixa, ou entre outras plantas en caso de edificios de uso exclusivo Comercial ou Industrial. Admítese a construción de entreplanta sempre que a súa superficie útil non exceda do cincuenta por cento (50%) da superficie útil do local ó que estea adscrita. A superficie das entreplantas computará como superficie edificada definida no Artigo 6.5.3.

A superficie resultante de aplica-la porcentaxe anterior poderase incrementar coa superficie que puidese realizarse sobre o acceso ó garaxe-aparcadoiro do edificio.

Para determina-la superficie útil de entreplanta, unicamente poderá considerarse a superficie útil do local que conte coa altura suficiente.

A altura libre de piso por riba e por debaixo da entreplanta será a correspondente ó uso ó que se destine e, en todo caso, igual ou superior a douscentos sesenta (260) centímetros, podendo reducirse a douscentos vinte (220) centímetros cando se destine a pezas nas que non haxa presenza permanente de persoas.

En nova edificación a entreplanta terá sempre acceso polo local da planta onde se desenvolve.

7. **Entrepisos de instalacións**: Son plantas intermedias sen outros elementos construtivos que os de estrutura, seguridade e núcleos verticais de comunicacións. Unicamente poderán ser utilizados como paso das instalacións e comunicacións verticais ó servizo do edificio, a súa altura libre será igual ou inferior a douscentos (200) centímetros. Non obstante, en edificios de máis de catorce (14) plantas, a súa altura libre poderá incrementarse se se fose xustificado para alberga-las instalacións.

Serán autorizables sempre que non lesionen os valores ambientais do lugar. Non computarán no número de plantas, debendo respectarse a altura máxima do edificio en unidades métricas, salvo os primeiros dous (2) metros dunha única planta que non computarán como altura da edificación.

8. **Ático**: Planta que se sitúa enriba da cara superior do forxado da última planta permitida dun edificio, cuxa superficie edificada é inferior á da mesma, por situarse a súa fachada recuada da fachada principal da edificación. A superficie non ocupada pola edificación destinarase a azotea, que en ningún caso poderá ser obxecto de vidrado.

A súa altura de piso, agás outras determinacións da norma zonal ou ordenanza particular do planeamento correspondente, non será superior a tres (3) metros.

As súas fachadas estarán recuadas das fachadas exteriores do edificio un mínimo de tres (3) metros, coas seguintes excepcións:

a) Determinacións en contra das Ordenanzas de zona ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral.

b) En edificios de fondo de edificación igual ou inferior a doce (12) metros, poderá recuarse unicamente dunha das súas fachadas, e no caso de que o edificio sitúe algunha das súas fachadas sobre a aliñación exterior, dito recuado localizarase obrigatoriamente nestas fachadas. Neste suposto, para efectos de aplicación de condicións hixiénicas e de posición do edificio, terase en conta a altura de piso da planta do ático non recuada, incluído antepeito se existise.

c) Poderá non recuarse ós lindeiros laterais en tipoloxía edificatoria en couzada pechada entre medianeiras.

9. **Torreóns**: Corpos de edificación situados enriba da última planta permitida, con algunha das súas fachadas coincidente nalgún dos seus puntos coa fachada exterior do edificio; e que cumprirá ademais as seguintes condicións:

a) O seu fronte da fachada exterior en que se sitúa será inferior ou igual a trescentos cincuenta (350) centímetros.

b) A súa profundidade desde a fachada exterior en que se sitúa será inferior ou igual a trescentos cincuenta (350) centímetros.

c) A súa altura de piso será como máximo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

d) A suma das proxeccións horizontais dos torreóns sobre a fachada en que se sitúan será inferior ou igual a un medio (1/2) da lonxitude desta. Cando por riba da última planta permitida se sitúen outros corpos de edificación destinados a caixas de escaleiras ou casetóns de ascensores, en posición coincidente ou separada unha distancia inferior a tres (3) metros da liña de fachada, deberán incluírse as proxeccións horizontais de ditos corpos, na porcentaxe indicada.

e) As condicións anteriores serán aplicables independentemente a cada unha das fachadas en que se sitúe o torreón.

10. **Planta baixo cuberta.** Considérase como tal a planta que se sitúa por riba do forxado de teito da última planta computable sobre rasante, ou, se é o caso, sobre o forxado do ático, e cuxo espazo se localiza entre o precitado forxado e os planos que conforman a cuberta, con independencia da estrutura portante desta.

En plantas baixo cuberta poderán establecerse os seguintes usos:

a) Depósitos ou outras instalacións xerais do edificio.

b) En edificacións de Uso Residencial Multifamiliar permitirase a utilización destes espazos con destino a faiados. Non poderá establecerse, neste suposto, conexión directa coas vivendas, polo que o acceso ós faiados deberá quedar resolta, exclusivamente, desde as zonas comúns da edificación.

c) Cando se liguen de forma inseparable a un local da planta inferior, xa sexa como local adicional ou como dobre altura daquel, poderá utilizarse para o uso admitido en dita planta inferior. No caso de uso de vivenda dúplex, segundo o Artigo 5.2.6, a superficie da vivenda na planta que sirva de acceso á planta baixo cuberta deberá polo menos ter unha superficie igual ou maior a vinteoito (28) metros cadrados.

Para efectos do cómputo de edificabilidade total da edificación que se considere, e agás que expresamente se prohiba na zona de ordenanza correspondente, a adscrición do espazo baixo cuberta para usos computables, segundo o Artigo 6.5.3, considerarase como superficie edificada a superficie baixo cuberta que teña unha altura libre igual ou superior a cento cincuenta (150) centímetros.

En tódolos supostos nos que existan usos videiros, o forxado ou elemento estrutural da cuberta deberá cumpri-las condicións de illamento esixidos para fachadas no Código Técnico da Edificación.

Art. 6.6.16 Azotea

Son aquelas cubertas planas transitables, acondicionadas para acoller un uso común ou privado non edificatorio.

Art. 6.6.17 Tipoloxías edificatorias

1. O Plan Xeral emprega as seguintes definicións de tipoloxías edificatorias:

a) Edificación illada ou en bloques abertos: A que está exenta no interior dunha parcela, sen que ningún dos seus planos de fachada estea en contacto coas propiedades lindeiras.

b) Edificación en couzada pechada ou entre medianeiras: A que ten liñas de edificación coincidentes, cos lindeiros laterais.

c) Edificación acaroada ou agrupada en fieira: É a variante de construción entre medianeiras cando a edificación se destina a uso residencial na Categoría 1ª de vivenda unifamiliar. En planeamento de desenvolvemento considérase compatible coa categoría 2ª de vivenda multifamiliar.

d) Edificación pareada: Aquela en que as Edificacións cumpren a condición de medianeiras nun único lindeiro, estando illada nos restantes.

e) Edificación en parque ou polígono industrial: Aquela organización urbana que posibilita a implantación de actividades produtivas avanzadas, ou de alta tecnoloxía.

Nesta tipoloxía edificatoria, o uso cualificado é o industrial en coexistencia co terciario de oficinas. Nos planeamentos de desenvolvemento de áreas afectas a esta tipoloxía, as súas ordenanzas particulares terán como réxime de referencia o instituído na Ordenanza 12, sen prexuízo da introdución de especificacións necesarias. Analogamente o réxime de usos compatibles responderá á flexibilidade regulada na ordenanza expresada, permitíndose a implantación das actividades compatibles correspondentes.

f) Edificación en industria tradicional: Aquelas actividades produtivas insertas en espazos urbanos cuxo conxunto non reúne as condicións características dos parques ou polígonos industriais. O seu uso cualificado é o industrial.

g) En ordenacións que se definan en Ordenacións Detalladas ou en planeamentos de desenvolvemento ou mediante Estudo de Detalle poderán conxugarse tipoloxías mixtas de maneira que nunha ordenación poidan coexistir edificacións que tapen medianeiras e teñan carácter de edificación en couzada pechada, con elementos ou corpos de edificación aberta, ou calquera outra conxunción ou «macla» que poida definirse.

2. As tipoloxías edificatorias definidas neste Artigo son as que utiliza o Plan Xeral para a determinación de tipoloxías dos Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado e Sectores de Solo Urbanizable.

Art. 6.6.18 Clase de edificios

1. Para os efectos da aplicación das regulacións xerais das Normas Urbanísticas considéranse:

a) Edificio existente. Terán esta consideración os edificios construídos, en construción ou pendentes de construír con licenza outorgada de acordo con planeamentos anteriores ó presente Plan Xeral.

b) Edificio de nova edificación. Os que xurdan ou se transformen como consecuencia de obras de nova edificación nos termos regulados polo Artigo 2.6.4.

Art. 6.6.19 Salientes ou voos en fachadas

1. Enténdese por salientes ou voos todos aqueles elementos que sobresaen da fachada do edificio, podendo ser:

a) Balcón: É o saliente que arranca desde o pavimento da peza á que sirve, ou con lixeira diferenza de cota, e que se prolonga cara o exterior nun forxado ou bandexa que sobresae da fachada, non máis de cincuenta (50) centímetros, ou menor dimensión fixada pola Ordenanza de zona, e cuxa lonxitude non supere en máis de cincuenta (50) centímetros o ancho do oco, a cada lado, polo que se accede ó mesmo. Considérase a estes efectos que o oco ten un ancho inferior ou igual a cento vinte (120) centímetros, dimensión que limita a lonxitude total do balcón.

b) Balconada ou balconaxe: É o saliente común a varios ocos que arranca do pavimento das pezas ás que serven. A dimensión máxima do saliente non superará cincuenta (50) centímetros ou a menor dimensión que determina a Ordenanza de zona.

c) Terrazas: Considéranse terrazas os salientes da edificación que poden estar pechados por dous dos seus lados ou cando superen as dimensións establecidas nos apartados a) e b). Considérase que as terrazas forman parte das fachadas.

d) Miradoiro: É un corpo saliente vidrado, total ou parcialmente, en todo o seu perímetro e altura, cuxo pavimento é prolongación en voo cara o exterior do solo da peza á que sirve. O vano a través do que se accede ó mesmo terá unha anchura inferior a douscentos vinte (220) centímetros. Non poderá sobresaír, respecto da fachada, máis de cen (100) centímetros. A lonxitude máxima do seu fronte será inferior ou igual a douscentos oitenta (280) centímetros. O seu peche non vidrado poderá ser opaco pero de construción lixeira, polo que non poderá pecharse con antepeitos macizos de fábrica ou similar material de peche de fachadas.

A distancia mínima entre miradoiros será igual ó maior saliente de ambos cun mínimo de sesenta (60) centímetros.

Prohíbese a instalación de persianas nos paramentos exteriores do miradoiro.

A suma das lonxitudes de tódolos miradoiros, non poderá ser superior ó cincuenta (50) por cento da suma das lonxitudes de pisos en cada fachada.

Non obstante, poderán agruparse miradoiros sen solución de continuidade en planta, conformando galerías, sempre e cando o conxunto resultante de miradoiros máis galerías non supere o setenta e cinco (75) por cento da lonxitude da fachada.

e) Corpo voado pechado: É un corpo saliente sobre a fachada e paralelo á mesma construído con materiais de fachada como ampliación dos locais de fachada. Os corpos pechados non poderán supera-lo cincuenta (50) por cento da lonxitude da aliñación de fachada e poderán conxuntarse con balconadas e miradoiros, ata o setenta e cinco (75) por cento da lonxitude total da fachada, respectando as separacións dos límites laterais que se fixan no punto seguinte.

Os corpos voados e as terrazas neles incluídas, pechadas por tres dos seus lados, computarán como superficie edificada. Terán as mesmas condicións de voo que os miradoiros agás que a Ordenanza particular establecese outras condicións.

2. Desde as fachadas exteriores en edificación en couzada pechada soamente poderán sobresaír balcóns, balconadas e miradoiros ou corpos voados pechados cos salientes máximos recollidos no apartado 1 ou os sinalados nas Ordenanzas de zona de aplicación, ou na particular do planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral.

En ningún caso poderán realizarse corpos voados pechados en chafráns, se ben, a partir da planta segunda, contando a baixa como unha, poderá suprimirse o chafrán prolongando os planos das fachadas.

3. En fachadas exteriores, admítese a construción de xardineiras cunha altura igual ás dos antepeitos dos ocos de fiestras e inferior ou igual a cento dez (110) centímetros e un saliente máximo sobre o plano de fachada de trinta (30) centímetros.

As xardineiras e terrazas non poderán verter augas sobre as vías ou espazos libres públicos.

4. En edificación illada ou recuada, en ningún caso a fachada poderá excede-la aliñación oficial, e no suposto de que, por condicións de posición, a fachada poida situarse sobre dita aliñación, os salientes ou voos non poderán supera-las dimensións que para eles se establecen no presente Artigo, ou as que correspondese en función do ancho de rúa que se fixa nas Ordenanzas de edificación aliñada.

Nas restantes fachadas exteriores os salientes respectarán as dimensións aquí establecidas ou as que se determinen nas Ordenanzas de zona ou as particulares das áreas de planeamento incorporado, específico ou de desenvolvemento do Plan Xeral; os miradoiros teranse en conta a efectos de separación a lindeiros. Nestas fachadas, cando os voos sexan sobre solo privado poderán ter maior dimensión de saliente, sempre que a fachada estea recuada sobre o fondo máximo permitido.

Os balcóns e balconadas poderán situarse nas zonas de recuado e sobre espazos libres de parcela.

5. En edificación illada de vivenda multifamiliar ou unifamiliar os voos da edificación serán de saliente libre, pero a separación a lindeiros medirase desde o elemento máis sobresaliente de cada fachada.

6. Agás outras limitacións nas Ordenanzas de zona, ou as particulares do planeamento correspondente, os salientes permitidos respecto das fachadas, cumprirán as seguintes condicións:

a) A suma da lonxitude de tódolos salientes non excederá do setenta e cinco (75) por cento da suma das lonxitudes dos pisos que formen a mesma.

b) Os voos quedarán separados das fincas contiguas, como mínimo, nunha lonxitude igual ó seu saliente e non inferior a sesenta (60) centímetros.

7. A altura mínima libre dos salientes sobre a rasante da aceira ou espazo público, ou de uso público ou comunal, non poderá ser inferior a de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 6.6.20 Cornixas e aleiros

1. O saliente máximo de cornixas e aleiros en fachadas situadas sobre a aliñación exterior non excederá de cen (100) centímetros, agás determinación contraria na Ordenanza de zona, ou particular do planeamento correspondente do Plan Xeral. No resto das fachadas poderá superarse esta dimensión, en cuxo caso computarán a efectos de ocupación e posición do edificio e en ningún suposto poderá excederse a aliñación oficial en máis de cen (100) centímetros.

2. Nos corpos voados ou miradoiros, ou en casos de prolongación de fachada para definir altura de coroación, o aleiro só poderá sobresaír cincuenta (50) centímetros.

Art. 6.6.21 Terrazas entrantes

1. Son espazos edificados pechados por tres dos seus lados, que deberán ter unha profundidade non superior á súa altura nin á súa anchura.

A súa profundidade contarase a partir da liña da fachada ou do corpo voado e computará a súa superficie edificada.

2. No caso de que existan locais habitables que ventilen e iluminen exclusivamente a través de terrazas entrantes, as dimensións dos ocos serán tales que as pezas habitables teñan condición, por si mesmas, de vivenda exterior, en aplicación destas Normas Urbanísticas e do Decreto 311 de Habitabilidade ou disposición que o substitúa.

CAPÍTULO 6.7.—CONDICIÓNS DE CALIDADE E HIXIENE DOS EDIFICIOS

Art. 6.7.1 Definición

1. Son as que se establecen para garanti-lo bo facer construtivo e a salubridade e hixiene na utilización dos locais polas persoas.

2. Considéranse complementarias de tódalas Normas Básicas da Edificación, recollidas no Artigo 1.0.2 desta Normativa, e calquera outras que se aprobaran.

Art. 6.7.2 Aplicación

1. As condicións de calidade e hixiene dos edificios son de aplicación nas obras de nova edificación, excepto as especiais, ou de reestruturación xeral, Artigo 2.6.4, así como no resto das obras nas que polo nivel de intervención sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

2. En todo caso cumpriranse as condicións que se establecesen para poder desenvolve-los usos previstos, as de aplicación no ámbito en que se atope o edificio e cantas estivesen vixentes de rango superior ó municipal.

Sección 1ª. Condicións de Calidade

Art. 6.7.3 Calidade das construcións

As construcións buscarán nas súas solucións de proxecto a mellor estabilidade, durabilidade, resistencia, seguridade e economía de mantemento dos materiais empregados e da súa colocación en obra.

Sección 2ª. Condicións Hixiénicas dos Locais

Art. 6.7.4 Definicións

1. Defínese como peza todo recinto independente situado nun edificio. Para estes efectos, considerarase recinto independente todo espazo delimitado por elementos de compartimentación de solo a teito e comunicado con outros espazos contiguos a través de ocos de paso.

2. Terá a consideración de peza habitable toda aquela que reúna as condicións para desenvolver nela actividades que impliquen a permanencia prolongada de persoas.

3. Defínese como local o conxunto de pezas contiguas no espazo e intercomunicadas, dedicadas ó desenvolvemento ou exercicio dunha mesma actividade.

Art. 6.7.5 Peza exterior

Considerarase que unha peza é exterior cando dispoña polo menos un oco nunha fachada a:

a) Vía pública ou espazo libre público.

b) Espazo libre privado que cumpra as condicións mínimas fixadas nas presentes Normas Urbanísticas, que poderá ampliarse na Ordenanza de zona, ou a particular de planeamento que conteña a ordenación detallada.

c) Patio, de couzada ou parcela, coas dimensións que a tal efecto se regulan nas presentes Normas Urbanísticas.

Art. 6.7.6 Ventilación

1. A ventilación de pezas e locais poderá resolverse mediante algunha das seguintes solucións, sen prexuízo das limitacións que se establecen, para os distintos usos e, se é o caso, nas Ordenanzas:

a) Ventilación natural directa: Mediante ocos abertos ou practicables directamente ó exterior.

b) Ventilación natural conducida: Mediante condutos ou elementos similares que, sen interposición de elementos mecánicos, comuniquen o local ou peza co exterior, producíndose a renovación do ar pola diferenza de presión existente entre o interior e o exterior.

c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión ou extracción de ar.

2. Cumprirán, en todo caso, as condicións do Decreto 311 de Habitabilidade ou disposición que o substitúa.

Art. 6.7.7 Iluminación

1. Tódalas pezas e locais disporán de iluminación que poderá resolverse de forma natural, mediante ocos ó exterior, ou de forma artificial, mediante sistemas propios de iluminación.

2. Toda peza disporá de iluminación artificial cun nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta e cinco (75) centímetros do solo.

Art. 6.7.8 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso residencial

Toda peza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá as condicións de peza exterior, debendo dispor de ventilación e iluminación natural, conforme ás condicións que se establecen para as vivendas no Título V destas Normas.

Art. 6.7.9 Condicións de ventilación e iluminación en locais de uso non residencial

1. Toda peza habitable adscrita a un local de uso non residencial disporá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturais.

2. Admitirase, non obstante, a ventilación forzada destas pezas se se garante a renovación de ar e aporte de ar exterior que esixe a normativa específica, en función do destino da peza e da súa ocupación previsible.

3. Admitirase, igualmente, a iluminación artificial destas pezas se se garante a existencia de niveis de iluminación adecuados.

4. Nas pezas nas que se desenvolven actividades de traballo e non dispoñan de ocos de iluminación natural, o nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. Naquelas pezas habitables adscritas a usos non residenciais, pero que, para estes efectos, poden ser asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., o Concello esixirá o cumprimento das condicións de ventilación e iluminación sinaladas para as pezas adscritas a locais de uso residencial.

6. Os locais nos que se desenvolven actividades que, polo proceso produtivo que se leva a cabo ou outras circunstancias, requiran condicións especiais, quedarán eximidos do cumprimento das establecidas neste Artigo, debendo cumprirse, en todo caso, as disposicións contidas na lexislación laboral aplicable.

Art. 6.7.10 Pezas habitables en plantas inferiores á baixa

1. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas ó uso residencial unicamente poderá efectuarse nas condicións que para as vivendas se establecen no Título V destas Normas.

2. A instalación en plantas inferiores á baixa de pezas habitables adscritas a usos non residenciais será admisible se se cumpren as condicións de ventilación e iluminación sinaladas no Artigo anterior e as condicións de seguridade que sexan de aplicación de acordo co disposto na normativa específica.

3. Toda peza situada nunha planta inferior á baixa, que non constitúa local independente, deberá estar vinculada a un local de planta baixa, resolvéndose a súa necesaria conexión mediante comunicación e accesos que cumpran coas condicións esixidas pola normativa aplicable.

Art. 6.7.11 Escurecemento de pezas habitables

1. En uso residencial tódalas pezas habitables, a excepción das cociñas, estarán dotadas de sistemas que permitan o seu escurecemento temporal, mediante sistemas fixos, ou ben, no seu defecto, contarán coas medidas que faciliten a instalación de ditos sistemas por parte dos usuarios.

2. Noutros usos non residenciais, pero asimilables ó uso residencial, tales como habitacións de centros hospitalarios, etc., cumprirán as condicións que, se é o caso, estableza a normativa sectorial aplicable propia do uso.

Sección 3ª. Condicións Hixiénicas dos Edificios

Art. 6.7.12 Patio

1. Entenderase por patio todo espazo non edificado delimitado por fachadas dos edificios; tamén será considerado como tal calquera espazo non edificado, cuxo perímetro estea rodeado pola edificación nunha dimensión superior ás dúas terceiras partes (2/3) da súa lonxitude total.

2. Atendendo á súa situación no edificio, distínguense as seguintes clases:

a) Patio de parcela

– Pechado: É aquel que está situado no interior da edificación, ou o que situado no seu perímetro exterior é susceptible de ser pechado por Edificacións lindeiras.

– Aberto: É aquel que está situado nas fachadas exteriores da edificación e a súa profundidade, medida normalmente ó seu plano, sexa de dimensión maior de cento cincuenta (150) centímetros.

b) Patio de couzada: É aquel que ven definido graficamente polo Plan Xeral ou se define polo respecto dos fondos máximos fixados polas Ordenanzas, para, xunto cos das parcelas lindeiras, formar un espazo libre.

c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuxo solo se atopa por debaixo da rasante da aceira ou terreo.

d) Patio mancomunado: Entenderanse como patios mancomunados os que se constitúan entre inmobles lindeiros coas dimensións establecidas nestas Normas, e as condicións seguintes:

– As superficies afectadas suxeitaranse a un réxime de mancomunidade mediante a constitución dun dereito real de servidume entre ambas superficies ou unha sola delas, ou pola constitución de calquera xénero de comunidade de bens entre as mesmas, acreditándose mediante a súa inscrición previa no Rexistro da Propiedade e como condición da licenza.

– Ó inscribirse a declaración de obra nova da edificación, en todo caso, consignarase o réxime de mancomunidade aplicado para a súa inscrición no Rexistro, non podéndose cancelar senón mediante título civil suficiente unido á resolución administrativa que o autorice. A subsistencia dalgún dos edificios cuxos patios requiran este complemento para atinxi-la dimensión mínima impedirá a referida cancelación.

– Permítese a separación destes patios mancomunados con reixas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde o solo do patio máis baixo.

– No caso de que a diferenza de rasante entre os distintos patios exceda de tres metros, a reixa de separación só poderá exceder en dous metros desde o solo do patio máis alto.

Art. 6.7.13 Anchura de patios

1. Enténdese por anchura do patio a medida da separación entre paramentos de fachada opostos. Defínese polo parámetro – R -, a distancia desde o paramento en que se sitúen os ocos de iluminación e ventilación ata o paramento vertical enfrontado. Medirase desde o eixo do oco.

2. Defínese como parámetro –D – o diámetro do círculo mínimo que se poderá inscribir en toda a súa altura.

3. A anchura mínima do patio non poderá ser ocupada con corpos salientes.

Art. 6.7.14 Medición da altura dos patios pechados

A altura de patio (H) medirase á coroación do máis alto dos paramentos que o conforman, medida desde a cota máis baixa do solo do local que teña ocos de luz e ventilación ás fachadas do mesmo. Non se terá en conta a altura das partes de paramentos máis altos da edificación que individualmente ou no seu conxunto delimiten o ámbito do patio pechado en menos do vintecinco (25) por cento do seu perímetro.

Art. 6.7.15 Dimensión dos patios de parcela pechados

1. Patios en vivendas unifamiliares.

a) A dimensión de calquera lado do patio ó que recaian pezas habitables será igual ou superior a H/3, con mínimo de tres (3) metros; nos restantes casos, a dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos do de vivenda unifamiliar.

a) A dimensión dos patios de parcela pechados establécese en función do uso das pezas que abren a eles e da altura do patio, parámetro – H -, medido na forma citada no Art. 6.7.14. a teor dos seguintes criterios:

Nos patios interiores ós que iluminen e ventilen escaleiras, cuartos de aseo, despensas ou faiados, o parámetro R será como mínimo dun quinto (1/5) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

R > H/5 D > 4 m.

Nos patios interiores ós que ventilen outras dependencias das vivendas como a cociña, caso de estar autorizados pola Ordenanza de zona, o parámetro R será como mínimo dun cuarto (1/4) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

R > H/4 D > 4 m.

Nos patios interiores ós que ventilen outras pezas habitables, caso de estar autorizados pola Ordenanza de zona, o parámetro R será como mínimo dun terzo (1/3) do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de catro (4) metros.

R > H/3 D > 4 m.

Nos patios de planta rectangular, a súa forma será tal que permitirá trazar no seu interior unha circunferencia de diámetro igual á dimensión menor entre paramentos opostos.

b) Os patios acaroados ós lindeiros coas outras fincas cumprirán as anteriores condicións, considerándose como paramento frontal cego o da linde aínda cando non estivese construído, ou ben poderá considerarse como patio único mancomunado co edificio lindeiro, atendéndose ó establecido no Artigo 6.7.12.

c) Os patios deberán ser polígonos con ángulos rectos entre lados, noventa (90) grados sesaxesimais, agás que, por seren de maior dimensión, na planta dos mesmos se poida inscribir un patio poligonal que cumpra con estas condicións.

3. Os patios de couzada non poderán servir para ventilar garaxes nin locais nos que se desenvolvan actividades cualificadas polo Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, agás que o seu uso sexa exclusivo para a ventilación de ditos espazos ou usos. En todo caso, as ventilacións de actividades industriais ou garaxes están suxeitas ás condicións de uso reguladas nos Capítulos 5.6 e 6.7 destas Normas Urbanísticas.

4. Nas edificacións existentes poderán manterse os patios coas súas dimensións e forma, podéndose autorizar, sen adapta-los patios ás condicións deste Artigo, obras de restauración, conservación, consolidación e obras de rehabilitación limitadas só ás de acondicionamento ou reestruturación puntual.

Art. 6.7.16 Dimensión dos patios ingleses

Os patios ingleses terán unha anchura igual ou maior a un terzo (1/3) da altura (H) que resulte de medir desde a cota máis baixa do solo do local que teña ocos de luz e ventilación ó mesmo, ata a rasante do terreo ou aceira, cun mínimo de dous metros (2) metros.

Art. 6.7.17 Acceso a patios

1. Agás en vivenda unifamiliar calquera tipo de patio terá acceso desde un espazo público, espazo libre privado, portal, caixa de escaleiras ou outro espazo comunitario, a fin de posibilita-la obrigada limpeza e policía do mesmo, agás que sexa de uso exclusivo dunha vivenda ou local, que será responsable da limpeza do mesmo.

2. Nos casos de que un patio de parcela sexa de uso exclusivo de máis dunha vivenda ou local, poderase dividir cun peche de fábrica de altura máxima un (1) metro, mentres que o resto, ata douscentos cincuenta (250) centímetros de altura, deberá ser de reixa ou malla lixeira.

Art. 6.7.18 Construcións nos patios

1. Nas zonas de uso cualificado, ou característico, residencial non se autorizarán obras de ampliación ou substitución de corpos de edificación existente, que ocupen os patios de parcela, agás nas circunstancias que expresamente queden exceptuadas nas Ordenanzas de zona e as contempladas no Art. 6.7.21.

Maila o anterior, en edificios existentes, cando non poidan resolverse por outro sistema as condicións de seguridade, cuxa implantación fose obrigatoria, poderán localizarse as escaleiras de emerxencia nos patios de parcela existentes, requirindo informe favorable dos servizos municipais competentes, que comprobarán que non se prexudican as condicións de salubridade e hixiene dos locais.

Así mesmo, exclusivamente en obras de rehabilitación, poderase localizar en ditos espazos ascensores cando non poidan desenvolverse doutra maneira, cos mesmos requisitos de informe dos técnicos municipais.

2. Nos lindeiros das parcelas poderán pecharse os patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros agás en patios mancomunados que se pecharán de acordo co establecido no Art. 6.7.12, apartado 2,d).

3. Nas obras de ampliación ou reestruturación, sempre que exista remanente de dereito edificatorio, admítese que o patio arranque en calquera nivel, computando como edificabilidade a superficie de patio, en proxección horizontal, das plantas en que se cubre.

Art. 6.7.19 Dimensión dos patios de parcela abertos

1. Terán a consideración de patios abertos aqueles que, estando situados no perímetro das fachadas exteriores da edificación, cumpran coa relación de forma que P sexa menor ou igual que 1,5 F, sendo (P) a profundidade do patio medida desde o plano de fachada e (F) o ancho da embocadura.

Cando o valor de (P) sexa inferior ou igual a cento cincuenta (150) centímetros, non se considerará como patio aberto.

2. A embocadura (F) do patio será igual ou maior que (H/3), cun mínimo de seis (6) metros, da altura tomada desde o solo da peza situada máis baixa con ocos de luz e ventilación ó patio, ata a coroación do paramento de menor altura dos que conforman o patio.

3. Admítense patios abertos cubertos, sempre que como mínimo sirvan a dúas (2) plantas consecutivas e cumpran coas condicións expostas nos puntos anteriores, agás no seu fondo que será inferior ou igual a vez e media do ancho da súa embocadura e en ningún caso superior ó seu alto. A medición de altura tomarase á cara inferior do forxado que os cubre.

Art. 6.7.20 Dimensión dos patios de couzada

Os patios de couzada están delimitados polo Plan Xeral ou son resultantes dos fondos máximos definidos nas correspondentes Ordenanzas.

Art. 6.7.21 Cubrición de patios

Agás prohibición expresa na normativa de uso ou zona, caberá o cubrimento de patios de parcela con claraboias ou lucernarios translúcidos, coas seguintes condicións:

a) A cuberta situarase por riba da cota de coroación do máis alto dos paramentos de fachada que delimiten o patio.

Os elementos que integren esta cuberta deberán deixar un espazo en todo ou en parte do perímetro do patio desprovisto de calquera tipo de peche, cos muros do patio, que permita unha superficie mínima de ventilación superior ó vintecinco (25) por cento da do patio cuberto.

Neste caso a superficie cuberta non computará a efectos de edificabilidade.

b) As condicións específicas e as características dos materiais da cuberta cumprirán coas determinacións establecidas pola regulación de Prevención de Incendios.

Art. 6.7.22 Acabados de Obra

Tódolos locais que non teñan incluído a súa terminación no Proxecto e a Licenza de Obra correspondente, por que se destinen a posterior instalación de usos comerciais ou outros análogos, deberán deixarse limpos de escombros e outros residuos procedentes do proceso da edificación, materiais, restos orgánicos, etc. As fachadas pecharanse segundo estabelece o Artigo 6.10.8.

CAPÍTULO 6.8.—CONDICIÓNS DAS DOTACIÓNS DE SERVIZO DOS EDIFICIOS.

Art. 6.8.1 Dotacións de servizo dun edificio. Definición e clasificación

1. Son dotacións de servizo dun edificio todas aquelas destinadas a prover ó mesmo das condicións adecuadas para o seu bo funcionamento conforme ó uso previsto.

2. As dotacións de servizo dun edificio clasifícanse en obrigatorias e facultativas, entendéndose estas como as que potestativamente poden instalarse nun edificio para mellorar ou complementa-las súas condicións de habitabilidade, seguridade, confort ou funcionalidade.

Art. 6.8.2 Ámbito de aplicación

1. As condicións que se sinalan no presente capítulo serán de aplicación a aqueles inmobles resultantes de obras de nova edificación, Artigo 2.6.4, e reestruturación xeral, así como ós locais resultantes de obras nas que, polo nivel de intervención, sexa posible a esixencia do seu cumprimento.

2. Sen prexuízo do anterior, as dotacións de servizo dos edificios deberán cumpri-la normativa de carácter xeral ou sectorial que lles sexa aplicable.

3. Nas dotacións de servizo dos edificios para as que non exista normativa específica obrigatoria, o Concello poderá esixi-lo cumprimento das disposicións contidas nas Normas Tecnolóxicas da Edificación.

Art. 6.8.3 Dotacións obrigatorias

1. Tódolos edificios e locais disporán das seguintes dotacións de servizo obrigatorias:

a) Abastecemento de auga potable

b) Enerxía eléctrica

c) Calefacción

d) Auga quente sanitaria

e) Servizos hixiénicos

f) Saneamento

g) Instalacións de telecomunicacións, segundo regulación específica

h) Aparcadoiro

i) Outros que puidesen ser esixibles por regulación específica.

2. Exceptúanse aqueles edificios nos que a obrigación de dispor dalgunha das dotacións sinaladas no apartado anterior sexa manifestamente innecesaria, en función do uso ó que se destinen ou da actividade que se desenvolva nos mesmos.

3. As dotacións de servizo de evacuación de fumes, gases e pos, comunicacións e aparatos elevadores serán obrigatorias en edificios, usos e actividades nos que se cumpran as condicións sinaladas na Sección 2ª deste Capítulo.

Sección 1ª. Dotacións de Servizo Obrigatorias con Carácter Xeral.

Art. 6.8.4 Dotación de servizo de abastecemento e distribución interior de auga potable

1. Todo edificio disporá de abastecemento de auga potable e rede interior de distribución ata os aseos, cociñas e outros puntos de consumo de auga proxectados en función do uso previsto.

2. A fonte de subministración será a rede pública de abastecemento e distribución de auga. Cando a conexión á rede pública non sexa posible, previamente á concesión de licenza municipal de edificación ou de actividade deberá acreditarse a dispoñibilidade de subministración alternativa autorizada pola Administración competente, xustificándose a calidade, caudal, presión e previsión de regularidade na subministración, de acordo co uso previsto no edificio.

Art. 6.8.5 Dotación de servizo de enerxía eléctrica

1. Todo edificio contará con subministración de enerxía eléctrica desde a rede de servizo público da Empresa distribuidora, instalación de enlace coa citada rede de distribución e instalación interior ata cada un dos puntos de utilización.

2. Nos edificios nos que se prevexa a existencia de consumidores diferenciados disporase dun local específico para alberga-los equipos de medida, con acceso desde zonas comúns do edificio.

3. As instalacións eléctricas non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía subministradora que as acometidas sexan subterráneas.

Art. 6.8.6 Dotación de servizo de calefacción e climatización

1. Todo edificio no que se prevexa a presenza habitual e continuada de persoas disporá dun sistema de calefacción que permita o mantemento, nos distintos locais e pezas do edificio, dunha temperatura adecuada en función da actividade que se desenvolva en cada un deles.

Esta instalación poderá complementarse mediante un sistema de ventilación ou de ar acondicionado, podendo integrarse todos eles nunha única instalación de climatización.

2. O deseño das instalacións efectuarase sobre os criterios de aforro enerxético e minimización da contaminación e axustarase ó disposto na Ordenanza de Medio Ambiente e demais normativa aplicable.

Art. 6.8.7 Dotación de servizo de auga quente sanitaria

Todo edificio no que se prevexa a existencia de aseos, instalacións de limpeza, cociñas e similares estará dotado dunha instalación de produción de auga quente sanitaria, axustada ó previsto na normativa que sexa aplicable en función do sistema de xeración.

Art. 6.8.8 Servizos hixiénicos

1. Tódolos usos ou actividades disporán dos servizos hixiénicos esixidos pola presente normativa ou outra de carácter sectorial aplicable.

2. Supletoriamente, cando non exista regulación específica ou normativa sectorial, poderán aplicarse para o cálculo da dotación de servizos hixiénicos os seguintes criterios:

a) Ata douscentos (200) metros cadrados, un inodoro e un lavabo; por cada douscentos (200) metros cadrados adicionais ou fracción superior a cen (100) metros cadrados aumentarase un inodoro e un lavabo, separándose para cada un dos sexos.

b) Maila o anterior, un estudo xustificado da ocupación máxima prevista e outros parámetros relacionados co aforo e a simultaneidade da súa utilización poderá xustificar distintas dotacións.

c) En locais de uso público, en ningún caso os inodoros poderán comunicar directamente co resto dos locais, para o cal deberá instalarse un vestíbulo ou espazo de separación.

d) No caso de locais agrupados, poderán agruparse as dotacións de aseos, mantendo o número e condicións partindo da superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.

Art. 6.8.9 Dotación de servizo de saneamento

1. Todo edificio ou actividade disporá dun sistema de evacuación ata a rede pública de sumidoiros das augas residuais xeradas.

2. Con carácter xeral non poderán efectuarse verteduras de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas ou perigosas, nin de sólidos ou refugallos viscosos susceptibles de producir obstrucións na rede de sumidoiros ou nas estacións de depuración ou verteduras de sustancias que dean color ás augas residuais non eliminable no proceso de depuración.

3. As condicións ás que deben axustarse as verteduras de augas residuais non domésticas serán as establecidas nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Titulo VII destas Normas, ademais da regulamentación supramunicipal aplicable.

4. O Concello poderá esixir instalacións de pretratamento das verteduras naquelas actividades que produzan augas residuais susceptibles de supera-las concentracións máximas instantáneas de contaminantes permitidos pola normativa aplicable.

5. Non poderán instalarse trituradores de lixos domésticos con verteduras á rede de sumidoiros.

6. Tódolos edificios disporán dunha instalación de recollida e evacuación de augas pluviais ata a rede pública de sumidoiros. En edificación illada, esta vertedura poderá efectuarse na propia parcela.

Sección 2ª. Outras Dotacións de Servizo Obrigatorias.

Art. 6.8.10 Dotación de servizo de evacuación de gases, fumes e pos

1. A evacuación de gases, fumes e pos producidos en cociñas non domésticas, xeradores de calor e actividades industriais efectuarase mediante cheminea independente con punto de emisión por riba da cuberta do edificio, non permitíndose as saídas directas a fachadas ou patios. Exceptúanse desta prescrición xeral aqueles xeradores de calor domésticos cuxa normativa específica permita a evacuación directa ó exterior dos produtos da combustión, debendo cumprirse en todo caso as condicións estéticas reguladas no Artigo 6.10.8.

2. As condicións específicas ás que deben axustarse estes servizos son as establecidas na Ordenanza de Medio Ambiente e na normativa supramunicipal correspondente. Serán así mesmo de aplicación as condicións do punto 8 Chemineas do Artigo 5.6.3.

Art. 6.8.11 Dotación de servizo de comunicacións

1. Tódolos edificios deseñaranse con previsión de acometida e rede interior de distribución telefónica. Agás en edificacións destinadas a vivenda unifamiliar, preverase en planta baixa, baixo rasante ou en construcións permitidas por riba da altura, unha peza para instalacións de telecomunicacións nas condicións que estableza a normativa específica aplicable e a Ordenanza Municipal correspondente.

2. Con independencia da súa instalación definitiva, tódolos edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva deseñaranse con previsión das seguintes instalacións de comunicación:

a) Interfonía entre o acceso do edificio e cada vivenda.

b) Instalación receptora de televisión, radio e telefonía.

c) Servizo de recepción de correspondencia.

3. As antenas de recepción de sinales cando se instalen localizaranse nos puntos do edificio ou da parcela nos que o impacto visual sexa menor.

4. As antenas colectivas de televisión situadas nas cubertas non poderán supera-la altura de catro (4) metros por riba da altura máxima total do edificio, agás que razóns técnicas xustificadas o fagan imprescindible. Nestes casos, o Concello poderá impor solucións que minimicen o impacto visual da instalación desde a vía pública. En calquera caso, estas instalacións en edificios sometidos a algún nivel de protección requirirán informe favorable e xustificado dos servizos municipais responsables.

5. Tódalas edificacións deberán cumpri-lo Regulamento regulador das infraestruturas comúns de telecomunicacións para o acceso ós servizos de telecomunicación no interior dos edificios e da actividade de instalación de equipos e sistemas de telecomunicacións, aprobado por Real Decreto 410/2003, de 4 de abril e a Orde CTE/1296/2003 de 14 de maio, pola que se desenvolve dito Regulamento.

6. As instalacións de telefonía non poderán estar situadas nas fachadas, que deberán quedar libres de instalacións e tendidos. Corresponderá á compañía subministradora que as acometidas sexan subterráneas.

Art. 6.8.12 Dotación de servizo de aparatos elevadores

1. Sen prexuízo de maiores restricións que puidesen establecerse nas condicións particulares dos usos, deberán dispor de ascensor todos aqueles edificios nos que sexa necesario salvar no seu interior unha diferenza de altura superior a oitocentos oitenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluídas as plantas baixo rasante non destinadas exclusivamente a instalacións.

2. Da obrigación sinalada no apartado anterior quedan excluídos os edificios destinados a vivenda unifamiliar e aqueles nos que se xustifique a improcedencia de instalar esta dotación de servizo.

3. A instalación de montacargas para o transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleiras mecánicas, cintas transportadoras ou tapices rodantes en rampla non cubrirá a necesidade de dispor de ascensor, agás en casos excepcionais de edificios destinados a usos industrial ou terciario, nas súas clases comercial ou oficinas, nos que se xustifique que o servizo de transporte vertical de persoas poderá realizarse mediante escaleiras mecánicas ou solucións similares. Estes sistemas deberán complementarse mediante ascensores ou ramplas móbiles para o desprazamento vertical de persoas con mobilidade reducida.

4. A cota da parada en planta baixa de, polo menos, un dos ascensores e a rasante da aceira ou terreo en contacto coa edificación no eixo dun dos accesos do edificio deberá ser accesible para persoas de mobilidade reducida na totalidade do recorrido, agás en edificios existentes nos que xustificadamente poderá non cumprirse dita condición.

5. O número de ascensores a instalar determinarase en función do número previsto de usuarios e do de plantas servidas.

6. Cada desembarque de ascensor terá comunicación directa ou a través de zonas comúns de circulación coa escaleira. Para estes efectos consideraranse zonas comúns de circulación os garaxes e os corredores de servizo a locais comunitarios de instalacións, faiados ou arquivos. En edificacións residenciais que así lo consideren, poderá haber, ademais dun servizo de ascensor que cumpra as condicións anteriores, ascensores de acceso directo ás vivendas.

7. En todo caso deberán cumprirse as disposicións da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma e o Regulamento de desenvolvemento.

Art. 6.8.13 Servizos Postais

Todo edificio disporá no portal, ou nun espazo común facilmente accesible desde o exterior, de caixas do correo para correspondencia.

Sección 3ª. Dotación de Servizo de Aparcadoiro.

Art. 6.8.14 Dotación de servizo de aparcadoiro

1. As edificacións disporán do espazo necesario para o estacionamento dos vehículos dos seus usuarios. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificados destinados ó desenvolvemento dunha actividade.

2. A dotación de servizo de aparcadoiro determinarase en función do uso ó que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e, se é o caso, do número previsible de usuarios, de acordo cos criterios establecidos nestas Normas. Esta dotación contemplará a correspondente a espazos non edificados destinados ó desenvolvemento da actividade.

3. O seu réxime regúlase no capítulo 5.7 Uso de Garaxe-Aparcadoiro.

Sección 4ª. Outras dotacións.

Art. 6.8.15 Dotación de acondicionamento

Os servizos de acondicionamento de ar poderán ser colectivos ou individuais. En ambos casos as instalacións xerais, evaporadores ou torres de refrixeración ou equipos autónomos deberán cumprir, no que corresponda, as condicións do Artigo 5.6.3, apartado 3.

CAPÍTULO 6.9.—CONDICIÓNS DE ACCESO E SEGURIDADE NOS EDIFICIOS.

Art. 6.9.1 Definición

Son as condicións a que han de someterse as Edificacións para efectos de garanti-la adecuada accesibilidade ós distintos locais e pezas que as compoñen, así como de previr danos persoais e materiais orixinados por incendios, descargas atmosféricas ou caídas.

Art. 6.9.2 Ámbito de aplicación

As condicións que se sinalan no presente capítulo son de aplicación, coas excepcións contempladas nas presentes normas, a tódalas obras, agás as de consolidación e conservación. Cumprirán a lexislación supramunicipal vixente na materia.

Sección 1ª. Condicións de Acceso ás Edificacións.

Art. 6.9.3 Accesos ás Edificacións

1. Toda edificación deberá estar sinalizada exteriormente para a súa identificación de forma que sexa claramente visible de día e de noite. Os servizos municipais sinalarán os lugares en que deben exhibirse os nomes das rúas e deberán aprobar a forma de exhibi-lo número do edificio.

2. Os accesos ás edificacións deberán cumprir coa Lei 8/1997 sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma, así como coas demais disposicións municipais ou supramunicipais vixentes sobre esta materia.

3. Cando así se determine nas normas de uso ou de zona, esixirase acceso independente para os usos distintos ó residencial, en edificios con este uso principal.

Art. 6.9.4 Sinalización nos edificios

1. Nos edificios de uso público, existirá a sinalización interior correspondente a saídas e escaleiras de uso normal e de emerxencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas ou mecanismos de evacuación en caso de sinistro, posición de accesos e servizos, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos e medios de circulación para persoas discapacitadas e de mobilidade reducida, sinalización de banzos en escaleiras e, en xeral, cantas sinalizacións sexan precisas para a orientación das persoas no interior do mesmo, e facilita-los procesos de evacuación en caso de accidente ou sinistro e a acción dos servizos de protección cidadá.

2. A sinalización e o seu funcionamento en situación de emerxencia será obxecto de inspección polos servizos técnicos municipais, antes da autorización da posta en uso do inmoble ou local así como de revisión en calquera momento.

Art. 6.9.5 Porta de acceso

1. Os edificios terán unha porta de entrada desde o espazo exterior, cuxa anchura libre, agás no caso das vivendas unifamiliares, non será inferior a cento trinta (130) centímetros, cunha altura que será maior ou igual a douscentos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de calquera outro oco practicable da mesma planta.

Art. 6.9.6 Circulación interior

Enténdese por espazos de circulación interior dos edificios os que permiten a comunicación para uso do público en xeral entre os distintos locais ou vivendas dun edificio de uso colectivo, entre eles e os accesos co exterior, os cuartos de instalacións, garaxes ou outras pezas que integren a construción. Son elementos de circulación os portais, relanzos, escaleiras, ramplas, ascensores, distribuidores e corredores. Sen prexuízo de que polo uso do edificio se impoñan outras condicións, cumprirán as seguintes:

a) Os portais terán unha anchura mínima de dous (2) metros ata o arranque da escaleira principal e os aparatos elevadores.

b) Os distribuidores de acceso a vivendas ou locais e áreas de espera de ascensores terán unha dimensión superior a cento cincuenta (150) por cento cincuenta (150) centímetros, se se trata de edificios sen uso público, e de dous (2) metros por dous (2) metros en caso de edificios de uso público.

c) A forma e superficie dos espazos comúns permitirá o transporte dunha persoa en angarellas, desde calquera local ata a vía pública, debendo en calquera caso aplicarse a Lei sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras da Comunidade Autónoma.

Art. 6.9.7 Escaleiras

1. As escaleiras cumprirán as condicións seguintes:

a) A anchura útil das escaleiras de utilización polo público en xeral non poderá ser inferior a cen (100) centímetros. Iso sen prexuízo de maiores dimensións contidas na normativa do uso a que se destine o edificio ou local, e as que se deriven da aplicación da normativa contra incendios do Código Técnico da Edificación.

En edificios de uso residencial, as escaleiras regúlanse directamente polas condicións específicas establecidas a tal efecto para dito uso.

b) O relanzo en escaleiras terá un ancho igual ou superior ó do tiro e a súa anchura será uniforme. A dimensión dos banzos axustarase á fórmula 2t+h= 64. A altura de tabica (t) será igual ou inferior a dezaoito (18) centímetros, e a anchura de mesa (h) maior ou igual a vintesete (27) centímetros.

En edificacións de uso non residencial a altura da tabica poderá chegar ata os dezanove (19) centímetros.

A altura libre das escaleiras será en todo o seu recorrido igual ou superior a douscentos vinte (220) centímetros.

As escaleiras que, aínda non constituíndo camiño de evacuación, intercomuniquen dous sectores de incendio deberán realizarse de forma que non permitan a propagación de incendios entre ditos sectores.

c) Se as portas de ascensores ou de acceso a locais abren cara o relanzo, as súas follas non poderán entorpece-la circulación da escaleira, polo que o ancho mínimo do relanzo incrementarase na dimensión do varrido das portas. Se, existindo ocos, estes abrisen cara o interior dos locais, ou mediante portas esvarantes, a anchura do relanzo non será inferior a cento vintecinco (125) centímetros.

d) As escaleiras interiores de comunicación con plantas inferiores á baixa, en locais ou edificios de Uso Comercial dunha ou varias razóns comerciais, deberán dispor ademais do desenvolvemento da escaleira dun oco de igual dimensión superficial a aquela.

e) Tódalas escaleiras de evacuación deberán axustarse ó disposto polo Código Técnico da Edificación no referente a iluminación e ventilación. Cando a iluminación da escaleira sexa directa a través de fachada interior ou de patio de parcela, disporá como mínimo dun oco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cadrado.

f) En edificios cuxa altura de evacuación non sexa superior a dez (10) metros, admítese a construción de escaleiras con luz e ventilación cenital, suxeitas ás seguintes condicións:

– As escaleiras constituirán sector de incendio, para o caso de que a altura de evacuación sexa superior a seis metros e medio (6,5), realizado de acordo coa regulación contra incendios.

– A superficie de iluminación do lucernario será como mínimo de dous terzos (2/3) da superficie en planta da caixa de escaleira, debendo ter así mesmo unha superficie practicable para ventilación igual ou superior a un (1) metro cadrado por cada unha das plantas do edificio.

– O oco central libre da escaleira terá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros e unha superficie non inferior a un (1) metro cadrado.

g) Poderán construírse escaleiras sen peches de fábrica, cando a solución de acceso ós locais a que sirvan conte con vestíbulos cortaventos que garantan a inexistencia de perdas térmicas.

2. As condicións reguladas no apartado anterior non son aplicables ás escaleiras interiores dunha vivenda ou local, de uso estritamente privado, que terán unha anchura mínima de sesenta (60) centímetros, e poderán construírse como mellor conveña ó usuario.

3. Para a ventilación da escaleira será necesario que o fronte do relanzo no que se atope o oco de iluminación e ventilación teña un ancho mínimo dun (1) metro.

4. As escaleiras de emerxencia reunirán as condicións que para tales efectos determina o Código Técnico da Edificación.

Sección 2ª. Condicións de Seguridade contra Incendios nos Edificios.

Art. 6.9.8 Condicións de deseño do entorno dos edificios. Accesibilidade ás Edificacións

1. Tódolos edificios de nova edificación reunirán as condicións de accesibilidade e seguridade fronte a incendios que determina o Código Técnico da Edificación, así como as disposicións municipais e supramunicipais vixentes para tales efectos.

2. Naquelas zonas de Ordenanza que así se especifique deberá garantirse a accesibilidade de vehículos contra incendios.

3. As ramplas de acceso ós garaxes-aparcadoiros poderán servir de acceso ós vehículos de extinción de incendios, sempre que o tramo considerado para estes efectos non teña unha pendente superior ó dez (10) por cento

Art. 6.9.9 Outras condicións de prevención de incendios

1. Os edificios e as actividades deberán cumpri-las condicións que sinalan as normativas supramunicipal e municipal vixentes en materia de prevención de incendios.

2. As construcións existentes deberán adecuarse á regulamentación de protección contra incendios, na medida máxima que permita a súa tipoloxía e funcionamento.

Sección 3ª. Condicións de Seguridade contra Descargas Atmosféricas.

Art. 6.9.10 Instalación de pararraios

1. Disporán dun sistema exterior de captación e derivación a terra de descargas atmosféricas tódolos edificios que cumpran algunha das condicións seguintes:

a) A súa altura total é superior a corenta e tres (43) metros.

b) O número de plantas sobre rasante é superior a doce (12) metros.

c) No seu interior fabrícanse, manipúlanse ou almacénanse produtos radioactivos, explosivos, tóxicos ou facilmente inflamables.

d) O seu índice de risco, en función das características do edificio e do seu entorno e de acordo cos criterios contidos na Norma NTE-IPP, é superior a vintesete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos da obrigación de dispor de pararraios aqueles edificios nos que, a xuízo dos servizos competentes, non sexa conveniente a súa instalación.

3. Nas condicións construtivas dos elementos que compoñan a instalación de pararraios, resolverase:

– A protección dos edificios cando a experiencia local o aconselle.

– A lonxitude do mastro, sobre un soporte resistente non metálico, na parte máis alta do edificio.

– O tendido da rede condutora, formada por cable nu, que quede polo exterior das fachadas ou patios de forma que non sexa directamente accesible desde as fiestras ou terrazas das vivendas e protexido na súa base cun tubo resistente ata unha altura de 2 metros a partir do solo.

– O tendido da rede sobre as cubertas de modo que discorra polos cabaletes e limatesas, evitando as limagoias.

A disposición dunha arqueta de conexión á toma de terra e que quede asegurada unha resistencia menor de 10 ohmios.

Sección 4ª. Condicións de Seguridade contra Caídas.

Art. 6.9.11 Prevención de caídas

1. Tódalas escaleiras estarán dotadas, polo menos, dun pasamáns situado a noventa (90) centímetros de altura. As escaleiras de anchura igual ou superior a cento vinte (120) centímetros disporán de pasamáns a ambos lados. Para anchuras iguais ou superiores a douscentos corenta (240) centímetros colocaranse pasamáns intermedios na directriz do tramo.

2. As mesas das escaleiras serán de material non escorregante.

3. A existencia de banzos illados en zonas de circulación sinalizarase adecuadamente.

4. A altura das varandas das escaleiras non será inferior a noventa (90) centímetros medidos no borde do banzo.

5. Os ocos dos edificios abertos directamente ó exterior a unha altura sobre o solo superior a cincuenta (50) centímetros e os resaltes do pavimento estarán protexidos por un antepeito de noventa e cinco (95) centímetros ou unha varanda de cen (100) centímetros; para alturas sobre solo superiores a vinte (20) metros as dimensións de antepeitos e varandas serán, respectivamente, de cento cinco (105) e cento dez (110) centímetros. Cos mesmos criterios protexeranse os perímetros exteriores das terrazas accesibles ás persoas.

6. O deseño das varandas, antepeitos e outros elementos de protección similares garantirá a seguridade das persoas contra caídas.

CAPÍTULO 6.10.—CONDICIÓNS ESTÉTICAS.

Art. 6.10.1 Definición

Son as que se impoñen á edificación e demais actos de incidencia urbana, co propósito de obte-los mellores resultados na imaxe da cidade. Constitúen para as áreas urbanas as condicións de adaptación ó ambiente esixidas polo Artigo 104 da Lei 9/2002.

Art. 6.10.2 Aplicación

Son de aplicación a toda actuación suxeita a licenza municipal. O Concello en todo caso poderá requirir á propiedade dos bens urbanos para que execute as accións necesarias para axustarse ás condicións que se sinalan nestas Normas. A regulación das condicións estéticas rexerase, ademais de polas presentes condicións xerais, polas que se establecen nas zonas de Ordenanzas, así como nas ordenanzas particulares do planeamento que inclúa a ordenación detallada.

En calquera caso a aplicación das condicións reguladas no presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requirirán informe favorable dos técnicos municipais responsables así como do órgano competente da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Art. 6.10.3 Salvagarda da estética urbana

1. A defensa da imaxe urbana e o fomento da súa valoración e mellora, tanto no que se refire ós edificios, en conxuntos ou individualizadamente, como ás áreas non edificadas, corresponde ó Concello, polo que, calquera actuación que puidese afectar á percepción da cidade deberá axustarse ó criterio que, ó respecto, aquel manteña.

2. O Concello poderá denegar ou condicionar calquera actuación que resulte antiestética, inconveniente, ou lesiva para a imaxe da cidade no marco da aplicación das determinacións e Normas Urbanísticas do presente Plan Xeral.

3. As novas construcións e as modificacións das existentes deberán ter en conta no seu deseño e composición as características dominantes do ambiente en que haxan de localizarse e, se é o caso, poderá esixirse a contribución das análises do impacto sobre o medio en que se localicen, o cal cando menos consistirá na presentación dos alzados das edificacións lindeiras, en casos de actuacións en aliñación de rúa, ou reportaxe fotográfica noutros supostos.

Art. 6.10.4 Protección dos ambientes urbanos

Toda actuación que afecte ó ambiente urbano deberá someterse ás condicións estéticas que determine a Ordenanza de zona, ou a particular do planeamento correspondente.

Art. 6.10.5 Fachadas exteriores

1. Cando a obra afecte á fachada dunha edificación e se atope contigua ou flanqueada por Edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a composición da nova fachada a estas, harmonizando as liñas fixas de referencia da composición tales como cornixas, aleiros, impostas, voos, zócalos, recercados, etc.

2. En todo caso, as solucións de ritmos e proporción entre os ocos e macizos na composición das fachadas deberán adecuarse en función das características tipolóxicas da edificación do entorno e específicas das Edificacións catalogadas, se a súa presenza e proximidade o impuxese.

3. Ós proxectos para edificacións en aliñación de rúa que se presenten ó trámite de obtención de licenza poderáselles esixi-la presentación dos alzados do edificio proxectado xunto cos lindeiros, tratados con análogo detalle, nos termos do Artigo 6.10.3, a fin de poder contrasta-las determinacións dos puntos 1 e 2 do presente Artigo.

Art. 6.10.6 Modificación de fachadas

1. En edificios non catalogados, poderá procederse á modificación das características dunha fachada existente de acordo cun proxecto de edificación adecuado que garanta un resultado homoxéneo do conxunto arquitectónico e a súa relación cos lindeiros.

2. En edificios existentes, non caberá autoriza-la instalación de capialzados exteriores para persianas enrolables, ou toldos, salvo que exista acordo do conxunto de propietarios do inmoble, para colocar idéntica solución nos ocos.

Art. 6.10.7 Soportais

1. Se nunha construción se proxectan soportais, o seu ancho interior libre estará comprendido entre tres (3) e catro (4) metros, agás que os edificios existentes no fronte da couzada definan outro ancho, e a súa altura superior ou igual á da planta baixa do edificio, segundo as condicións do uso da norma zonal, ou da ordenanza particular do planeamento que conteña a ordenación detallada.

2. Nos casos nos que a edificación proxectada, ou ordenada por Estudo de Detalle ou outro planeamento, abarque frontes de couzadas completos, entre dúas rúas adxacentes, e se prevexa a formación de soportais, estes poderán ter dobre altura, planta baixa e primeira, sen que a planta superior do soportal deba ter relación coa actividade da planta baixa nin acceso desde ela. Nestes casos, a altura da suma das plantas, e por tanto do soportal, non poderá supera-los sete (7) metros e o ancho interior libre será do sesenta (60) por cento da altura.

Art. 6.10.8 Condicións de Deseño dos Edificios

1. Tódolos edificios deberán ser deseñados contando con que as fachadas deben ser tratadas e deseñadas na súa totalidade, desde a rasante da cera ou espazo público ata a coroación, integrando os espazos con destino a locais comerciais de planta baixa, ou de baixa e superiores, como elementos da mesma fachada.

2. Os panos definidos entre elementos de fachada en plantas baixas, con destino futuro para locais comerciais, deberán ser pechados con fábrica de ladrillo, ou similar e con acabado de rebocado e pintura.

Art. 6.10.9 Condicións de deseño dos edificios en altura

1. Calquera edificación que supere a altura de catorce (14) plantas deberá someterse, con carácter previo á solicitude de licenza, á expresa autorización do Consello da Xerencia de Urbanismo.

2. A solicitude da autorización, que terá carácter de Consulta de Proposta Previa, deberá acompañarse de planos, coa precisión adecuada, nos que podan coñecerse os criterios de composición, materiais, color e tratamento da volumetría e fachadas.

3. Para a aprobación, se procedese, polo Consello da Xerencia será preceptivo que no expediente se acompañe un informe, non vinculante, emitido por un comité de expertos que, a ditos efectos, será constituído, polo menos, por tres profesionais de recoñecido prestixio libremente designados polo citado Consello.

Art. 6.10.10 Instalacións na fachada

Ningunha instalación de refrixeración, acondicionamento de ar, evacuación de fumes ou extractores, poderá sobresaír do plano de fachada, principal ou de patio de couzada ou parcela.

Art. 6.10.11 Marquesiñas

1. Prohíbese a construción de marquesiñas agás nos seguintes casos:

a) Cando estean incluídas no proxecto do edificio en obras de nova planta.

b) Cando se trate de actuacións conxuntas de proxecto unitario, acordes coa totalidade da fachada do edificio, de idénticas dimensións, saliente e materiais en tódolos locais de planta baixa e exista compromiso de execución simultánea por tódolos propietarios dos locais.

Excepcionalmente, no caso de edificacións existentes, en locais con uso terciario poderán autorizarse puntualmente e eximirse da necesidade dun proxecto unitario.

2. A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da aceira ou terreo será superior a trescentos corenta (340) centímetros. O saliente da marquesiña non excederá a anchura da aceira menos sesenta (60) centímetros.

En casos de marquesiñas formadas por elementos translúcidos ou con espesor menor de quince (15) centímetros, de lonxitude inferior a dous (2) metros e cun saliente máximo de cento cincuenta (150) centímetros, a altura poderá reducirse a tres (3) metros sobre a rasante.

A instalación dunha marquesiña non causará lesión ó ambiente urbano nin ó arborizado.

3. As marquesiñas non poderán verter por goteo á vía pública. O seu canto non excederá do quince (15) por cento da súa menor altura libre sobre a rasante do terreo ou aceira e non excederá en máis de dez (10) centímetros a cota de forxado de solo do primeiro piso.

Art. 6.10.12 Portadas, escaparates, reixas e peches metálicos

A aliñación oficial non poderá excederse en planta baixa con salientes superiores a quince (15) centímetros con ningunha clase de decoración ou protección dos locais, portais ou calquera outro elemento. En aceiras de anchura inferior a setenta e cinco (75) centímetros non será permitido saliente algún.

Art. 6.10.13 Toldos

1. Os toldos móbiles estarán situados en tódolos seus puntos, mesmo os de estrutura, a unha altura mínima sobre a rasante da aceira de douscentos vintecinco (225) centímetros. O seu saliente, respecto da aliñación oficial, non poderá ser superior á anchura da aceira menos sesenta (60) centímetros, sen excede-los tres (3) metros e respectando en todo caso o arboredo existente. Os toldos fixos cumprirán as condicións do Art. 6.10.11, apartado 2.

2. Os telladiños e cubretoldos terán a consideración de accesorios dos toldos e o seu saliente máximo será de trinta e cinco (35) centímetros.

Art. 6.10.14 Mostras

1. Son os anuncios paralelos ó plano de fachada. Terán un saliente máximo respecto a esta de dez (10) centímetros, debendo cumprir ademais as seguintes condicións:

a) En planta baixa poderán ocupar unicamente unha dimensión vertical igual ou inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre o lintel dos ocos e sen cubrir estes. Deberán quedar achaiadas co final do local ó que serven ou a unha distancia superior a cincuenta (50) centímetros do oco do portal, deixando totalmente libre o lintel do mesmo.

Exceptúanse as placas que, ocupando como dimensión máxima un cadrado de vintecinco (25) centímetros de lado e menos de quince (15) milímetros de groso, poderán situarse nas xambas. Poderanse acaroar na súa totalidade á fronte das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas e podendo exceder por riba delas unha altura máxima igual ó espesor das mesmas.

b) As mostras colocadas en plantas de piso dos edificios poderán ocupar unicamente unha faixa dimensión vertical igual ou setenta (70) centímetros, acaroada ós antepeitos dos ocos e deberán ser independentes para cada un, non podendo reduci-la superficie de iluminación dos locais.

c) En edificio exclusivo de uso non residencial, poderán colocarse anuncios ou letreiros de letras soltas, en calquera posición do edificio, cunha altura non superior a dous (2) metros. Esta condición non será aplicable dentro da zona de Ordenanza 2, en tanto non se redacte e aprobe o Plan Especial previsto para dita zona, Plan Especial ó que corresponderá establece-las súas propias condicións estéticas.

Nos edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial ou industrial, na parte correspondente da fachada, poderán instalarse con maiores dimensións, sempre que non cubran elementos decorativos ou ocos ou descompoñan a ordenación da fachada, para cuxa comprobación será precisa unha representación gráfica da fronte da fachada completa. Así mesmo nos termos establecidos polo Concello poderán colocarse nestes edificios, por períodos inferiores a trinta (30) días, Elementos de publicidade que ocupen grandes superficies.

d) As mostras luminosas, ademais de cumprir coas normas técnicas da instalación e coas condicións anteriores, irán situadas a unha altura superior a tres (3) metros sobre a rasante da rúa ou terreo. Requirirán para a autorización da súa instalación a formalización dunha tramitación análoga á establecida para as actividades clasificadas, recollida no Capítulo 5.12 destas Normas Urbanísticas, con notificación ós inquilinos ou arrendatarios dos locais con ocos situados a menos de dez (10) metros de separación do anuncio ou vinte (20) metros se o tivese enfronte.

e) Os anuncios luminosos en coroación de edificios cumprirán as condicións que fixa a Ordenanza de Publicidade Exterior.

f) A publicidade en paredes medianeiras cumprirá coas determinacións que fixa a Ordenanza de Publicidade Exterior para tal efecto.

Art. 6.10.15 Bandeirolas

1. Son os anuncios normais ó plano de fachada. Estarán situados, en tódolos seus puntos, a unha altura mínima sobre a rasante da aceira ou terreo de douscentos cincuenta (250) centímetros, cun saliente máximo igual ó fixado para os balcóns. A súa dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Poderase acarear na súa totalidade ós laterais das marquesiñas, cumprindo as limitacións sinaladas para estas e podendo exceder por riba delas unha altura máxima igual ó seu espesor. Nas plantas de pisos poderanse situar unicamente á altura dos antepeitos.

2. En zonas de Ordenanzas de edificación non residencial permitiranse as bandeirolas verticais con altura superior a noventa (90) centímetros, cun saliente máximo igual que o sinalado para as marquesiñas no Art. 6.10.10.

3. As bandeirolas luminosas, ademais de cumprir coas normas técnicas da instalación e coas condicións anteriores, irán situadas a unha altura superior a tres (3) metros sobre a rasante da rúa ou terreo.

Art. 6.10.16 Publicidade en estradas

1. En aplicación da lexislación sectorial vixente, e en todo caso en conformidade con estas Normas, prohíbese toda publicidade exterior nos bordes das estradas ou zonas de visibilidade desde as mesmas no ámbito do Solo Rústico e no Solo Urbanizable non desenvolvido.

2. Exclusivamente autorizaranse os seguintes tipos de carteis informativos non publicitarios:

a) Carteis ou rótulos coa denominación do establecemento, situados na propia parcela ou no edificio, cumprindo neste caso as condicións dos Artigos anteriores.

b) Carteis indicadores das actividades que se desenvolven ou vaian a desenvolverse nun terreo e colocados no mesmo.

c) Carteis informativos relativos a servizos útiles para o usuario da estrada. Estes carteis poderán situarse a unha distancia non superior a mil (1.000) metros do lugar en que se atope o servizo anunciado.

d) A superficie máxima dos carteis será de cento cincuenta (150) decímetros cadrados, e a súa construción farase con materiais resistentes á intemperie, ancorados ó terreo e situados a máis de dez (10) metros do borde exterior da explanación da estrada. Só poderán situarse na zona de servidume da vía, fóra da zona de dominio público.

Art. 6.10.17 Outros elementos de publicidade exterior

1. Cumprirán as determinacións da Ordenanza de Publicidade Exterior, restrinxindo a colocación de «valos publicitarios» só a soares con peche ou durante a construción de obras de nova planta, coa soa excepción dos campos de deportes públicos ou en concesión.

2. O Concello adaptará a Ordenanza Publicidade Exterior ás presentes Normas.

Art. 6.10.18 Medianeiras e paramentos ó descuberto

1. Cando fose admisible o recuado das construcións respecto da aliñación oficial, as medianeiras que queden ó descuberto trataranse como a fachada e decoraranse cos mesmos materiais e características das fachadas existentes, ou con outros de suficiente calidade.

2. En todo caso, os lenzos medianeiros e outros paramentos ó descuberto deberán tratarse de forma que o seu aspecto e calidade sexan análogos ós das fachadas.

3. Por razóns de ornato urbano e para o tratamento das medianeiras o Concello poderá ditar ordes de execución para o cumprimento por parte dos propietarios dos deberes establecidos no Artigo 9 da Lei 9/2002, asumi-la execución de obras de mellora de medianeiras en determinados espazos públicos de importancia visual e estética, ou obrigar, dentro do contido das licenzas de obra, a quen realice obras de nova planta en fincas lindeiras a completa-lo tapado de medianeiras, ás que non poderán opoñerse os propietarios da finca que presente a medianeira.

4. O Concello poderá elaborar criterios estéticos e de deseño que sexan de obrigada observancia nas obras de mantemento e decoro de medianeiras e fachadas en xeral e requirir á propiedade dos inmobles para o seu cumprimento.

Art. 6.10.19 Peches

Para os efectos da aplicación das condicións dos peches, estes clasifícanse entre peches provisionais e peches definitivos.

1. Peches provisionais.

Tódolos soares non edificados, en zonas de edificación aliñada, deberán cercarse mediante peches situados na aliñación oficial, de altura comprendida entre dous (2) e tres (3) metros, realizados con materiais que garantan a súa estabilidade e conservación en bo estado. Deberán estar revestidos e pintados.

Toda parcela non edificada en zonas de edificación illada deberán independizarse do espazo público mediante peches lixeiros, tela metálica, cunha altura mínima de dous (2) metros.

2. Peches definitivos, en zonas de edificación non aliñada, recuada ou illada.

Con elementos cegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, se é o caso, mediante protección diáfanas esteticamente acordes co lugar, pantallas vexetais ou solucións similares ata unha altura máxima de douscentos vinte (220) centímetros.

Os peches entre parcelas de edificación illada poderán ser de fábrica cunha altura máxima de douscentos vinte (220) centímetros.

En peches de grandes parcelas de equipamentos ou outros usos, mediante peches, nos que se poida alternar con partes cegas e partes abertas, vexetais ou cerralleiras, nos que non se formen frontes opacas continuas de lonxitude superior a dez (10) metros, nin representen máis das dúas terceiras partes do peche total. A altura total será de douscentos vinte (220) centímetros.

3. Aqueles edificios que, polo seu uso ou características do entorno, requiran especiais medidas de seguridade ou ambientais poderán axusta-lo peche ás súas necesidades solicitando autorización xustificada ó Concello, quen poderá denegala por condicións ambientais.

4. Non se permitirá en ningún caso o remate de peches con elementos que poidan causar lesións a persoas e animais.

5. No Solo Rústico suxeito a algún réxime de Protección Especial, co fin de garanti-la mobilidade das especies faunísticas e o mantemento dos valores naturais, ambientais ou paisaxísticos, os peches de fincas serán de postes de madeira ou pedra e aramados permeables ó movemento das especies animais.

Art. 6.10.20 Protección do arboredo

1. O arboredo existente no espazo público, aínda que non teña sido cualificado como zona verde ou espazo de recreo e expansión, nin estea catalogado, deberá ser protexido e conservado. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causa de forza maior imponderable, procurarase que afecten ós exemplares de menor idade e porte.

2. Toda perda de arboredo na vía pública deberá ser reposta de forma inmediata.

3. Nas franxas de recuado obrigatorio, agás condicións específicas reguladas na Ordenanza de zona ou na particular do planeamento correspondente, será preceptiva a plantación de especies vexetais preferentemente arbóreas.

4. Os patios ou espazos libres existentes, públicos ou particulares, que se atopen axardinados, deberán conservar e manter en bo estado as súas plantacións, calquera que sexa o seu porte.

5. Cando nunha obra a realizar sobre unha finca haxa árbores que pola súa posición, recuados ou zonas non edificables, deban conservarse, indicarase na solicitude de licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten. Nestes casos, esixirase e garantirase que, durante o transcurso das obras, se dotará ós troncos do arboredo ata unha altura mínima de cento oitenta (180) centímetros dun adecuado recubrimento ríxido que impida a súa lesión ou deterioro. Se é o caso, estarase ó disposto na Ordenanza de Medio Ambiente.

6. A necesaria substitución do arboredo existente nas vías públicas, cando por deterioro ou outras causas desaparezan os exemplares existentes, será obrigatoria a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidese dar orixe. A substitución farase por especies iguais e do mesmo porte que as desaparecidas, ou empregando a especie dominante na fieira ou agrupación do arboredo.

7. As condicións de deseño e mantemento da clase zonas verdes regúlanse polas Ordenanzas Municipais específicas, polas condicións de implantación de novas zonas verdes e de protección dos elementos existentes. En todo caso estarase ó determinado en xeral polo Título VIII destas Normas.

Art. 6.10.21 Acondicionamento en superficie dos espazos libres privados

1. Agás determinación en contra das condicións particulares do uso a que se destinen, ou en Ordenanzas de zona, ou nas particulares das áreas de Planeamento Incorporado ou o que conteña a ordenación detallada, os espazos libres privados non ocupados por edificación sobre rasante deberán axardinarse polo menos nun cincuenta por cento (50%) da súa superficie.

2. A construción de aparcadoiros no subsolo en áreas que deban ser axardinadas realizarase cos requisitos establecidos no Artigo 7.3.10 destas Normas Urbanísticas

3. O resto dos espazos, os non axardinados, poderá ser ocupado por piscinas ou instalacións deportivas descubertas. Os peches laterais de instalacións deportivas descubertas non sobresairán respecto da rasante do terreo unha altura superior a douscentos cincuenta (250) centímetros con peche opaco, agás na zona correspondente a recuado ou separación mínima a lindeiros, onde non superarán a cota de coroación dos muros de peche da parcela. Os peches de instalacións deportivas poderán ter maior altura en parcelas cuxa rasante se atope por debaixo da rasante da rúa, sempre que non excedan a cota de coroación dos muros de peche da parcela.

4. Maila o anterior, cando, xustificadamente, polas condicións da dimensión da parcela, para poder resolve-la dotación de aparcadoiro ó servizo do edificio baixo rasante, sexa necesario ocupa-los espazos libres para resolve-la súa accesibilidade, poderá eximirse da obrigatoriedade do axardinamento de ditos espazos.

5. Especial consideración de coidado e mantemento da vexetación deberá observarse nos espazos non ocupados pola edificación nas zonas ou parcelas con uso Dotacional, público ou privado.

Art. 6.10.22 Tratamento de espazos libres

1. Nas áreas de solo urbano consolidado poderán redactarse plans especiais para a mellora da calidade ambiental que determinarán as condicións e tratamento dos espazos libres.

2. O Concello poderá actualiza-la Ordenanza Reguladora de obras de xardinería, para adaptala ós criterios xerais deste capítulo e ós dos Títulos VII e VIII, podendo complementala coas condicións para a utilización dos espazos libres privados.

TÍTULO VII.—NORMAS XERAIS DE ORDENACIÓN E URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 7.0.1 Definición e Contido

1. As Normas Xerais de Ordenación e Urbanización contidas no presente Título regulan as condicións que deben cumprir tanto o espazo exterior urbano do termo municipal como os Espazos Libres e Zonas Verdes, e os Equipamentos, en canto a condicións de forma e localización e de tratamento dos seus espazos non edificados.

2. Considérase espazo exterior urbano a estes efectos o solo libre de edificación situado nos terreos clasificados como Solo Urbano, Consolidado ou Non Consolidado, Solo Urbanizable, Solo de Núcleo Rural así como as infraestruturas do Solo Rústico.

Este espazo exterior poderá ser público (uso e dominio público), accesible (uso público e dominio privado) e non accesible (uso e dominio privado).

a) No espazo exterior non accesible, a propiedade deberá facer manifesta a súa inaccesibilidade a través do peche exterior coas características marcadas polas presentes Normas.

b) As Ordenacións Detalladas ou os Planeamentos de Desenvolvemento poderán definir espazos accesibles, con carácter de zonas de Cesión de Uso de Superficie, de maneira tal que baixo rasante poidan construírse locais con destino de Garaxe-Aparcadoiro, e en superficie se incorporen a espazos libres de uso público.

c) No espazo exterior público deberase garantir pola intervención municipal onde corresponda, as funcións de paso e plantación de arboredo e vexetación, así como de canalización de servizos urbanos, en desenvolvemento do contido nestas Normas e en concordancia cun adecuado nivel de seguridade, conservación, mantemento e ornato público.

3. Os Espazos Libres e Zonas Verdes, así como os Equipamentos, regúlanse segundo as condicións de forma, dimensión e localización, así como as condicións de urbanización dos primeiros, como o tratamento dos espazos non edificados dos segundos.

4. As presentes Normas regulan, así mesmo, as condicións de urbanización das diferentes infraestruturas que constitúen os Sistemas Xerais e Locais das Infraestruturas Básicas do municipio.

Art. 7.0.2 Aplicación

1. O contido das determinacións contidas no presente Título, ademais de regula-las condicións de Ordenación e Urbanización para o Plan Xeral, nas distintas clases de solo, recolle, así mesmo, as condicións que deberán terse en conta en tódolos Plans de Desenvolvemento do presente Plan Xeral e nos Proxectos de Urbanización correspondentes e para os posibles Proxectos de Obras Ordinarias de urbanización que poidan producirse.

2. As condicións de calidade das obras recollidas no presente Título deberán ser supervisadas nos termos establecidos no Artigo 4.3.3. por unha empresa de Control de Calidade, que deberá redactar informes periódicos durante o transcurso das obras e un informe final necesario para a recepción das mesmas (Art. 4.3.4) polo Concello e para a concesión de licenzas de primeira ocupación, se é o caso.

CAPÍTULO 7.1.—REDE VIARIA EN SOLO URBANO OU URBANIZABLE

Art. 7.1.1 Rede Viaria Pública

Considérase que a Rede Viaria Pública a constitúen os espazos libres públicos destinados á circulación e estancia de persoas e vehículos, de uso exclusivo como áreas de dominio de cada modo de transporte, ou combinada, ben de coexistencia de ambos modos de tránsito, ou con separación de tránsitos.

Art. 7.1.2 Viario Privado

1. O presente Plan Xeral só considera como viario privado os accesos interiores de parcelas para o servizo de vivendas unifamiliares, de condominio nº 2, ou de edificacións de uso residencial ou outros análogos en bloque aberto en réxime de copropiedade, no interior da parcela, con peche do conxunto nas condicións que se establecen nas presentes Normas Urbanísticas, e que se consideran afectos ó uso.

2. A estes efectos calquera intervención ou proposta que persiga ou inclúa entre as súas determinacións a apertura de calquera viario, distinto do regulado no punto 1 anterior, é considerada polo presente Plan Xeral como unha vía pública, polo que deberán estar definidas as súas aliñacións e rasantes, ben no propio Plan Xeral ou nos planeamentos que conteñan a ordenación detallada.

Art. 7.1.3 Determinacións xerais do Viario Público

Para as obras de urbanización dos espazos exteriores correspondentes ó viario público, teranse en conta as determinacións que se desenvolvan nos seguintes apartados:

1.—Aliñacións e rasantes.

a) As aliñacións e rasantes son as que se fixan nos correspondentes planos de ordenación ou as que se fixen a través dos instrumentos de planeamento que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral.

Para os efectos do viario por aliñación considérase o límite que define exteriormente dito viario, ben como separación doutros espazos públicos ou como límite entre a propiedade pública e privada. Neste último caso a aliñación coincidirá co concepto urbanístico xeral definido no Artigo 6.2.5 destas Normas Urbanísticas.

b) Os valores mínimos de sección de vías de novo trazado realizaranse segundo os tipos que se establecen na seguinte relación.

Aceiras (ancho mínimo) cento oitenta (180) centímetros. (Mínimo segundo Lei 8/1997 de agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e o Regulamento que a desenvolve.)

Vías de uso exclusivo peonil, ancho igual ou maior de trescentos cincuenta (350) centímetros. Pendente máxima oito (8) por cento. Naqueles casos que pola pendente do terreo non sexa posible manter dita pendente máxima poderanse establecer tramos graduados, entendéndose que existen conexións alternativas.

Vías de tráfico atenuado ou de coexistencia en zonas de vivenda unifamiliar, con ancho mínimo de oito (8) metros. Pendente máxima oito (8) por cento.

Vías urbanas de acceso rodado con separación de tráficos, ancho mínimo de oito (8) metros. Pendente máxima doce (12) por cento. Esta pendente poderá superarse se se xustifica a imposibilidade do seu cumprimento, e sempre que de forma xustificada se garantan recorridos alternativos para peóns, e a seguridade viaria na vía.

Vías Principais Estruturantes, ancho igual ou maior de dezaseis (16) metros, agás anotación expresa nos planos do Plan Xeral. Pendente máxima dez (10) por cento. Os Sistemas Xerais Viarios de Segunda Categoría (Art. 3.6.2) inclúense neste tipo de vía.

Vías en zonas ou polígonos industriais, ancho igual ou superior a doce (12) metros. Pendente máxima oito (8) por cento.

Vías de Sistemas Xerais de Primeira Categoría, ancho igual ou maior de vintedous (22) metros. Pendente máxima de sete cincuenta (7,50) por cento.

As previsións anteriores poderán ser reducidas sempre que tal modificación se deba a razóns topográficas ou funcionais debidamente xustificadas.

c) Os Sistemas Xerais Viarios de Primeira ou Segunda Categoría, definidos nos planos do Plan Xeral, poderán axusta-lo seu trazado en fase de planeamento de desenvolvemento ou de proxecto, dentro do respecto esixido para os Proxectos de Urbanización, sen que ditos posibles axustes poidan ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do Plan Xeral e non poderán ter un ancho inferior ó acoutado nos planos do Plan Xeral nin ó determinado neste Artigo.

d) En viarios de novo trazado, definidos en planeamentos que en desenvolvemento do Plan Xeral conteñan a ordenación detallada, cando se establezan fondos de saco, no caso de que a lonxitude dos mesmos supere unha dimensión lonxitudinal de cincuenta (50) metros, deberán rematarse cun deseño e dimensións tales que permita o xiro dun vehículo de dez (10) metros sen que deba efectuar manobra, ou polo menos que o diámetro exterior da calzada de circulación teña unha dimensión non inferior a quince (15) metros.

2. Tránsito peonil e de vehículos.

A separación entre o tránsito peonil e o de vehículos sinalados nos planos de ordenación ten o carácter indicativo, podendo ser variado na súa disposición sen que represente modificación deste Plan Xeral, se ben a súa alteración deberá ser motivada e considerada polo Concello, quen poderá tomar en consideración a posibilidade de realizar unha consulta ou de sometela a un período de información pública de vinte (20) días.

3. Circulación de bicicletas.

1. En tódolos ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou sectores de Solo Urbanizable, con superficie igual ou superior a tres (3) Hectáreas, calquera que sexa o ancho das súas vías, deberá haber polo menos un viario principal que dispoña de Carrís Bici, que cumpra a función de «colector» de todo o ámbito e estableza a conexión co viario exterior.

2. A conexión ou conexións serán aprobadas polos servizos municipais da Xerencia de Urbanismo ou polo organismo a quen corresponda a xestión, revisión e ampliación dos carrís bici da cidade. Para iso tódolos planeamentos que conteñan a ordenación detallada, en desenvolvemento do Plan Xeral, deberán engadir unha consulta específica sobre este tema, antes de que se presente dito planeamento ó trámite de Aprobación Inicial, coa proposta de circuíto que se considere máis idóneo.

O Concello velará ben mediante o establecemento dun plan, ou mediante a coordinación do proceso de desenvolvemento dos planeamentos, para que os circuítos teñan un carácter homoxéneo e operativo. Polo menos realizarase un inventario de cada un dos tramos creados, co obxecto de poder avalia-la idoneidade dos trazados que se vaian producindo e a súa extensión no resto dos ámbitos ou sectores.

3. Naquelas vías en que, como no caso da Ronda, se produzan encontros con nós de Autopistas ou Autovías, nas que estea prohibida a circulación de bicicletas, ou ben cando haxa tramos que se resolvan en túnel ou falso túnel, preveranse circuítos alternativos para a circulación en bici, polo viario do interior dos solos de desenvolvemento máis inmediatos, independentemente da súa sección.

4. As bandas especiais para a circulación de bicicletas, «Carril Bici», deberán te-las seguintes características: 1.—Para circulación en cada sentido con ancho mínimo de cento cincuenta (150) centímetros cada unha; 2.—Para dobre circulación de douscentos cincuenta (250) centímetros de ancho mínimo. Poderán substituírse os citados carrís definindo aceiras de convivencia de circulación entre pións e bicicletas cun ancho total, libre, de trescentos (300) centímetros.

5. As bandas de «Carril Bici» a que se refire este apartado 3. Circulación de Bicicletas, poderán igualmente discorrer total ou parcialmente por zonas verdes dos ámbitos ou sectores a que se refire o punto 1. Ditas bandas ou carrís consideraranse como parte integrante das zonas verdes, ademais de cumprir coa funcionalidade de circulación de bicicletas.

Art. 7.1.4 Vinculación das aliñacións do Plan Xeral

1. As aliñacións gráficas das vías públicas que veñen definidas no Plan Xeral son aliñacións finais vinculantes tanto no Solo Urbano Consolidado como no Solo de Núcleo Rural, que non sexan zonas de expansión ou crecemento do mesmo.

2. En Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, os instrumentos de planeamento que conteñan a ordenación detallada poderán axustar lixeiramente o trazado dos Sistemas Xerais Viarios, por razón da maior precisión da escala de traballo, sen que dita variación poida supor un cambio de criterio, ou modificación, do establecido neste Plan Xeral. Os proxectos de urbanización ou de execución que se redacten co obxecto específico da mellora do viario, en zonas urbanas non consolidadas ou en solos de núcleo rural, redactaranse cos criterios expostos e sempre de forma xustificada desde o punto de vista técnico, sen que tampouco iso poida supor cambio dos criterios establecidos neste Plan Xeral.

Art. 7.1.5 Materiais e Tratamentos

1. A pavimentación das vías públicas deberá respecta-los criterios de ornato e uniformidade adecuados; en concreto deberá considerarse a mobilidade das persoas con minusvalías, de forma tal que tódolos detalles do pavimentado faciliten tanto os movementos deste grupo social como o da terceira idade. Os materiais a utilizar nas zonas dedicadas ó pión deberán garanti-la súa condición de antiesvarantes.

2. Condicións e tratamentos cumprirán as determinacións dos Artigos seguintes.

Art. 7.1.6 Sendas públicas para pións e Carrís Bici

1. A pavimentación realizarase de forma uniforme, continua en toda a súa lonxitude e sen resaltes, con deseño tal que permita o acceso excepcional de vehículos, ben con carácter exclusivo ós residentes ou ben ós servizos de urxencia en cada caso.

2. A súa pendente transversal non será superior ó dous (2) por cento e a pendente lonxitudinal deberá ser menor do seis (6) agás costas de menos de dez (10) metros que poderán atinxir oito (8) por cento. Cando se exceda este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreiras arquitectónicas para o normal uso por persoas de mobilidade reducida.

En todo caso a solución construtiva adoptada deberá garantir un desaugue adecuado ben superficialmente, por canle central ou laterais, ou ben pola disposición adecuada de sumidoiros e canalización subterránea á rede de saneamento.

3. Os materiais a utilizar poden ser variados, debendo en calquera caso reuni-las seguintes características:

– Calidade de aspecto e integración ambiental.
– Antiesvarantes. Adecuación á exposición exterior.
– Reducido custo de mantemento.

Poderán utilizarse mesturas bituminosas no seu color ordinario ou coloreadas, formigón ruleteado e cepillado, baldosa hidráulica ou elementos prefabricados, lastro de formigón, ou outros análogos.

Diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo cona súa función e categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de pións, etc.

Como complemento dos anteriores e combinándoos coas solucións que se adopten, poderán disporse zonas restrinxidas para vexetación na rede de espazos libres coa finalidade de ornato ou complemento compositivo e estético da rede viaria.

4. O tránsito entre sendas e rúas co tipo de nivel de restrición sinalizarase adecuadamente polo cambio de coloración ou textura dos materiais de pavimentación, realizándose de forma suave por formación de zonas rebaixadas ou vaos, non só para que mostre de forma suficientemente clara o cambio de tipoloxía de vía, senón para garanti-la circulación de persoas con capacidade de movemento diminuída, como para a circulación das bicicletas, con saltos, ou diferenza de rasantes, non superiores a catro (4) centímetros. A decisión de pavimentación deberá garantir unha solución construtiva que dea como resultado un solo antiesvarante.

5. Nos casos nos que os Carrís Bici se resolvan mediante a formación de aceiras de coexistencia entre pión e bicicleta, poderanse utiliza-las características de pavimentación das primeiras, diferenciando o carril bici, establecendo vaos en tódolos encontros ou cruces con outras rúas, e marcando por sistemas de cambio de color ou pinturas antiesvarantes, no pavimento das calzadas que se crucen, a banda de circulación das bicicletas.

Art. 7.1.7 Vías de Tráfico Atenuado

Segundo establece o Artigo 5.10.4, en zonas de vivenda unifamiliar poderán establecerse vías de tráfico atenuado ou de coexistencia con aliñacións que definan rúas de ancho nunca inferior a oito (8) metros, sempre que o número de vivendas ó que sirvan sexa inferior a vinte (20) vivendas e a súa lonxitude total sexa igual ou inferior a sesenta (60) metros, se ten conexión a outros viarios en cada extremo ou de cincuenta (50) metros se son en fondo de saco. En planeamentos que conteñan a ordenación detallada cando se manteñan, ou prolonguen, rúas existentes que por dimensión ou sección teñan este carácter, deberán poder xustificarse, e aceptarse, se é o caso, a xuízo dos técnicos municipais, variacións dos anteriores parámetros, sen que a lonxitude poida supera-los noventa (90) metros.

En ditas rúas a pavimentación deberá tratarse ó mesmo nivel na área de movemento e circulación do vehículo e na do pión. Utilizaranse materiais análogos para a pavimentación ós sinalados no apartado anterior para as sendas de pións, garantindo en todo caso as condicións de dimensionado dos firmes que ofrezan a resistencia adecuada ó paso de vehículos nos termos recollidos no Artigo 7.5.34. destas Normas Urbanísticas.

Nas zonas finais destas rúas, as que serven de enlace e conexión con vías de maior rango, e por conseguinte de separación de tránsitos, realizaranse as súas intersección cións con pasos para pións ó seu nivel, de forma que os vehículos a motor deberán superalos para incorporarse ó interior destes tramos de tránsito atenuado, minorando a velocidade.

Ditos pasos de pións situaranse nas esquinas das couzadas para dar continuidade ás rutas peonís que discorren polo aceirado anexo á rede viaria e sinalizaranse horizontalmente, preferentemente por cambio de cor, tratamento, texturas ou diferenza dos materiais de pavimentación. Poderán ir acompañados doutros elementos de amortecemento do tránsito de vehículos, como estreitamentos formados por plantacións de árbores, en gabias ou en elementos removibles.

Os materiais utilizados para pavimentación disporanse en solucións construtivas que permitan unha adherencia adecuada e a correcta evacuación de graxas, aceites e residuos líquidos e semisólidos.

Art. 7.1.8 Rúas con separación de tránsitos

1. As aceiras terán un ancho mínimo de cento oitenta (180) centímetros, coa interposición dun bordo resaltado que garanta desta forma o encanamento das augas pluviais de escorrenta.

O desnivel entre aceira e calzada non será maior de dezasete (17) centímetros nin menor de seis (6) centímetros, agás en casos que se consideren excepcionais pola circunstancia que concorra. Nos pasos para pións ou en liña cos aparcadoiros reservados para minusválidos, rebaixaranse os bordos tal e como se marca na normativa de accesibilidade autonómica e municipal.

As aceiras estarán en todo caso pavimentadas con granito, lousas hidráulicas, terrazos ou outro tipo de pavimento de características adecuadas ó uso.

Para a totalidade do termo municipal establécese que os bordos delimitadores de aceira e calzada serán de granito natural (preferentemente), ou prefabricados de formigón.

Nas zonas de vivenda acaroada, con modulación de fronte de parcela inferior a nove (9) metros, poderanse utilizar bordos «remontables» ou rebaixados co fin de evita-la sucesión esaxerada de vaos de paso de carruaxes.

Nas zonas restantes os bordos serán rectos.

Cando en solo urbano consolidado a sección total da vía non permita a existencia de aceiras a ambos lados con ancho superior a cento oitenta (180) centímetros en tramos de suficiente desenvolvemento lonxitudinal e continuos, ambos planos de tránsitos, calzada e aceiras, situaranse no mesmo plano, diferenciándose estas mediante o pavimento e a interposición dun bordo de resalto con solución a nivel, como se fose unha vía de coexistencia.

Naqueles puntos de previsible ocupación por vehículos do espazo adscrito ó uso peonil disporanse convenientemente pivotes e mouteiras para impedi-la invasión.

A selección destes elementos realizarase tendo en conta criterios tanto estéticos como de percepción e accesibilidade por parte de persoas con algunha minusvalía, e deberán instalarse de forma tal que nunca se impida a mobilidade dos vehículos de emerxencias.

2. Os materiais e elementos a utilizar na rede viaria terán en conta as necesidades dos usuarios con mobilidade reducida e con deficiencias sensoriais. Para tal efecto nos cruces de rúas estableceranse barbacás e utilizaranse pavimentacións nas aceiras tipo «botón» detectables ó tacto. Cumprirase en todo caso coas determinacións da Lei 8/1997 de Agosto de Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e o Plan de Accesibilidade do Concello de Vigo.

3. A pavimentación das calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte, as do tránsito que vaia rodar sobre el en función dos distintos tipos de rúas en canto a intensidade, velocidade media e tonelaxe, e o carácter urbano de cada trazado, segundo se establece neste mesmo capítulo.

Na súa pavimentación terase en conta o tratamento e características das aceiras, pasos de pións e vexetación a implantar, poderanse diversifica-los materiais de acordo coa súa función e categoría, podendo elixir entre aglomerados asfálticos sobre soleira de formigón hidráulica ou chan-cemento (grava-cemento), pavimento de lousado con pezas naturais ou artificiais, poderanse admiti-los solos de formigón coloreado con moldeados (imitando texturas pétreas), de forma que se compatibilice a súa función como soporte de rodaxe do tránsito de vehículos coa adecuación estética da rede viaria en cada unha das zonas urbanas diferenciadas.

4. As tapas de arquetas, rexistros, etc. disporanse tendo en conta o despece e as xuntas dos elementos do pavimento, nivelándoas co seu plano.

5. Co fin de modera-lo tráfico poderanse establecer «lombos» de tipo trapezoidal, do ancho dun paso de cebra, de ancho mínimo de catro (4) metros, de altura igual ou superior a 10 centímetros, e gradientes das ramplas de cen (100) milésimas, debidamente sinalizados.

Art. 7.1.9 Vaos permanentes

Os vaos permanentes autorizados nas rúas con separación de tránsitos (barbacás) deberán resolverse mediante rebaixe de altura do bordo, ata unha altura máxima comprendida entre os dous (2) e catro (4) centímetros, e rampla cun desenvolvemento non inferior a corenta (40) centímetros medidos desde o borde exterior do bordo, deixando polo menos tres cuartas (3/4) partes do ancho da aceira ó mesmo nivel de rasantes da mesma antes do establecemento do vao, de maneira que non sufra variacións no tramo considerado o perfil lonxitudinal da mesma.

Deberase realizar un reforzo do pavimento da aceira, co obxecto de que se garanta a capacidade portante da sección segundo a carga tipo que teña que soportar o acceso.

Art. 7.1.10 Deseño das bandas de aparcadoiros

1. As rúas nas que se prevexan bandas de aparcadoiro, definidas no Artigo 5.10.5 destas Normas, protexeranse nos inicios dos tramos mediante «orellas» ou outro tipo de balizamento, para a súa diferenciación das zonas de circulación. Deberanse delimitar prazas específicas para persoas diminuídas na porcentaxe que marca a normativa, e coas características de accesibilidade que se estipulan.

2. En tódalas rúas nas que existan bandas de aparcadoiros, ou posibilidade de aparcadoiro, as paradas de autobús deberán estar na aliñación da calzada, resoltas ben con salientes ou crecidos das aceiras ou mediante pezas prefabricadas de formigón que manteñan libre o paso de augas; todo iso para permiti-lo acceso ó transporte público sen que sexa necesario atravesa-los espazos de aparcadoiro.

Art. 7.1.11 Canalizacións de infraestruturas

1. As canalizacións de infraestruturas de subministración de auga e rede de saneamento situaranse subterráneas discorrendo pola rede viaria e os espazos libres, sempre de dominio e uso público para evitar problemas de establecemento de servidumes sobre fincas privadas.

2. Así mesmo as infraestruturas de telecomunicacións que poidan realizarse ó abeiro da Lei Xeral de Telecomunicacións, Lei 11/1998 de 24 de abril, deberán ser tamén subterráneas, tal como faculta a ser regulado polos plans de ordenación o Artigo 45 da citada Lei, e operables desde rexistros sen que iso implique o levantamento do pavimento.

3. As infraestruturas de gas tamén serán subterráneas. Evitarase no posible o trazado de infraestruturas de alta presión por zonas consolidadas.

4. As infraestruturas eléctricas deberán ser subterráneas, ir aloxadas en tubos de protección, e manipulables e operables interpondo os rexistros necesarios, polo menos un cada 50 metros, co obxecto de que a manipulación do tendido de rede non implique o levantamento do pavimento.

Prohíbense expresamente novos tendidos nos que os cables condutores queden directamente enterrados e só accesibles con levantamento dos firmes e pavimentos.

5. O deseño da rede de alumado realizarase seguindo criterios de durabilidade, eficiencia lumínica, redución de contaminación lumínica e redución dos custos de mantemento e enerxéticos.

Os proxectos de urbanización ou específicos que desenvolvan novas infraestruturas de alumado, deberán xustificar adecuadamente estes criterios obxectivos de deseño, e contemplarán unha descrición detallada dos elementos constituíntes de forma tal que os servizos técnicos municipais poidan comproba-la calidade dos mesmos.

As instalacións, tanto as de control como de enerxía, cumprirán o especificado na normativa en vigor, e concretamente deberán cumpri-la Ordenanza municipal de Iluminación Pública.

6. A apertura de novas canalizacións na vía pública ou a súa reparación implica necesariamente a necesidade de licenza municipal e regularase mediante as ordenanzas correspondentes, principalmente pola Ordenanza Xeral Reguladora de Obras e as Conseguintes Ocupacións necesarias para a Implantación de Servizos na vía Pública.

Art. 7.1.12 Rexistros e controis das infraestruturas

Os elementos de rexistro ou control das infraestruturas ó que se refire o Artigo anterior deberán situarse preferentemente subterráneos e fóra do viario público; ou, se é o caso, en recintos independentes, anexos ou non a outras edificacións, que cumprindo as normas das distintas compañías sexan accesibles desde o viario público, pero non se sitúen sobre o mesmo, e non interfiran o tránsito peonil.

Art. 7.1.13 Plantacións na vía pública

1. Os proxectos de urbanización, ou aqueles que teñan como finalidade a mellora do medio urbano existente, contemplarán un estudo da paisaxe urbana, onde se concrete de forma expresa o tipo de plantacións, en gabias ou outras modulacións, así como as zonas de plantación que se teñan que implantar na vía pública.

O criterio para o deseño realizarase segundo o tipo de rúa, a edificación das marxes, a orientación, uniformidade, etc., en todo caso tratarase desde o punto de vista da comodidade do pión, escollendo especies que non resulten molestas para o tránsito peonil.

2. Con carácter xeral nas aceiras de anchos iguais ou superiores a tres metros, incorporaranse liñas de gabias cunha separación recomendada de entre cinco (5) e seis (6) metros segundo o tipo de plantación. En rúas nas que a aceira non poida ter ancho suficiente para aloxar unha fila de gabias, a plantación poderase realizar en bandas corridas de terra con ancho igual ou superior a cincuenta (50) centímetros, e lonxitude mínima de douscentos (200) centímetros, respectando, en todo caso, o ancho mínimo libre de circulación peonil.

Cando exista unha banda de aparcadoiro, estableceranse gabias situadas en dita banda, na rasante da aceira, limitando tramos de lonxitude aproximada equivalente a tres (3) prazas de aparcadoiro se son en liña ou cinco (5) se son en batería. As bandas das gabias terán un bordo que será prolongación do das aceiras, e adoptaranse medidas complementarias que aseguren que os vehículos en ningún caso poidan golpea-las árbores.

As gabias serán de forma cadrada con lado libre de terra de noventa (90) centímetros como mínimo.

3. Os servizos técnicos municipais revisarán os proxectos técnicos con obxecto de garanti-la calidade e uniformidade da xardinería e das plantacións. Estas en todo caso deberán cumpri-la Ordenanza Xeral Reguladora de Obras de Xardinería.

Art. 7.1.14 Mobiliario urbano

O mobiliario urbano escollerase seguindo criterios de calidade, durabilidade e economía. En calquera caso recoméndase a normalización destes elementos para evita-la profusión dos diferentes elementos que ocupan a vía pública, mediante un inventario municipal ou plan de normalización que fixe uns criterios básicos para a selección do mobiliario urbano na cidade.

Art. 7.1.15 Normas Especificas para as vías do Sistema Xeral Viario da Ronda de Vigo, Acceso Aeroporto e Vía Parque da Universidade

1. Ámbito de aplicación e características

As condicións que se establecen nesta normativa son de aplicación para as zonas lindeiras dos viarios principais do Sistema Xeral denominados Ronda de Vigo, incluído o acceso ó Aeroporto; así como da Vía Parque da Universidade.

a) Considérase Sistema Ronda o que está definido polo eixo viario continuo, que se estende entre Buenos Aires e o Enlace de Balsa, na VG-20, que ten unha sección transversal tipo de trinta (30) metros de anchura, grafado como Sistema Xeral Viario de primeira categoría dentro dos planos de Clasificación de Solo escala 1: 5.000.

b) Considérase novo Acceso ó Aeroporto o vieiro que discorre entre a rotonda prevista no cruce da Ronda coa rúa de Ramón Nieto e o enlace da AP-9 no Aeroporto, cunha sección tipo xeral de trinta (30) metros.

c) Considérase Sistema de Vía Parque da Universidade o sistema viario que constitúe o acceso á Universidade, que enlaza coa estrada de Vincios á altura do cemiterio de Pereiró.

Estes viarios específicos, que constitúen o sistema Xeral Viario Especial, **SVE**, dada a súa función estruturante do conxunto de Vigo, precisan dunhas normas específicas que regulen o tratamento da urbanización e edificación que se afiance xunto ás súas marxes, a fin de garanti-los obxectivos sinalados desde o Plan e recollidos na Memoria, entre outros, o de permitir canalizar fluxos de tráfico importante, respectando o carácter urbano e as condicións de vía parque na maior parte do seu recorrido.

Neste apartado fíxanse as mencionadas condicións, que teñen o carácter de particulares que son de aplicación ás zonas de Ordenanza nas que se localicen estes viarios así como ós planeamentos que conteñan as ordenacións detalladas que se elaboren en desenvolvemento do Plan Xeral.

2. Condicións do viario secundario de conexión co SVE. Regulación de accesos.

Co obxecto de proceder a unha descrición correcta das distintas casuísticas, saliéntanse os seguintes conceptos:

Os accesos ó SVE pódense formalizar como intersección ou como enlaces

Considérase intersección aquel acceso que se realiza a nivel sobre o sistema SVE, podendo ser á súa vez:

parciais: con xiros a dereita permitidos e a esquerda restrinxidos ou prohibidos,

ou completas, permitindo as saídas e incorporacións a «esquerda».

Defínense como enlace os accesos a distinto nivel entre o sistema viario SVE e o resto do viario municipal.

O sistema viario que se desenvolva en torno ó SVE, como resultado do planeamento de desenvolvemento, respectará as seguintes condicións para a formalización dos seus accesos:

a) Condicións para intersección parciais, con xiros a esquerda restrinxidos.

– Nos Solos Urbanos Non Consolidados e no o Solo Urbanizable, a mínima separación entre cada dúas intersección parciais co SVE será de oitenta (80) metros. En caso de que fose necesario establecer unha equidistancia inferior, habilitarase unha vía de servizo que funcionalmente sirva de vía colectora para os accesos ó SVE.

– Este tipo de intersección pódense formalizar mediante solución en «T», ben sobre o SVE ou sobre unha vía de servizo colectora ó SVE segundo sexan as interdistancias. A aliñación do bordo de delimitación da calzada nestas intersección, entre o bordo que delimita a calzada do SVE e o viario específico da intersección, terá un radio mínimo de doce (12) metros (excepcional de oito (8) metros) para os xiros que resulten permitidos. En todo caso habilitaranse cuñas de transición formalizando carrís de aceleración e desaceleración sobre o SVE, que se poderán resolver sobre a banda de aparcadoiro do propio SVE, co obxecto de mellora-la accesibilidade e manobra na intersección, e regula-las velocidades de entrada e saída ó viario secundario.

– En solos urbanos consolidados poderanse admitir excepcións singulares ós anteriores criterios, sempre e cando as preexistencias xustifiquen a conveniencia de afrontar ditos cambios.

b) Condicións para intersección completas, con regulación do xiro a esquerda:

– As intersección con xiro a esquerda poderanse deseñar (a nivel) s e m p r e que se sitúen polo menos a cento cincuenta (150) metros de calquera outra intersección do mesmo tipo, e a oitenta (80) metros se a intersección é doutro tipo.

– As intersección con xiro a esquerda sobre o SVE resolveranse mediante rotonda ou rotonda partida, cun diámetro mínimo exterior de sesenta (60) metros, e sección para tres carrís de catro (4) metros, e aceiras de catro (4) metros.

– En zonas urbanas consolidadas, e se se precisa polos condicionantes preexistentes, poderanse habilitar cruces semaforizados sobre o SVE, pero sen admitiren a sucesión de intersección deste tipo a menos de 100 metros de distancia. Para o xiro a esquerda poderán establecerse a tal fin carrís específicos sobre a mediana. No resto das intersección e conexións deberanse respecta-las características sinaladas nos puntos anteriores.

c) Enlaces (a distinto nivel).

– Prohíbese expresamente a resolución de enlaces (accesos a distinto nivel) entre o viario que veña regulado polo planeamento de desenvolvemento dos distintos solos e o SVE, xa que os ramais de acceso a ditos enlaces en xeral presentan solucións dificilmente integrables dentro da malla viaria urbana. Excepcionalmente poderanse admitir rotondas a distinto nivel para resolver ditos accesos, se fose desexable co obxecto de garanti-lo nivel de servizo dos accesos.

– Preferiblemente, a accesibilidade co viario secundario que cruce a distinto nivel o SVE realizarase, en caso necesario, a través do viario interior dos desenvolvementos urbanísticos, con solucións de tipo indirecto, formalizadas en torno lo couzadario da ordenación deseñada a tal efecto.
– Os enlaces (a distinto nivel), con ramais directos de conexión entre os distintos niveis, reservaranse como solución funcional de engarce entre vías do Sistema Xeral viario de primeira categoría e o SVE, así como nos casos así previstos no Plan Xeral. Tódalas actuacións viarias que desenvolvan administracións públicas por medio de procedementos sectoriais que non correspondan a actuacións urbanísticas serán consideradas a estes efectos como viario de primeira categoría.
– Procurarase en todo caso a uniformidade de rasante entre o SVE e as plataformas resultantes do desenvolvemento urbanístico, así como a conectividade entre as distintas redes viarias, de forma que o SVE quede integrado dentro do conxunto urbano.

d) Sobre o deseño de vías de servizo colectoras.

– Os criterios de trazado das vías de servizo permitirán o tránsito dos autobuses tipo de 12 metros de lonxitude. As vías de servizo deseñaranse para velocidades de proxecto de trinta (30) km/h, e máximas de cincuenta (50) km/h.
– No caso da existencia de carrís de servizo, a banda de aparcadoiro prevista para o SVE trasladarase á vía de servizo; a banda libre prevista na aliñación do SVE como aparcadoiro utilizarase como ampliación da zona verde que para tal efecto se determine, sen que poida computar como zona verde adscrita á que teña que reservar o ámbito anexo.
– As vías de servizo colectoras separaranse fisicamente da calzada do SVE mediante unha mediana ou terrado delimitado de anchura alomenos igual á de banda de aparcadoiro do SVE e nunca inferior ós dous (2) metros.
– Nos casos onde se deseñen vías colectoras paralelas ó SVE de dobre sentido de circulación, conservarase unha equidistancia ó SVE adecuada, que teña en conta criterios paisaxísticos e de seguridade viaria. Os accesos e conexións entre esta vía de servizo de dobre sentido, e o SVE, deseñaranse tendo en conta os problemas de retencións, e de trenzados entre os distintos movementos permitidos, e sen que as intersección ós viario secundario se establezan a menos de 30 metros do sistema de accesos ó SVE.

e) Sobre carrís bici en accesos.

– Os accesos ó SVE terán en conta a seguridade viaria especialmente no que concirne á aceira-bici ou carril bici, e a súa integración co resto do viario. Os accesos a estes elementos da sección transversal serán deseñados tendo en conta criterios de seguridade viaria, seguindo as recomendacións ó respecto, e en concreto afastando os puntos de conflito que se xeren entre tráficos de distinta natureza daqueles puntos onde non poida garantirse a visibilidade de parada.
– No caso de existir vías colectoras deberá resolverse o carril bici sobre dito viario colector.
– Nos novos planeamentos habilitaranse as conexións viarias necesarias, canto menos para contemplar un acceso peonil ou de bici cada 100 metros lineais de SVE, e enlazado en todo caso cos viarios específicos dentro de cada desenvolvemento que conteñan na súa sección transversal o tratamento diferenciado dos tránsitos peonís e especialmente de bicicletas.

f) Outras disposicións.

As intersección que se xeren dentro do viario secundario no interior do desenvolvemento de distintos solos deberán distanciarse alomenos 30 metros dos accesos ó SVE, con obxecto de garanti-la seguridade viaria e a funcionalidade en dito sistema. Non se consideran intersección a estes efectos as derivacións e trenzados que se produzan dentro dun mesmo fluxo e sentido de tráfico, e que non xeren colisión entre os distintos movementos circulatorios.

3. Condicións de edificación sobre marxes.

a) Recuado da edificación:

Agás no Solo Urbano Consolidado, a edificación deberá recuarse alomenos menos a cinco (5) metros da aliñación do viario marcado sobre os planos, ou sobre os proxectos construtivos que ordenen e desenvolvan o SVE.

Contabilizaranse nesa anchura os terreos da banda transversal que non superen o 20% de pendente, desde o límite do viario, ata o borde edificado.

b) Condicións de composición da edificación

As fachadas que dean fronte ó SVE considerararanse como principais a efecto da composición e calidade de fachadas, polo que os seus remates manterán en todo caso a calidade compositiva e de materiais doutras fachadas principais do edificio.

Non se permitirán liñas de edificación para uso residencial corridas de máis de 50 metros de desenvolvemento paralelo ó SVE se están situadas a menos de vinte (20) metros do borde exterior do SVE.

En Solo Urbano Consolidado, a liña de edificación poderá coincidir coa aliñación do SVE sempre e cando a aliñación do SVE veña contemplada nun proxecto de construción. Nese caso, nas novas edificacións de catro (4) ou máis plantas, a planta baixa deberá formar soportais nos termos establecidos polo Artigo 6.10.7 recuándose a planta baixa a partir do borde exterior do SVE.

Excepto en Solo Urbano Consolidado, non se admiten accesos directos para o tráfico rodado desde as fachadas ó SVE, agás a través dunha vía de servizo que será de ancho igual ou superior a nove (9) metros, sen contabiliza-los cinco (5) metros de separación respecto ó SVE.

No Solo Urbano Consolidado, na edificación de altura igual ou superior a catro (4) plantas, os accesos ós portais poderán ser a través de soportais, nas condicións antes expostas. Só excepcionalmente os garaxes poderán ser resoltos sobre o SVE, neste tipo de solo. Nestes supostos os garaxes deberán realizarse mancomunados e comprenderán a maior superficie posible de forma que se dea servizo ós distintos soares non illados cunha única entrada e saída, cumprindo as regulamentacións dos garaxes-aparcadoiros, e de forma separada do resto da edificación sobre rasante de rúa. Esta condición de garaxe mancomunado deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como afección e servidume.

4. Condicións para os planeamentos de desenvolvemento.

A banda de espazo libre entre a aliñación do SVE e a actuación de urbanización (dun ancho mínimo de cinco (5) metros agás no Solo Urbano Consolidado) ten por obxecto conseguir desde o punto de vista paisaxístico a condición de **Vía Parque**. Dita condición, sen embargo, enténdese como necesaria pero non suficiente, polo que os planeamentos que conteña a ordenación detallada de ditos ámbitos deberán garantir outros parámetros complementarios.

– Os planeamentos que conteñan a ordenación detallada en contacto co SVE deberán conter un estudo funcional e paisaxístico, que concrete alomenos:

A drenaxe

As visuais compositivas previstas desde o SVE,

Estudo da afección sonora do SVE sobre a edificación prevista, e medidas correctoras se é o caso

A xustificación do límite de edificación e, en concreto, a banda libre entre o SVE e o desenvolvemento urbanístico,

O tratamento de dita banda de espazo libre,

Un razoamento específico sobre os criterios de ordenación de circulación tanto do tráfico rodado, como de bicis e pións, dentro do ámbito ou sector.

– Os proxectos de urbanización que desenvolvan as obras de urbanización deberán conter unha memoria de calidade da pavimentación, así como un anexo de criterios paisaxísticos incluíndo o proxecto de axardinamento. Por indicación dos servizos municipais, estableceranse os sistemas automatizados de rego.

No mobiliario urbano atenderase ó disposto polas Ordenanzas municipais ou polos servizos técnicos municipais, en especial no referente a criterios de normalización.

CAPÍTULO 7.2.—REDE DE VÍAS E CAMIÑOS EN SOLO RÚSTICO

Art. 7.2.1 Lexislación aplicable

1. As estradas e as súas marxes que discorren polo termo que sexan de titularidade estatal están sometidas ás limitacións e servidumes que determina a Lei 25/1.988, de 29 de xullo, de Estradas, que define unha zona de dominio público de tres (3) metros de anchura a ambos lados desde a aresta da explanación da Estrada en xeral aumentando a oito (8) metros en caso de autopistas e autovías, afectando unha zona de servidume no primeiro caso de ata oito (8) metros e ata vintecinco (25) metros en ámbalas marxes para as autopistas e autovías, medidos desde a mesma aresta. Así mesmo defínense os límites de edificación situada a vintecinco (25) ou cincuenta (50) da aresta exterior da calzada máis próxima, que definen a franxa na que non se pode realizar construcións que non estean ligadas ó uso propio da infraestrutura.

2. As estradas e camiños interiores ó termo municipal que non sexan de titularidade estatal están suxeitas á Lei 4/1994 de Estradas de Galicia, do 14 de setembro de 1994.

En concreto, deberase ter en conta o regulado sobre dominio público, zonas de servidume e zonas de protección que establece o Capítulo III, Artigos 29 e seguintes da citada Lei autonómica.

3. Dada a necesidade de comprobación sobre o terreo e o problema de transposición da escala de traballo, e as variables disposicións regulamentarias a tal efecto e as súas correspondentes reducións singularizadas, o Plan Xeral non considera conveniente a delimitación gráfica das distintas bandas de dominio, servidume ou protección.

Para a solicitude de obras ou actividades que puidesen afectar a estas zonas deberase deslindar sobre o terreo con definición precisa a aresta que serve de base ás medicións. Así mesmo os planeamentos que se desenvolvan en aplicación do Plan Xeral deberán deixar perfectamente definidas as mencionadas franxas.

Art. 7.2.2 Xerarquización da Rede de Estradas

A rede de estradas xerarquizase segundo sexa a súa titularidade, en rede de interese xeral do estado, autonómicas e da deputación. Tódalas estradas que se citan constitúen parte do Sistema Xeral viario da cidade de Vigo.

a) Rede interese xeral do estado. Dependen da administración xeral do estado as seguintes:

Ap-9, autopista do Atlántico

A-55 Autovía Vigo-Tui (antiga A-52, N-120)

N-552 Acceso ó porto de Vigo (Redondela – Vigo int R/Buenos Aires)

N-555 Accesos ó porto de Vigo (Redondela – int N-556)

N-556, Accesos ó aeroporto de Vigo (Vigo, R/Aragón – Peinador)

Ramais de acceso ó porto, no Nó de Isaac Peral

b) *Rede autonómica*. Dependen da Comunidade Autónoma as seguintes:

AG-57, Puxeiros AP-9, a Val Miñor

PO-324 Ponte Lagares a Canido

PO-325, Vigo a Ramallosa (PO-552)

PO-330,Vigo a Vincios (PO-331)

PO-323 de Chapela N-552 a Vigo

PO-371 de Puxeiros a Calvario

Antiga Estrada de Madrid, Seminario – Meixoeiro

c) Rede da Deputación. Dependen da Excma. Deputación Provincial de Pontevedra as seguintes:

PO-7001, Vigo – A Garrida

PO-7002, Beade – as Carneiras

PO-7003, Coruxo – Canido

PO-7004, Gran Vía – Avda. Madrid

PO-7005, Meixoeiro –CUVI

Art. 7.2.3 Camiños

1. Segundo a citada Lei 25/1998, considéranse camiños os de servizo das estradas, os camiños construídos por persoas ou entidades privadas con finalidade análoga ós camiños de servizo, etc. e non destinadas fundamentalmente ó tráfico xeral de vehículos automóbiles.

2. Todo tratamento de pavimentación de camiños deberá ter en conta a non ocupación de novos solos e a correcta adecuación ó seu destino.

Só se admite como solución de tratamento (debéndose xustificar adecuadamente un tratamento distinto) o sinalado a continuación:

– Como características mínimas recomendables, fíxase para estas vías un ancho mínimo de pista afectada de cinco (5) metros, comprendendo: pista peonil con tratamento de terra natural ou cascallo de 1,5 metros, banda de rodaxe de tres metros de anchura con tratamento e estabilización do firme, beiravía-gábea de 0,5 metros de ancho.
– Disporán de ancheamentos cada seiscentos (600) metros ou á distancia que recomende o específico trazado do camiño en cuestión (cambios de rasante, curvas de encontro, etc.). Calquera deseño que non respecte os valores mínimos recomendados deberá estar debidamente xustificado.

3. Queda prohibida a apertura de novos camiños no Solo de Núcleo rural ou no Solo Rústico, agás coas condicións e nos termos establecidos nos Artigos 28 e 35, respectivamente, da Lei 9/2002.

CAPÍTULO 7.3.—SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 7.3.1 Concepto e aplicación

1. Está constituído polos espazos libres públicos dedicados á estancia de persoas, creación da imaxe paisaxística do entorno urbano, incorporación de formacións vexetais en uniformidade ou contraste cromático, e rexeneración de espazos abertos ou urbanos para

proporcionar calidade ambiental no uso do espazo público e na observación e contemplación. Inclúense dentro desta consideración as prazas e bulevares que pola súa dimensión cumpran as condicións que para estes espazos libres se esixe no presente Capítulo.

2. Esta regulación é de aplicación para os espazos libres e zonas verdes existentes así como os propostos por este Plan Xeral ou os que xurdan nos planeamentos de desenvolvemento do mesmo.

3. As condicións de localización e deseño responderán ó establecido no Artigo seguinte.

4. Para as obras que se realicen sobre estes espazos teranse en conta, ademais da Ordenanza Xeral Reguladora de Obras de Xardinería, as determinacións que se recollen nos Artigos seguintes.

Art. 7.3.2 Aliñacións

Son as sinaladas nos correspondentes planos de ordenación do presente Plan Xeral ou as que definan os planeamentos de desenvolvemento.

Art. 7.3.3 Condicións de localización e deseño

1. Nas Zonas Verdes e Espazos Libres que se reserven nos Plans Parciais, en aplicación dos estándares establecidos polo Artigo 47 da Lei 9/2002, e de acordo co apartado 3 de dito Artigo, teranse en conta as seguintes condicións:

- Os espazos da Categoría 1ª, Espazos Libres Públicos, non axardinados, prazas etc. Deberán estar ocupando posicións de centralidade asociadas a zonas de Vivenda Multifamiliar e zonas de Uso Comercial.
- Os espazos da Categoría 2º, Áreas Axardinadas ou Xardíns Públicos, presentarán unha superficie mínima de mil (1.000) metros cadrados, na que poida inscribirse unha circunferencia de trinta (30) metros de diámetro mínimo. O planeamento que conteña a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral garantirá que ningunha nova vivenda poida estar a unha distancia superior a cincocentos (500) metros lineais dun xardín público, se no ámbito do mesmo houbesen de reservarse espazos libres desta dimensión. Os espazos desta Categoría representarán alomenos o cincuenta (50) por cento do total das superficies de cesión de Zonas Verdes.
- Os espazos da Categoría 3ª representarán un mínimo de tres (3) metros cadrados por cada cen (100) metros cadrados construíbles previstos no planeamento, terán unha superficie superior a douscentos (200) metros cadrados na que se poida inscribir unha circunferencia de doce (12) metros de diámetro mínimo, estarán acondicionados para a función que lles corresponde. Ningunha vivenda distará máis de douscentos (200) metros lineais dalgunha destas áreas.
- Garantirá a accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbana, de modo que non se localicen en zonas marxinais, residuais ou de pendentes que as fagan inutilizables.

2. Os Plans Especiais de Reforma Interior no Solo Urbano Non Consolidado que desenvolvan o Plan Xeral procurarán o cumprimento dos anteriores criterios, debendo xustificalas razóns de índole estratéxica da ordenación por imposibilidade ou dificultade derivada da situación de partida do ámbito.

Art. 7.3.4 Condicións básicas de deseño

As Zonas Verdes e Espazos Libres Públicos deberán deseñarse cos seguintes fins e criterios:

a) Configurar unha combinación de áreas arborizadas, paseos peonís, praderías e zonas de descanso e recreo.

b) Conserva-lo arboredo e vexetación existente en condicións adecuadas, completando a plantación con criterios e especies, ben semellantes ás existentes, autónomas ou naturalizadas para a súa adaptación ó ambiente, evitando especies con enfermidades endémicas ou que sexan inadecuadas por razóns de contaminación alérxica ou velenosa.

c) Nas plantacións arbóreas ou arbustivas procurarase que as especies elixidas contribúan a mellora-las condicións do uso que lles corresponda, favorecendo a sombra en verán ou a soleada das zonas de estancia ou paseo en inverno. Considerara-se razóns de variedade de cor nas diferentes épocas do ano para determina-las especies a incluír nos deseños dos parques e xardíns.

d) Se as condicións do terreo o aconsellan, procurarase evita-los movementos de terra innecesarios, as compactacións indebidas, ou as aperturas de gabias que poidan altera-las condicións naturais do terreo nas proximidades de grupos de árbores existentes.

e) Procurarase que o deseño de terrados e solos vexetais se localice de xeito que poidan recibi-las augas superficiais dos paseos para a súa filtración ou para a súa conducción por regatos e balsas para rego.

f) As plantacións de árbores realizaranse con volumes de terra preparada adecuada ó porte e especie que corresponda, seis (6) metros cúbicos para árbores grandes e dous (2) metros cúbicos para os pequenos.

g) En zonas pavimentadas dos Espazos Libres Públicos as plantacións de árbores realizaranse con gabias de dimensión equivalente a círculos de diámetro comprendido entre dous (2) metros para as especies grandes e un metro e medio (1,50) para os menores.

Art. 7.3.5 Topografía

Manteranse sen alteracións substanciais as rasantes orixinais das áreas destinadas a este fin, e as intervencións que se realicen tenderán a evita-la súa degradación e vulnerabilidade con respecto ós procesos litolóxicos, así como a estrutura e textura dos materiais sobre os que se incida.

Art. 7.3.6 Materiais e texturas

Os materiais a utilizar deberanse adecuar ó aspecto e características da paisaxe, comportando o uso de fábricas de pedras naturais e/ou áridos vistos harmonizando coa disposición e tipo de plantacións.

A solución a incorporar terá en conta, en tamaño e forma, a escala da paisaxe en que se sitúa.

Queda prohibida a execución de solucións, e incorporación de materiais, que dean como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineais de gran lonxitude, superficies artificiais impermeables ou coloracións en superficies distintas das existentes.

Art. 7.3.7 Dotacións e servizos

Os espazos de estancia, circulación e servizos ou dotacións de todo tipo que se incorporen deberán adecuarse ás necesidades dos usuarios con mobilidade reducida ou con deficiencias sensoriais en cumprimento da normativa que lle sexa de aplicación.

Art. 7.3.8 Infraestruturas

As redes de infraestrutura adecuaranse ó sinalado no apartado de infraestruturas de servizos urbanos. A rede de rego deberá adecuarse, como complemento, para a utilización racional da auga de escorrenta, procurando garantir un rego natural e eficaz que reduza o consumo de auga e o custo de mantemento. En todo caso, dita rede de rego deberá ser por sistema de goteo con control centralizado.

Art. 7.3.9 Protección

1. As árbores existentes no espazo libre deberán ser protexidas e conservadas. Cando sexa necesario eliminar algúns exemplares por causas imponderables, procurarase que afecten a aqueles de menor idade e porte.

Toda perda de arboredo deberá ser reposta de forma inmediata.

A necesaria substitución do arboredo por deterioro ou outras causas será obrigatoria a cargo do responsable da perda sen prexuízo das sancións a que puidese dar orixe. A substitución farase coas especies máis adecuadas desde o punto de vista edafolóxico.

Disporase nos espazos exteriores de hidrantes de carga e subministración de auga que contemplen as condicións do entorno de acordo coas medidas de protección contra incendios que establezan os Servizos Técnicos municipais.

2. As zonas verdes e espazos libres coincidentes coa área de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a proteger, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico.

Art. 7.3.10 Condicións especiais para a implantación de aparcadoiros

A posibilidade que establece o apartado 8 do Artigo 47 da Lei 9/2002, sobre o establecemento de infraestruturas e aparcadoiros no subsolo, deberá cumpri-las condicións establecidas no Artigo 5.7.18 destas Normas, tanto en Espazos Libres Públicos como nas zonas de Cesión de Uso de Superficie, a que se refire o Artigo 7.0.1. A implantación dos mesmos desenvolverase en conformidade coas seguintes condicións:

1. Non poderán localizarse aparcadoiros no subsolo dos Grandes Parques Históricos, como Castrelos, O Castro, A Guía, e a Alameda Histórica, Praza de Compostela, nos Parques periurbanos, como A Riouxa, e Paseos Lineais, como Avenida de Europa e Espazos Libres do Litoral.

2. Tampouco poderán implantarse aparcadoiros no subsolo daqueles espazos que supoñan unha perda superior ó trinta (30) por cento do arboredo existente, ou supoña a eliminación dalgunha arbore catalogada.

3. Así mesmo, nas áreas de protección integral de xacementos arqueolóxicos, tampouco poderán construirse aparcadoiros, nin en superficie nin no subsolo.

4. Os aparcadoiros que se proxecten e constrúan deberán deseñarse de maneira que os forxados se sitúen en nivel inferior ó das rúas ou espazos lindeiros.

5. O proxecto da cuberta vexetal incluirá a definición dunha barreira antibafo, illamento e impermeabilización resistente á penetración de raíces, ademais de garanti-la estabilidade e resistencia e outras que lles sexa de aplicación por razóns do uso de garaxe-aparcadoiro ou polas disposicións de seguridade, incendios etc.

6. O cálculo da estrutura do aparcadoiro deberá ter en conta unha sobrecarga propia dunha capa vexetal de sesenta (60) centímetros de espesor, ademais das sobrecargas de uso con posibilidade de acceso de vehículos de mantemento, ambulancias e bombeiros, resultante da aplicación do Código da Edificación.

7. Ademais das condicións xerais do punto 5 anterior, estas zonas verdes deberán permiti-lo seu arboredo nunha superficie do dez (10) por cento da superficie total da planta do aparcadoiro coa condición de que nesta porcentaxe o espesor da terra vexetal sexa de cento cincuenta (150) centímetros.

8. Sobre as rasantes definitivas só poderán asomar elementos construtivos para acceso dos aparcadoiros ou ventilacións cuxo deseño deberá adecuarse ó mobiliario urbano e non ocupar máis do tres (3) por cento da superficie.

Art. 7.3.11 Condicións especiais para a implantación de instalacións de transformación de tensión

A posibilidade de implantación subterránea de infraestruturas de transformación de tensión, nos termos do Artigo 5.9.5 destas Normas Urbanísticas, estará regulada polas mesmas condicións que se recollen no anterior Artigo 7.3.10 para os aparcadoiros.

CAPÍTULO 7.4.—PARCELAS DE EQUIPAMENTOS

Art. 7.4.1. Localización e dimensionado das parcelas de equipamentos

1. Nas parcelas con destino a Equipamentos públicos que se reserven nos Plans Parciais, en aplicación dos estándares establecidos polo Artigo 47 da Lei 9/2002, e de acordo co apartado 3 de dito Artigo, teranse en conta as seguintes condicións:

- Terán garantida a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbana, de modo que non se localicen en zonas marxinais, residuais ou de pendentes que as fagan inutilizables.
- Deberán ter formas regulares, preferentemente próximas a cadrados ou rectángulos, de lados rectos e formas convexas sen presentar estrangulamentos, dispondo, en todo caso de formas e condicións adecuadas á súa finalidade.

2. Os Plans Especiais de Reforma Interior no Solo Urbano Non Consolidado que desenvolvan o Plan Xeral procurarán o cumprimento dos anteriores criterios, debendo xustificalas razóns de índole estratéxica da ordenación por imposibilidade ou dificultade derivada da situación de partida do ámbito.

Art. 7.4.2 Espazos Libres das Parcelas de Equipamentos

1. Os distintos tipos de equipamentos deberán disporse de forma que o solo ocupado pola edificación se integre na ordenación urbana, completando as zonas verdes e espazos libres con acondicionamento que facilite a incorporación á paisaxe urbana.

Disporase nos espazos exteriores de hidrantes de carga e subministración de auga que contemplen as condicións do entorno de acordo coas medidas de protección contra incendios que establezan os Servizos Técnicos municipais (como complemento do Código Técnico da Edificación).

2. No espazo exterior, non construído, en dotacións públicas ou privadas, son de aplicación as esixencias establecidas nos Artigos seguintes.

Art. 7.4.3 Aparcadoiros

1. As prazas de aparcadoiro que se establecen como de disposición e reserva obrigatoria considéranse inseparables das edificacións a cuxos efectos figurarán así na correspondente licenza municipal.

A dotación de aparcadoiro deberá facerse en espazos privados mediante algunha das solucións seguintes:

- Na propia parcela, ben sexa en espazo libre ou edificado.
- Nun espazo comunal, ben sexa libre, en cuxo caso se establecerá a servidume correspondente, ou ben edificado.
- En construcións por debaixo da rasante, en cuxo caso alomenos o cincuenta (50) por cento da superficie deberá cumpri-las condicións do Artigo 7.3.10.

As prazas de aparcadoiro cumprirán as dimensións establecidas no Título VI.

Nos espazos libres que se destinen a aparcadoiro de superficie non se autorizarán máis obras ou instalacións que as de pavimentación, debendo facerse compatible o uso co arboredo.

2. A previsión do apartado 8 do Artigo 47 da Lei 9/2002, de implantación de aparcadoiros públicos, só poderá autorizarse coa conformidade de quen ostente a responsabilidade da xestión do equipamento unha vez que este estea construído.

Art. 7.4.4 Seguridade

Toda edificación deberá estar sinalizada exteriormente para a súa identificación de forma que sexa claramente visible de día e de noite desde a aceira.

Ningunha instalación das edificacións, elemento do peche ou evacuación, poderá sobresaír do plano da aliñación exterior desde a rasante da aceira ata unha altura de 3,40 metros nin prexudica-la estética do espazo exterior.

O acceso ás edificacións polo espazo exterior accesible deberá realizarse tendo en conta criterios de seguridade e comodidade, e sen creación de barreiras arquitectónicas ós usuarios. Por tanto, prohíbese a incorporación de banzos ou resaltes do pavimento en todo o acceso ás edificacións, situar obstáculos nun ancho de 2,00 metros e ata unha altura de 3,40 metros, e a disposición de pavimentos esvarantes en períodos de chuvia e iluminación inadecuada.

O Concello poderá esixi-la inclusión de solucións e medidas de seguridade no espazo exterior non accesible, para garanti-la protección das persoas no acceso a edificacións principais e auxiliares.

Art. 7.4.5 Vexetación

Cando unha obra poida afectar a algún exemplar arbóreo público ou privado, indicarase na solicitude de licenza correspondente sinalando a súa situación nos planos topográficos de estado actual que se aporten.

Nestes casos garantirase que durante o transcurso das obras se protexerán os troncos das árbores ou estas no seu conxunto cun adecuado recubrimento que impida a súa lesión ou deterioro.

Os espazos exteriores non accesibles que se atopen na actualidade con vexetación arbórea deberán conservar e manter en bo estado o existente calquera que sexa o seu porte. En todo caso deberá axardinarse coas especies locais o 50% da superficie exterior non accesible, prohibíndose expresamente a incorporación doutras variedades vexetais agás o arboredo preexistente.

O Concello poderá esixi-la inclusión de solucións para lograr unha diminución e racionalización do consumo de auga para rego.

CAPÍTULO 7.5.—CONDICIÓNS XERAIS PARA AS REDES E PAVIMENTACIÓNS

Sección 1ª. Condicións xerais

Art. 7.5.1 Regulación pormenorizada

1. O Concello no prazo dun ano desde a aprobación definitiva do Plan Xeral deberá redactar unha Ordenanza Específica de Condicións Xerais da Urbanización que, ademais de contempla-la actual Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Conseguintes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública, estableza as bases e condicións de cálculo das redes fixando as determinacións sobre firmes de viarios públicos.

2. As determinacións de dita Ordenanza que complementen ou axusten as determinacións deste Capítulo non se considerarán modificación do Plan Xeral, sempre que non reduzan condicións de ocultación das instalacións ou de mellora do medio ambiente urbano que no mesmo se conteñen.

3. As obras que se executen sobre vías existentes adaptaranse á regulación da Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Conseguintes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública ou ordenanza posterior que desenvolva especificamente ditos condicionantes. En xeral o tendido de novas canalizacións en ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable respectará os criterios mínimos na citada Ordenanza, ata que non exista unha de carácter xeral, expresada no punto 1 deste Artigo, que a amplíe ou modifique.

Art. 7.5.2 Aspectos básicos sobre coordinación na extensión dos servizos urbanos

1. Os proxectos que desenvolvan obras de oportunidade no viario público deberán incorporar un aviso expreso a cada unha das compañías subministradoras de servizos urbanos, e ós departamentos municipais, ou doutras administracións afectadas, co obxecto de fixa-la reposición de servizos afectados, así como para invitar ós distintos operadores a participar en ditas obras.

A compañía subministradora que rexeite a participación nas obras non poderá executar calas na zona obxecto das obras, durante un período mínimo de tres anos. Desta limitación só se eximirán as obras que se declaren de urxencia por parte dos servizos técnicos municipais, o cal se realizará por motivos suficientemente razoados, principalmente por causas non previsibles nin planificables.

2. Para facilita-la remisión das comunicacións, o departamento municipal responsable do mantemento e conservación do viario público deberá manter un rexistro actualizado de empresas prestatarias ou subministradoras. Así mesmo, e no período que se fixe como conveniente, as empresas subministradoras deberán facilitar ós servizos municipais unha planificación temporal de inversións onde se presenten por zonas as actuacións previstas e se actualice o inventario da rede baixo o seu cargo.

Sección 2ª. Condicións particulares

Subsección 1ª. Iluminación e Semáforos

Art. 7.5.3 Iluminación público

1. As instalacións de iluminación pública adecuaranse ás esixencias establecidas na Ordenanza Municipal de Iluminación Público, ó especificado no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e ás normas técnicas de aplicación.

2. No que non contradigan as regulacións do punto anterior, os criterios xerais serán:

En sendas peonís e iluminacións ambientais admítense luminarias con baixo control de abraiamento, cando a potencia instalada sexa reducida.

A rede de alimentación das luminarias será subterránea e discorrerá polo viario ou áreas de dominio e uso público. A rede existente poderá, en casos concretos, non contemplar dita circunstancia.

A rede de iluminación pública adecuarase ás esixencias de iluminación establecidas na ordenanza municipal de iluminación pública.

Os Criterios a considerar con carácter xeral, son: Uniformidade, durabilidade, custo de instalación e baixo custo de mantemento.

Os criterios de deseño a utilizar son os seguintes:

En rúas principais: Función da seguridade, orientación e referencia do entorno. Atención á uniformidade lonxitudinal, ó reforzamento do nivel de iluminación en cruces e en puntos singulares da calzada. Iluminación dos arredores da mesma.

En rúas locais: Función da seguridade viaria e cidadá. Código de iluminación claro para recoñecemento de itinerarios peonís e orientación de condutores. Atención á uniformidade lonxitudinal e adecuación á escala do entorno.

Sendas peonís e zonas verdes: Función de seguridade cidadá, ambientación e orientación. Reforzamento do carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

O centro de mando e manobra, que deberá estar dotado de accionamento automático, cando sexa posible integrarase na edificación circundante ou no mesmo centro de transformación. Cando isto non ocorra, o centro de mando terá o carácter de mobiliario urbano, coidándose a súa integración na trama xeral do espazo público, a súa localización, acabados, etc.

Tódolos puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (segundo as normativas vixentes) así como conectados a terra ben sexa mediante pica individual ou ben mediante tendido a tal efecto.

Art. 7.5.4 Semaforización

En tódalas vías públicas reservarase unha condución de cento dez (110) milímetros, situada próxima ós bordos de delimitación de calzada, e paralelamente á rede de iluminación, co obxecto de poder aloxar no seu interior a rede de control de semáforos.

Nos cruces e intersección garantirase a interconectividade do tendido reservando dos tubos naqueles lugares que marquen os técnicos municipais. Disporase de rexistros en número suficiente, e polo menos cada cincuenta (50) metros, nos cambios de sentido, e nos cruces de calzada, para permiti-lo tendido da rede e o seu mantemento sen afectar ó pavimento da vía pública.

Os centros de regulación instalaranse preferiblemente de maneira tal que non impidan ou dificulten a circulación peonil nas aceiras; preferiblemente localizaranse en zonas axardinadas, accesibles pero integrados no entorno.

Subsección 2ª. Redes de telecomunicación e telefonía

Art. 7.5.5 Disposicións xerais

En xeral, estarase ó disposto na Lei Xeral de Telecomunicacións, 11/1998 de 24 de Abril, ou lexislación que a substitúa.

Art. 7.5.6 Redes en solo urbanizable, e en novas obras

1. As conducións en viarios de nova execución realizaranse subterráneos pola aceira, agás naqueles casos onde esta disposición non sexa posible. Os accesos ás edificacións realizaranse subterráneos, ata o portal, directamente ó cadro xeral que a este efecto deben dispor as novas edificacións. Non se autorizan as conducións por fachada.

2. No caso de que varias compañías operadoras estean interesadas na oportunidade da urbanización dunha área, as conducións deberán estar integradas nun único prisma, intercalando, se é o caso, rexistros diferenciados, se non fose posible compartir ditos rexistros. En todo caso procurarase que polo menos dous tubos dentro de cada prisma queden sempre libres co obxecto de posibilita-lo acceso doutras compañías operadoras.

Art. 7.5.7 Redes en solos consolidados

1. Rexeranse na súa construción polo determinado na Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e as Conseguintes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública.

Ademais será de aplicación o dimensionamento capaz do prisma incluíndo dous tubos a maiores dos necesarios, para que outras compañías poidan entrar a operar na mesma área, nas condicións establecidas no punto anterior.

2. Os tendidos da rede que na actualidade se desenvolven polas fachadas das edificacións considéranse en precario, manténdose sempre e cando non se posibiliten situacións de oportunidade que puidesen facilita-lo seu paso a subterráneos. Prohíbese a instalación de novas conducións por fachadas, agás as exclusivas de acometida a cada edificio, ou aquelas que se autoricen con carácter singular expresamente, con motivación suficiente, polos servizos municipais, ligadas principalmente ás actividades de mantemento e reforzo de liñas existentes.

3. En tódalas obras a executar en zona urbana consolidada esíxese o paso de tódalas infraestruturas de telecomunicacións en modo subterráneo; unicamente nas labores de mantemento da rede existente poderá permitirse, mediante autorización técnica municipal expresa e motivada, o mantemento das condicións de traza aérea da rede de distribución.

Nas obras de urbanización e humanización en ditas zonas consolidadas invitarase ás compañías a participar no proxecto, co obxecto de transforma-la rede aérea en precario en rede subterránea; para iso remitiráselles solicitude de participación.

En caso de rexeita-la participación nas obras, as compañías estarán obrigadas a recomendar parámetros mínimos de deseño da obra civil necesaria para o paso da súa infraestrutura aérea a subterránea, co obxecto da futura transformación da rede.

Nestes supostos o Concello avaliará a posibilidade de recoller na súa inversión a obra civil necesaria para dita transformación; e en todo caso as instalacións existentes aéreas quedarán en precario. Dita cualificación significa que unicamente se permitirán labores de reparación e corrección de deficiencias pero non calquera outra actividade que signifique ampliación ou mellora do servizo, incluíndo a instalación de posibles mecanismos de control, sen que se transforme a rede en subterránea. O Concello repercutirá sobre os operadores un canon pola obra civil executada a cargo dos presupostos municipais.

O trazado da rede neste tipo de solos aterase ó disposto na Ordenanza Xeral Reguladora das Obras e ás Conseguintes Ocupacións Necesarias para a Implantación de Servizos na Vía Pública.

Art. 7.5.8 Condicións de uso

Cando a obra civil das conducións sexa executada a cargo do axente urbanizador ou polo Concello, poderase esixir un canon, en concepto de amortización do gasto e do uso de cesión do subsolo, polo uso desa infraestrutura a cada unha das compañías operadoras. Os tubos dentro da condución e os respectivos rexistros poderán ser utilizados por calquera operadora de telecomunicación, independentemente da orde en que se teña efectuado a súa implantación. Só no caso de que non exista capacidade suficiente dentro da obra civil deseñada, ou pola imposibilidade de aproveita-la capacidade existente, poderanse autorizar novas conducións ou prismas que se realizarán seguindo as ordenanzas en vigor.

Se as obras son executadas a cargo das compañías operadoras, elas serán usufrutuarias dunha cesión de paso por subsolo público, polo que o Concello tamén poderá imporlles un canon (se é o caso inferior ó mencionado no anterior parágrafo). En todo caso estarán obrigadas á cesión de uso dos tubos da condución que non se atopen ocupados polo cableado, co obxecto de que outras compañías operadoras poidan operar na área, nunhas condicións de equilibrio económico financeiro que compensen exclusivamente a amortización da infraestrutura realizada a cargo da compañía.

Art. 7.5.9 Outras disposicións

Os nodos ou centros de conmutación, ou dispositivos análogos que se precisen para a operatividade da rede non se poderán dispor dentro da vía pública. Localizaranse preferiblemente en intemperie, en edificacións pechadas, ou singulares fóra de dito dominio público, agás nos casos xa existentes.

Art. 7.5.10 Antenas de telecomunicación / radio

Disporanse segundo a normativa en vigor, e a «Ordenanza Municipal Reguladora das Condicións Urbanísticas de Localización, Instalación e Funcionamento dos elementos e equipos de Telecomunicación no Termo Municipal de Vigo» ou Ordenanza que a complemente ou substitúa.

Subsección 3ª. Distribución de enerxía

Art. 7.5.11 Clasificación

A clasificación das liñas responde ó contemplado na regulamentación en vigor.

Liña de Baixa Tensión: aquelas nas que a tensión sexa menor de 1000 V; entre elas cabe diferencia-los seguintes tramos de tensión:

Liñas de Alta Tensión, con tensión superior a 1000 V, entre as que se diferencian os seguintes tramos:

Tensión nominal maior de 66 KV.

Tensión nominal comprendida entre 66 e 30 KV

Tensión nominal comprendida entre 30 e 1 KV

Considéranse liñas de media tensión as de alta tensión cunha tensión inferior ou igual ós 20KV.

Art. 7.5.12 Cálculo das redes

O cálculo das redes de distribución de enerxía en baixa tensión realizarase de acordo co disposto nos Regulamentos electrotécnicos vixentes, previndo nos edificios, en todo caso, as cargas mínimas fixadas na instrución ITC-BT-10 e o grao de electrificación desexado para as vivendas.

A carga total correspondente ós edificios preverase de acordo co establecido en dita instrución e aplicaranse para a fixación das potencias de paso os coeficientes de simultaneidade oportunos.

a) Táboa de potencia eléctrica.

Fíxanse dous graos de electrificación para as vivendas, básica e elevada. Na electrificación básica a potencia mínima será de 5750 W a 230 V, e no caso da elevada dita potencia será de 9.200 W por vivenda.

Para usos comerciais suporase un mínimo de 100 W por m^2 de planta, cun mínimo por local de 3420 W a 230 V.

Para usos industriais concretarase un mínimo de 125 W por m^2 de planta, cun mínimo por local de 10350 W a 230 V por local.

Para outros usos seguiranse as determinacións do REBT e instrucións técnicas que o desenvolvan.

b) Coeficientes de simultaneidade

Utilizaranse os coeficientes de simultaneidade que marca a ITC-BT-10

Art. 7.5.13 Infraestrutura de transporte eléctrico e transformación. Condicionantes

As condicións establecidas nesta normativa son de aplicación tanto ás instalacións de transporte e distribución, que comprenden os tendidos de liñas e as súas estruturas de soporte, como ás de modificación da súa tensión, e as instalacións transformadoras ben sexan subestacións ou transformadores.

En calquera clase de solo, toda instalación de nova planta, agás de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse nos lugares que se sinalen polo planeamento, dando orixe ás correspondentes servidumes. Nos planos de información establécense os corredores eléctricos polos que discorrerán as novas liñas. Nos corredores definidos e na súa zona de influencia non haberá edificacións nin se poderá construír no futuro, cumprindo os requisitos, reservas e afeccións que correspondan.

Os terreos incluídos nos corredores eléctricos definidos no parágrafo anterior, dominados polas liñas eléctricas aéreas, terán servidumes, limitacións e demais condicións establecidas no Regulamento de Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por decreto do Ministerio de Industria 3151/1968, do 28 de novembro, así como na Lei 54/1997, do 27 de novembro, do sector eléctrico así como no RD 1955/2000 de 1 de decembro, pola que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministracións e procedemento de autorización de instalacións de Enerxía Eléctrica.

Así mesmo nos terreos de ditos corredores eléctricos poderán disporse como compatibles os usos dotacións de servizos de infraestruturas, de vías públicas, dotacional para o transporte, espazos libres e zonas verdes e de servizos públicos, sempre que non se interfira co uso principal do servizo eléctrico nin se menoscaben as condicións de seguridade das instalacións.

Os proxectos de instalacións de produción, transporte e distribución de enerxía eléctrica someteranse á avaliación de impacto ambiental ou de efectos ambientais cando así o esixa a lexislación aplicable nesta materia.

Considérase que as liñas subterráneas non causan condicionantes sobre o solo, agás os da ocupación propia das liñas no subsolo.

Tódalas Subestacións de Transformación deberán situarse coas condicións establecidas por razón do Uso no Artigo 5.9.5.

Art. 7.5.14 Sistemas de distribución e transporte preexistentes

Considéranse sistemas xerais os conformados pola rede de acceso e distribución en alta tensión (superior a 20 KV) actual, así como as instalacións de cambio de tensión e regulación actuais, que teñan entrada en alta tensión (superior a 20 KV). Tamén se consideran sistema xeral os corredores e instalacións previstas de tal maneira no Plan Xeral, ou aquelas que se deriven da clasificación dun planeamento especial que desenvolva especificamente a rede eléctrica do municipio.

Serán sistemas secundarios o resto da rede, en concreto, a rede de baixa e media tensión (inferior ou igual a 20KV) e as instalacións de cambio de tensión, con entradas con potencias iguais ou inferiores a 20KV.

1. Sistemas Xerais existentes

Liñas:

As liñas que pertenzan a sistemas que estean en servizo cumprirán a partir de dita data os seguintes requisitos:

Instalacións aéreas:

Poderán permanecer no seu estado de instalación aérea sempre que non se modifiquen as súas características de tensión de servizo e capacidade de transporte. Se a instalación está en solo clasificado como urbano ou de núcleo rural será considerada en precario.

Se a evolución das subministracións de enerxía aconsella a modificación das características anteriormente mencionadas deberanse cumpri-las seguintes condicións:

Se a liña transcorrese por corredores que pasen por solo rústico, poderán substituírse por unha liña aérea.

Se a liña transcorrese por solo urbano, urbanizable ou de núcleo rural, trasladarase a outro corredor, ou se é o caso farase subterránea, podendo ser nese caso a través de corredores non recollidos no Plan (sempre por viario público).

Instalacións subterráneas:

A modificación das características de tensión e a capacidade de transporte e/ou cambio de trazado non requirirán máis trámites que os vixentes nestes casos sempre e cando non se varíe a súa condición de subterráneas.

Subestacións:

As subestacións existentes deberán cumpri-los seguintes requisitos:

Poderán permanecer no seu estado de instalación sempre que non se modifiquen as súas características de tensión do servizo e a súa capacidade de transformación.

Se a evolución dos servizos que cumpren aconsellasen a modificación das características, a modificación de ditas características non lles fará perde-la súa condición de sistema xeral. Neste caso, se a instalación é de intemperie:

a) Se está englobada en solos urbanos, urbanizables ou de núcleo rural, a ampliación realizarase en edificio exento e protexida, dentro dos terreos reservados no Plan Xeral, cos aproveitamentos que se fixen para este tipo de solo, e sempre que dita ampliación sexa viable, e cumpra os estándares fixados neste plan xeral.

b) En solos rústicos, poderá ampliarse nos solos reservados para estes efectos no Plan xeral.

2. Sistemas secundarios existentes

Liñas:

As liñas que pertenzan a sistemas secundarios, sexan de alta (media) ou de baixa tensión e que estean en servizo, cumprirán os seguintes requisitos:

Poderán permanecer no seu estado de instalación aérea ou subterránea, e incluso cambia-las súas características de tensión e a capacidade de transporte, sempre que discorran por solo urbano e urbanizable de tipo industrial ou por solo rústico, e non perdan o seu carácter de sistema secundario.

No caso de solo urbanizable residencial, poderán permanecer coas súas características actuais e ser modernizadas e melloradas, pero non poderán cambia-lo seu trazado nin as súas características de tensión, alomenos sen compromiso expreso por parte da operadora de afronta-lo incremento de gastos que o cambio de carácter orixinaría para o soterramento das liñas. Poderase realizar este cambio se a liña pasa a subterránea, por viarios incluídos dentro do Plan Xeral como Sistema Xeral, e que permanezan na situación existente durante o desenvolvemento de cada polígono.

En solo urbano residencial, non poderán modificar nin as súas características nin o seu trazado se son aéreas, agás se pasan a subterráneas. Poderán facelo en caso de ser subterráneas, pero en ambos casos sen perde-lo seu carácter de sistema secundario. As liñas aéreas que afecten polas súas servidumes a solos urbanos ou de núcleo rural residenciais consolidados e non precisen de modificación considerararanse en precario, e establecerase un plan conxunto entre tódalas entidades implicadas para programa-lo seu paso a subterráneas.

Centros de transformación:

Os centros de transformación que se atopen en servizo na data de entrada en vigor do presente plan, cumprirán a partir desta data os seguintes requisitos:

Poderán permanecer no seu estado de instalación, intemperie ou interior, e incluso cambia-las súas características de tensión e capacidade de tensión e capacidade de transformación sempre que se atopen en solo urbano ou urbanizable de tipo industrial ou en solo rústico, e non perdan a condición de sistema secundario.

No caso de solo urbanizable residencial aplicarase o apartado anterior, cando non sexa necesario redacta-lo proxecto de urbanización correspondente. A partir da redacción deste proxecto os centros de transformación pasarán ó interior dos edificios ou ben a centros de transformación subterráneos nas zonas comúns destinadas a este fin, preferentemente fóra do viario público.

No caso do solo urbano residencial, non poderán modificar nin as súas características nin a súa instalación se son de intemperie, agás se pasan a interior. Poderán facelo en caso de ser de interior, pero en ambos casos sen perde-lo seu carácter de sistema secundario.

No caso dos centros de intemperie que non precisen modificación pasarán a instalación interior dos edificios ou ben a casetas subterráneas ou de superficie mediante un plan conxunto estudado polas entidades públicas e privadas implicadas no servizo.

Art. 7.5.15 Sistemas de distribución e transporte propostos

Todo trazado de novas liñas de media e alta tensión deberá estar amparado por un Plan Especial ó que se refire o Artigo 5.9.4.

1. Sobre liñas aéreas en solo urbanizable.

En solo urbanizable delimitado, en atención á súa consideración como futuro solo urbano, non se poderá facer instalación algunha de alta tensión aérea fóra dos corredores eléctricos que estivesen sinalados no Plan Xeral. Os Plans Parciais resolverán no seu ámbito a totalidade das servidumes producidas polas liñas eléctricas mediante o soterramento das mesmas, ou a utilización dos corredores, debéndose prever a súa costa a rectificación dos trazados, coa conformidade expresa da compañía responsable do servizo, e demais determinacións do Artigo 154 do R.D: 1955/2000, do 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministración, procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica.

2. Sobre liñas aéreas en solo urbano.

En solo urbano tódalas liñas de transporte e distribución de enerxía eléctrica serán subterráneas, agás aquelas que discorran polos corredores eléctricos establecidos nos esquemas de infraestruturas. A execución das obras de soterrado necesarias será esixida polo Concello, nas condicións previstas no Artigo 154 mencionado, ben cando se executen as aliñacións ou rasante previstas, ou ben dentro dun conxunto de obras integrantes dun proxecto de urbanización. Neste último caso, a execución das mesmas acompañarase no tempo coas do resto da urbanización dentro dunha coordinación lóxica que racionalice os procesos de execución de tódalas obras programadas.

3. Centros de transformación.

En Solo Urbano e Solo Urbanizable delimitado serán de aplicación ós centros de transformación de enerxía eléctrica e ás instalacións formalmente asimilables a eles as seguintes condicións:

Queda prohibida a instalación de centros de transformación na vía pública. Maila o anterior, poderanse instalar en ámbitos axardinados, e en zonas verdes, sempre que así o contemplen os correspondentes instrumentos de planeamento ou proxectos de urbanización, neste caso se son públicas, subterráneas.

Sen prexuízo do anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipoloxías edificatorias en couzadas pechadas ou sometidas a normas de protección que imposibiliten a localización dos centros de transformación en espazos libres privados, ou no interior dos edificios, o Concello, de forma individualizada, poderá autoriza-la súa localización en terreos de dominio público. Esta autorización non suporá en ningún caso a alteración da titularidade de ditos terreos.

Os centros de transformación situaranse preferentemente subterráneos ou en locais adecuados no interior dos edificios, sempre accesibles desde a vía pública. Non obstante, poderanse instalar en edificios exclusivos sobre rasante, adoptando solucións esteticamente acordes co entorno, nos seguintes casos:

En zonas ou ámbitos nas que o uso cualificado sexa o industrial.

No resto das zonas ou ámbitos, no interior da área de movemento das edificacións nas parcelas privadas.

En calquera situación, cando razóns de índole técnica xustifiquen improcedencia da súa implantación subterránea, ou no interior dun edificio doutro uso, sempre que a superficie ocupada pola instalación non supere os vintecinco (25) metros cadrados.

Os centros de transformación e as edificacións que os conteñan cumprirán a normativa específica que lles sexa aplicable, non autorizándose novas instalacións nin a ampliación ou modificación das existentes que conteñan apartados nos que os dieléctricos secan policlorobifenilos (PCB)

Art. 7.5.16 Condicións de uso dos sistemas xerais eléctricos

Os espazos reservados no Plan Xeral como Sistemas Xerais ligados á transformación ou transporte de electricidade dedicaranse a usos relativos e exclusivos á subministración eléctrica da cidade. A edificación será de tipo compacto, a altura axustarase ás necesarias para o bo funcionamento das instalacións eléctricas, segundo requiran os equipos que no interior se aloxen.

As edificacións dedicadas á subministración de electricidade que se constrúan por debaixo da rasante do terreo non computan como edificabilidade. A superficie libre que deixen na súa parte superficial pode ser obxecto de cesión, como espazo libre, ou viario público, non poderá dedicarse a usos residenciais ou comerciais.

Art. 7.5.17 Outras características xerais

A rede de distribución de enerxía subterránea realizarase con condutores protexidos por tubos de PVC ou similar, instalándose segundo detalle normalizado, e interpondo a distancias non superiores ós cincuenta (50) metros os rexistros necesarios para que o tendido da rede sexa rexistrable, sen ter que levanta-lo pavimento da vía pública.

A rede de distribución por fachada, en precario segundo o Artigo 7.5.7, debe dispor de tódalas proteccións que marca a normativa en vigor.

A rede de distribución por fachada debe restrinxirse ó mínimo indispensable, de forma tal que nas actuacións de humanización e mellora do medio urbano contemplarán a entrada directa nos portais mediante as correspondentes acometidas a portal.

Os cadros de contadores das edificacións cumprirán a normativa en vigor.

En solos urbanos consolidados o trazado da rede de distribución, ademais de cumprilos Artigos anteriores, respectará en liñas xerais as determinacións reguladas no Artigo 7.5.7.

Subsección 4ª. Redes de subministración e distribución de gas.

Art. 7.5.18 Tipos de rede

A rede de distribución comprendida entre as estacións de regulación e as válvulas de acometida poderán ser ramificadas ou malladas.

A clasificación das redes en función da presión máxima de subministración (P.S.M.) será:

Pms (bar)	*Tipo de rede.*
0.05	Baixa presión (BP)
0.4	Media presión A (MPA)
4	Media presión M (MPB)
16	Alta presión A (APA)

Art. 7.5.19 Dimensionado das redes de distribución

A rede dimensionarase de forma que dispoña dunha capacidade suficiente para cubrir incrementos de consumo; polo que se garantirá unha presión mínima nos puntos máis desfavorables.

O caudal unitario doméstico será función de zona climática, e tipo de vivenda podéndose utiliza-las táboas de consumo da propia subministradora do servizo. O caudal unitario comercial poderá establecerse por metros cadrados equivalentes residenciais, a falta de datos suficientes, cen (100) metros cadrados comerciais corresponderían a un consumo unitario doméstico (vivenda equivalente).

O caudal industrial, de grandes comercios e equipamentos, determinarase como suma directa dos diferentes aparatos.

O caudal total máximo horario demandado na rede de distribución será suma dos anteriores caudais, o doméstico contemplando o aumento de consumo previsible por incorporación de novas instalacións. En sectores reducidos poderán establecerse os coeficientes de simultaneidade que aconselle a compañía subministradora.

Art. 7.5.20 Criterios básicos de deseño

Agás determinación precisa do Plan Xeral ou dun Plan Especial de Infraestruturas que se realice para esta fonte enerxética, as redes de gas de Alta Presión (APA) non discorrerán por tecidos urbanos residenciais. A distribución en media presión (MPB) realizarase tanto en polígonos industriais como en zonas de alta densidade residencial media presión (MPA). A distribución en baixa presión (BP) reservarase só para os tramos finais da rede.

O trazado da rede de distribución será subterráneo.

Nas redes MPB e APA instalaranse válvulas que permitan illar sectores de rede non superiores ós cincocentos (500) clientes domésticos, e cunha demanda de volume de gas non superior a cen (100) metros cúbicos.

Subsección 5ª. Abastecemento de auga potable.

Art. 7.5.21 Autorizacións

Cando a procedencia de auga de subministración domiciliaria non sexa directa da rede municipal, para a súa primeira implantación deberá axuntarse autorización do Órgano competente en materia de augas, descrición da súa procedencia, análise química e bacteriolóxica, localización e garantía da subministración, así como compromiso e procedemento de control periódico da potabilidade para o abastecemento de poboacións, de forma que se cumpran os requisitos de calidade expresados no Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de xuño, en aplicación do disposto no Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Art. 7.5.22 Dotación

Para o cálculo da rede establécese un caudal de trescentos cincuenta (350) litros/hab/día, agás xustificación adecuada do mesmo. Pódese establecer como media unha ocupación de tres (3) residentes por vivenda. En solo industrial tipo o consumo medio pode asimilarse a unha ratio de 1 l/seg ha. Neste consumo inclúese a dotación para a auga de rego da vía pública e dotación contraincendios.

En todo caso os proxectos técnicos que impliquen o desenvolvemento de ampliación da rede necesariamente incluirán un cálculo específico adaptado á realidade do sector que desenvolvan, indicando tantos posibles consumos específicos (rego parques, dotacións industriais, etc.), como aqueles derivados da dotación para incendios.

Art. 7.5.23 Captacións e Regulación

Calquera pozo de abastecemento de auga potable deberá estar situado a unha distancia igual ou superior a cincuenta (50) metros do punto de vertedura de augas procedentes da depuración de augas residuais, debendo este último localizarse, ou estar situado, augas abaixo en relación con aquel.

No caso de existiren diversas ou próximas captacións dun mesmo acuífero subterráneo, recoméndase concentra-la captación nun único pozo a fin de racionalizar e controla-lo consumo.

Calquera instalación de elevación colectiva da auga deberá dispor alomenos de dúas bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, a súa capacidade será a suficiente para regular alomenos a dotación media diaria.

Calquera elemento privado de acumulación de auga superficial de capacidade superior a trece (13) metros cúbicos considerarase piscina. Toda piscina con independencia do sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado dun sistema de depuración terciaria do auga almacenada, prohibíndose a vertedura directa a canle libre ou público, debendo en todo caso dispor de sistema de utilización posterior da auga desbotada.

As piscinas privadas terán unha capacidade de acumulación non superior a cen (100) metros cúbicos. Exceptúanse as localizadas en complexos deportivos e recreativos de titularidade municipal.

Administración municipal velará para que se faga un consumo razoable da auga, con criterios de racionalidade de consumos e sostibilidade ambiental. Iso entre outras políticas debería traducirse en primar políticas de aforro de auga, mediante diferente bonificación dos distintos tráficos de consumo, penalizando os tramos de consumo máis altos.

Art. 7.5.24 Criterios básicos de deseño

1. A disposición e trazado da rede de distribución urbana tenderá a ser mallada nas conducións de maior xerarquía.

A efectos do cálculo da demanda de auga establécese un mínimo de trescentos cincuenta (350) litros por habitante e día ó que se lle aplicará un coeficiente de punta horaria de 2,4.

2. A instalación deberá garantir unha presión normalizada de dúas (2) atmosferas. As acometidas domiciliarias deberán contar con chave de paso rexistrable segundo modelo ditado polo Concello.

Os materiais constitutivos da rede poderán ser os sancionados como adecuados pola práctica, podendo utilizarse entre outros a fundición dúctil ou gris, o aceiro, o fibrocemento de presión, o policloruro de vinilo (PVC) e o polietileno de alta e baixa densidade. Para a rede principal restrinxirase o uso á fundición e ó fibrocemento de presión.

En calquera caso os materiais dos tubos de canalización deberán acredita-lo cumprimento da normativa de calidade, tendo unha resistencia suficiente á presión interior e unha estanquidade adecuadas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas polo Prego de Condicións Técnicas Xerais para tubos de abastecemento de auga (MOPU 1.974).

A velocidade de circulación da auga polos tubos que forman a rede de distribución será suficientemente elevada para evitar nos puntos máis desfavorables a desaparición do cloro residual por estancamento. Ademais limitarase o seu valor máximo para evitar unha sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión ou ruído. A título orientativo, non se deberán excede-los valores de 0,6 metros por segundo como velocidade mínima de circulación e 2,50 metros por segundo como velocidade máxima, podendo admitirse en tramos curtos velocidades algo superiores e sempre nas conducións de maior nivel xerárquico.

O recubrimento mínimo do tubo na zona onde poida estar sometida a cargas de tráfico rodado non será inferior a un metro medido desde a xeratriz superior do tubo. No resto dos casos a profundidade mínima tolerable será de 0,60 metros, sempre medidos desde a xeratriz superior do tubo.

O diámetro mínimo recomendado en zonas consolidadas, con edificación colectiva e densa, será de cen (100) mm. Noutras zonas, especialmente de vivenda unifamiliar diseminada, os tramos finais da rede ramificada poderán optar por outras dimensións mínimas, sempre que a rede se dimensione e xustifique con obxecto de que se garantan os consumos instantáneos cos diferentes coeficientes de simultaneidade a aplicar que cubran as situacións de consumo que se puidesen producir.

3. Nas edificacións reservarase un espazo específico para aloxa-lo cadro de contadores, previndose o mesmo nos proxectos de vivenda unifamiliar ou colectiva que se presenten para a petición das licenzas de obras, coas características requiridas pola compañía concesionaria do servizo, e aprobadas polos servizos técnicos municipais. O espazo ou local deberá ser accesible desde a vía pública, as súas dimensións xustificaranse adecuadamente en función do número de abonados ós que se sirvan, así como terán preferiblemente iluminación natural e drenaxe superficial.

4. Nos ámbitos de desenvolvemento, no Solo Urbano Non Consolidado e Sectores de Solo Urbanizable, preveranse hidrantes contra incendios, de cen (100) mm, das características adecuadas ás requiridas polo Servizo municipal contra incendios. A disposición dos mesmos, sen prexuízo de que a normativa específica estableza condicións máis restritivas, será tal que non existirán distancias superiores ós douscentos (200) metros lineais entre dous consecutivos, medidos sobre áreas de dominio e uso público con capacidade para o acceso de vehículos para extinción de incendios, tanto para áreas industriais, residenciais, ou doutros usos.

Os hidrantes irán colocados sobre as redes principais da área na que se localizan, necesariamente sobre redes de diámetros mínimos de oitenta (80) mm, e recomendable de cen (100) mm. ou superior.

Tamén se instalarán hidrantes en todos aqueles edificios que o requiran segundo o Código Técnico da Edificación; para iso terase en conta a necesidade de cumprir cos criterios de cálculo en canto a presións mínimas esixidas por dita normativa.

Os proxectos de execución de abastecemento, sendo específicos ou formando parte dun proxecto de urbanización, levarán un anexo específico sobre control de calidade. A rede de abastecemento non será recibida ata que non se certifique expresamente que pasou optimamente o control de calidade predeterminado.

Subsección 6ª. Rede de evacuación e saneamento

Art. 7.5.25 Tipo de rede

En razón das condicións de situación do Solo Urbano Consolidado e dos desenvolvementos existentes e previstos, toda a rede de saneamento de nova construción deberá ser separativa, agás que de maneira expresa se indique para algún dos Sectores de Solo Urbanizable ou Solo Urbano Non Consolidado.

Art. 7.5.26 Condicións básicas de sostibilidade

A rede de pluviais deseñarase seguindo os criterios básicos de sostibilidade. As augas de escorrenta deberán reincorporarse ó medio en canto sexa posible, alimentando a rede hídrica existente. Para iso deberanse contemplar os dispositivos que permitan evita-la contaminación existente nas denominadas augas de lavado (tanques con leitos filtrantes...).

Tódolos instrumentos de planeamento que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral deberán incluír entre os seus obxectivos básicos a preservación de canles e valgadas naturais do terreo, facendo o mínimo encanamento artificial das augas superficiais e de escorrenta. Dito condicionante obrigará no seu caso á correcta avaliación do perfil do terreo orixinal e ó encaixe da ordenación concretamente das zonas verdes. Preveranse ademais os efectos derivados da urbanización en canto á redución do tempo de concentración da

conca, así como as puntas de vertedura na restitución das augas ó medio, para o cal avaliarase a necesidade da incorporación de piscinas de retención, e outras medidas análogas. Os planeamentos deberán xustificar razoablemente o correcto dimensionamento e deseño das zonas a protexer tanto desde o punto de vista hidráulico como ambiental.

No caso de que se modifiquen os puntos de vertedura preexistentes, é dicir, os naturais do ámbito, deberase xustifica-la correcta avaliación ata o canle máis próximo, expresamente no propio planeamento de desenvolvemento, e ser aceptado ditos condicionantes polos técnicos municipais.

Os puntos de captación do ámbito, de concas que drenen cara o mesmo, non se poderán modificar agás naqueles casos puntuais onde de maneira xustificada se propoña o seu desvío, coas xustificacións tanto hidráulicas como ambientais necesarias.

Art. 7.5.27 Dotacións. Cálculo

Para o cálculo da rede de drenaxe superficial recoméndanse períodos de retorno mínimos de dez (10) anos, coa intensidade de chuvia correspondente á chuvieira dos 10 minutos. Para as obras de paso de viarios públicos cunha área drenante superior a dez (10) Hectáreas, recoméndanse cálculos en base a períodos de retorno de cen (100) años.

Os caudais medios para evacuación de augas residuais serán os que veñan determinados polo cálculo de dotación para augas de abastecemento, maioradas por un coeficiente debido á posible infiltración da auga subterránea, ou posibles afluencias de augas de drenaxe.

Art. 7.5.28 Criterios de deseño

Cando as redes, pluviais e residuais, discorran por unha mesma gabia, a de augas pluviais estará en cota superior.

A evacuación de augas pluviais realizarase por tubos co drenaxe superficial dotado de sumidoiros de reixa convenientemente dimensionados.

En tódolos puntos baixos da rede viaria situaranse sumidoiros ou absorbedoiros de augas pluviais e en calquera caso cada cincuenta (50) metros de desenvolvemento da rede.

Os sumidoiros non estarán situados nin nos pasos de pións nin nos chafráns ou esquinas do viario, pero si en lugares próximos a ditos puntos co obxecto de protexer e regulariza-la recollida de augas nos cambios de aliñación..

Se é o caso, os aliviadoiros de crecida dimensionaranse, agás xustificación expresa, para unha dilución de 10:1 (dez partes de auga de chuvia por unha de augas residuais) e situaranse tan próximos ós canles naturais como sexa posible.

A velocidade máxima do fluído no tubo será de tres (3) metros por segundo, podendo admitirse ata seis (6) metros por segundo en tramos curtos e reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, do material da canalización. Para evitar velocidades excesivas deberanse prever pozos de resalto, aínda que se o número deles é elevado, comprobarase a idoneidade de deseñar dispositivos específicos de liberación de enerxía, como escalas ou similares.

A velocidade mínima será de cincuenta (50) centímetros por segundo a fin de evitar deposicións de material e estancamentos. Caso de ser inferior será esixible algunha disposición na cabeceira dos ramais que permita a súa limpeza ocasional sen a utilización de cámaras de descarga.

As redes separativas estarán formadas por tubos de formigón vibrocentrifugado ou vibroprensado para seccións de ata sesenta (60) centímetros de diámetro, debendo ser de formigón armado para seccións superiores. Poderán utilizarse tamén tubos de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) e polietileno. Aconséllase o uso de xuntas estancas e flexibles.

En calquera caso os materiais da rede cumprirán as condicións establecidas polo Prego de Condicións Facultativas para abastecemento e saneamento (MOPU) e acreditarase o cumprimento da súa correspondente normativa de calidade. Os tubos asentaranse sobre un leito adecuado.

Nas conducións e cloacas colectoras a sección nominal mínima será de 0,30 metros. Este diámetro poderá reducirse nas acometidas domiciliarias a 0,20 metros. Neste último suposto as pendentes mínimas esixibles serán 1,25% (1 en 80)

Os pozos de rexistro ou resalto disporanse en tódolos cambios de aliñación, tanto vertical como horizontal, e así mesmo nas cabeceiras de tódolos ramais. A distancia máxima entre pozos consecutivos será de cincuenta (50) metros.

Os tubos situaranse a unha profundidade mínima de 0,75 metros medida desde a xeratriz superior externa da condución. Cando atravese áreas sometidas a tránsitos rodados, e sen prexuízo dos reforzos mecánicos que procedan, a profundidade mínima será de 1,20 metros.

Os tubos instalaranse a profundidades mínimas recomendadas superiores a un (1) metro, medido desde a xeratriz superior externa da condución. En todo caso nos proxectos de urbanización ou construtivos esixirase cálculo mecánico de tódalas instalacións para as condicións de carga, profundidade e terreo que se verifiquen en cada caso.

Art. 7.5.29 Puntos de vertedura

No Solo Urbano e Urbanizable prohíbese expresamente a existencia de puntos de vertedura non conectados á rede municipal.

Nas instalacións industriais, co fin de asegura-lo respecto ás condicións límites de verteduras que se recollen na Lei de Augas, toda actividade instalará, dentro da súa propia parcela unha arqueta para o control dos efluentes industriais, e se é o caso, unha instalación de pretratamento das súas augas residuais se os requirimentos de vertedura ea rede de recollida así o esixisen.

Se varios usuarios se unisen para efectuar conxuntamente o pretratamento das súas verteduras deberán obter unha Autorización de Vertedura para o efluente final conxunto. A responsabilidade do cumprimento das condicións de vertedura será tanto da comunidade de vertedura como de cada un deles solidariamente.

Nos Sistemas Xerais Dotacionais previstos, no presente Plan Xeral para usos exteriores, deportes, recreativos, feiral, etc. deberase establecer unha rede filtrante no propio terreo mediante o tratamento dos terreños de forma tal que se asegure a drenaxe das augas pluviais.

En Solo Rústico a evacuación deberá incorporar depuración individual ou compartida, admitíndose a solución de fosa séptica e a de tanque «imhoff», sempre que técnica e economicamente se garanta unha correcta execución e mantemento, prohibíndose expresamente o uso de pozos negros estancos ou filtrantes. En todo caso establécese a obrigatoriedade do enganche da rede de evacuación de saneamento en caso de que esta exista no viario público de acceso, tanto para nova obra, como para as edificacións preexistentes. Se a edificación é preexistente e ten resolto dito servizo na data de instalación do servizo municipal, poderá mante-lo seu dispositivo individual sempre que garanta e certifique anualmente o correcto funcionamento das instalacións; se dita condición non se produce os servizos técnicos municipais poderán requiri-la conexión obrigatoria ó servizo municipal de saneamento.

As fosas sépticas estarán compostas de dous compartimentos, de dimensións cunha relación 4:1 (o primeiro 4 veces superior en volume ó segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumpri-la NTE-40 respecto da relación poboación/caudal servido, tipo de terreo, profundidade da capa freática, etc.

En calquera caso cando as augas residuais, unha vez tratadas, se vertan ó terreo, deberán proxectarse as instalacións necesarias para que a evacuación se produza adecuadamente (gabias filtrantes, filtros de area, etc.)

Os puntos de vertedura das augas residuais en Solo Rústico deberán unificarse sempre que o permitan a topografía e a proximidade das zonas que produzan verteduras.

Subsección 7ª. Firmes e pavimentacións

Art. 7.5.30 Dimensionado de firmes

O dimensionado dos firmes en Solo Urbano e Urbanizable realizarase tendo en conta tanto a calidade da explanada como as cargas de tráfico que ten que soportar a vía. Para iso aplicarase a normativa e recomendacións en vigor, podendo adoptarse tanto firmes flexibles como ríxidos, segundo sexa determinado polos servizos técnicos municipais.

Para a xustificación do dimensionamento seguirase a 6.1. e 2 IC, orde do 23 de maio de 1989, da Dirección Xeral de Estradas, revisada pola Orde Circular 10/2002 sobre Seccións de Firme e Capas estruturais de Firmes, ou se é o caso as recomendacións das distintas administracións, sempre que se xustifique adecuadamente.

O proxectista poderá variar ditas solucións se se acompaña un cálculo estrutural do paquete de firmes escollido, e sempre que se garanta a capacidade portante da explanada. En todo caso os servizos técnicos municipais poderán reducir a variabilidade dos distintos tipos de seccións contemplados na 6.1 e 2, co obxecto de simplifica-lo inventariado e conservación da rede viaria.

A reposición dos firmes nas obras de canalización no viario público realizarase segundo o disposto na ordenanza municipal en vigor, «Ordenanza Xeral reguladora das Obras e as conseguintes ocupacións necesarias para a implantación de servizos na vía pública», adaptándose ó paquete de firme afectado, pero conservando alomenos a capacidade resistente marcada na ordenanza mencionada.

As obras de reforzo de firmes realizaranse seguindo a normativa en vigor, en especial a 6.3-IC da Dirección Xeral de Estradas.

Os traballos de afirmado e de reforzo de firmes realizaranse seguindo un proxecto de execución, ou integrados nun proxecto de urbanización máis amplo, en todo caso deberán cumpri-los parámetros de control de calidade que se lles sinalen. Para fixar ditos parámetros terase en conta o disposto no articulado do PG-3, nos Artigos dedicadas a este tipo de obras.

Subsección 8ª. Outras redes

Art. 7.5.31 Outras redes de distribución

Outras redes de distribución non contempladas especificamente nesta normativa, quedarán suxeitas ós criterios básicos establecidos con anterioridade.

En solo urbanizable considerarase o computo ou custe da reforma destas redes nos custos de urbanización do polígono correspondente, de forma que a rede de distribución quede nas condicións que se marque tanto na normativa en vigor, como polos servizos técnicos municipais, en todo caso minorando os impactos ambientais e paisaxísticos da rede, e sendo compatible cos aproveitamentos que se fixan nos polígonos.

En solo rústico as afeccións serán as contempladas nas normativas sectoriais aplicables a cada un dos servizos.

Art. 7.5.32 Condicións xerais de uso

Tódalas redes de distribución que se desenvolvan na vía pública ben sexan aéreas ou subterráneas considéranse vinculadas a unha cesión de uso por parte do Concello de Vigo, polo que quedan condicionadas ós criterios de deseño e sostibilidade marcados neste plan.

Como criterios xerais para todo tipo de infraestruturas evitaranse os tendidos aéreos, quedando restrinxidos en xeral nas zonas urbanas residenciais máis consolidadas.

As redes de distribución por cable irán aloxadas no interior de tubos protectores, e con rexistros, de forma tal que poidan ser mantidas sen necesidade de levanta-lo pavimento da vía pública.

Nas zonas de novos desenvolvementos urbanísticos con edificación en altura, estudarase a posibilidade de incorporar galerías de servizos, que poidan aglutina-los servizos comúns, en concreto electricidade, telecomunicacións, e auga.

Art. 7.5.33 Distribución na sección transversal

As redes de servizo distribuiranse na sección transversal segundo se marque polos servizos técnicos municipais.

Nas novas urbanizacións recoméndase na medida do posible que tódolos servizos vaian polas aceiras, agás, se é o caso, as pluviais e saneamento. Se o ancho da rúa é considerable, recoméndase que a partir dos quince metros de anchura se dispoñan os servizos de forma duplicada, servindo a ambas marxes da rúa. Os servizos de distribución de enerxía eléctrica en baixa e media tensión e telecomunicacións estarán máis próximos ás fachadas, a distribución da iluminación e semaforización próxima á liña de bordo. O gas disporá o máis afastado posible da liña de fachada, aínda que preferiblemente pola aceira.

A separación entre os distintos servizos, tanto se van en paralelo, ou no caso de cruce, será a contemplada nas recomendacións das distintas compañías operadoras. Terá especial consideración das distancias a cumprir entre a rede de gas e de enerxía eléctrica, e as de augas e pluviais coa de saneamento.

Tódalas redes de distribución e os rexistros que conteñan aparatos de manobra da rede deberán ser deseñados de forma que se garanta a capacidade estrutural adecuada, en función da tipoloxía das cargas a soportar.

TÍTULO VIII.—NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 8.0.1 Alcance e Contido

1. O presente Título regula de forma xeral, e para a totalidade do termo municipal, as condicións de protección do medio ambiente e o patrimonio social, cultural e económico da comunidade, dentro do cal se atopan entre outros o arquitectónico e o arqueolóxico.

2. Aínda que toda a Normativa Urbanística establecida polo Plan Xeral se dirixe a estes fins de protección, no presente Título desenvólvense especificamente as condicións xerais referentes ós seguintes extremos:

A.—Protección medioambiental, ecolóxica e dos niveis de confort.

B.—Protección da paisaxe e da imaxe e escena urbana.

C.—Protección do patrimonio edificado.

D.—Protección do patrimonio arqueolóxico.

Art. 8.0.2 Competencia e Responsabilidades

O mantemento da aparencia e conservación do medio natural e do medio urbano é competencia do Concello, e por tanto calquera clase de actuación que lles afecte deberá someterse ó seu criterio.

En consecuencia poderá establecer medidas encamiñadas a favorece-la conservación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos arquitectónicos

singulares e a protección do medio ambiente, nos termos establecidos pola Lei 9/2002 e coas determinacións establecidas por este Plan Xeral.

A responsabilidade atinxe os particulares que deberán colaborar co Concello e entre si para a consecución dos obxectivos que se pretenden. Así mesmo e en función diso, tódolos cidadáns teñen o dereito e a obrigación de denunciar perante as autoridades municipais aqueles actos de edificación ou actividades que, de acordo co contido das determinacións do Plan Xeral, poidan supor un perigo para a salubridade, seguridade ou ornato público, así como das construcións que ameacen ruína ou aquelas que puidesen ocasionar, polo mal estado dos seus compoñentes (remates, chemineas, cornixas, etc.), algún dano ou actuación que lesione os valores medioambientais, naturais ou urbanos que caracterizan o termo municipal.

CAPÍTULO 8.1.—PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

Art. 8.1.1 Protección medioambiental

Estas Normas Urbanísticas regulan de forma xeral e para a totalidade do termo municipal as condicións de protección ecolóxica do medio natural e dos niveis de confort e seguridade para as persoas e a natureza. Son complementarias das disposicións específicas da Comunidade Autónoma sobre esta materia.

Abranguen os seguintes extremos:

- Os sistemas de control ambiental
- Verteduras sólidas (lixo)
- Verteduras líquidas (augas residuais)
- Verteduras gasosas
- Contaminación de solos
- Contaminación acústica e vibratoria
- Protección contra incendios
- Protección de acuíferos e vías de auga

Art. 8.1.2 Sistemas de control ambiental

Os sistemas de control ambiental para os proxectos, obras ou actividades que, ben por mor da actividade e/ou instalación que vai desenvolver ou ben porque as accións previstas se leven a cabo en áreas ambientalmente sensibles, efectuaranse, cando proceda, por medio dun estudo de impacto ambiental ou outra figura de avaliación ambiental establecida na normativa que resulte de aplicación.

Outro sistema de control ambiental é a autorización ambiental integrada, unha nova figura de intervención administrativa que é aplicable ás instalacións de titularidade pública ou privada nas que se desenvolvan algunhas das actividades industriais do anexo 1 da Lei 16/2002, de 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación.

a) Procedemento de Avaliación Ambiental.

Enténdese por avaliación ambiental o proceso de análise no que a través da aplicación de diferentes técnicas de traballo é posible estima-las repercusións que sobre o medio ambiente pode ter o desenvolvemento, ampliación ou modificación dun determinado proxecto ou actividade.

Os estudos de impacto ambiental hanse de realizar no caso de proxectos ou actividades con grande repercusión ambiental e/ou que afectan a espazos e hábitats sensibles, como son todas e cada unha das indicadas no Anexo do Decreto 442/1990, de Avaliación de Impacto Ambiental para Galicia, no Anexo I da Lei 6/2001, de 8 de maio, de modificación do Real Decreto Lexislativo 1302/1986, de 28 de xuño, de avaliación de impacto ambiental e das comprendidas no anexo II da mesma cando así o decida o órgano ambiental en cada caso. Esta decisión, que debe ser motivada e pública, axustarase ós criterios establecidos no anexo III desta Lei, e basearase na Directiva 85/337/CEE, de 27 de xuño, relativa á avaliación das repercusións de determinados proxectos públicos e privados sobre o medio ambiente e na Directiva 97/11/CE, de 3 de marzo, pola que se modifica a Directiva 85/337/CEE, que contemplan a posibilidade de decidir mediante o estudo caso por caso, ou mediante a aplicación de limiares ou criterios establecidos polo organismo competente.

Hanse de realizar tamén estudos de impacto ambiental cando así o indique especificamente a lexislación de tipo sectorial.

Os estudos de efectos ambientais en Galicia hanse de realizar nos casos definidos no Decreto 327/91, de Avaliación de Efectos Ambientais para Galicia, que obriga a someter a un procedemento de avaliación aquelas actividades e proxectos cuxas lexislacións sectoriais precisen ou prevexan a necesidade de realización dun estudo ambiental, aínda que non estean recollidos na lexislación de impacto ambiental.

Art. 8.1.3 Verteduras sólidas

1.—Os residuos sólidos, a efectos de orienta-lo seu punto de vertedura segundo o Plan de Xeral, clasifícanse en:

Residuos de construción e demolición (RCDs) entendéndose como tales:

Residuos de construción: aqueles que se orixinen no proceso de execución material dos traballos de construción, tanto de nova planta como de rehabilitación ou reparación.

Residuos de demolición: aqueles materiais e produtos de construción que se orixinan como resultado das operacións de desmontaxe, desmantelamento e derriba de edificios e de instalacións.

A súa xestión farase en conformidade co disposto en *Decreto 352/2002, do 5 de decembro, polo que se regula a produción dos residuos da construción e demolición para a Comunidade autónoma Galega.*

Residuos Urbanos: son os xerados nos domicilios particulares, comercios, oficinas e servizos, así como todos aqueles que non teñan a clasificación e que pola súa natureza ou composición poidan asimilarse ós producidos nos anteriores lugares ou actividades.

Terán tamén a consideración de residuos urbanos os seguintes:

1. *Residuos procedentes da limpeza das vías publicas, zonas verdes, áreas recreativas e praias, animais domésticos mortos, así como mobles, tarecos e vehículos abandonados*.

2. *Residuos e escombros* procedentes de obras menores de construción e reparacións domiciliarias.

3. *Residuos perigosos:* Aqueles que figuran na lista de residuos perigosos aprobada no Real Decreto 952/1997 así como os recipientes e envases que os contivesen. Os que teñan sido cualificados como perigosos pola normativa comunitaria e os que poida aprobar o goberno de conformidade co establecido na normativa europea ou en convenios internacionais dos que España sexa parte.

As áreas susceptibles de ser destinadas ás verteduras das dúas primeiras clases citadas estableceranse polo Concello, de acordo coa Normativa, directrices e programas elaborados polo órgano comunitario competente, e a Lei 10/1998 de 21 de abril de residuos e a Lei 10/1997 de 22 de agosto de residuos Sólidos Urbanos de Galicia. En calquera caso, os proxectos correspondentes someteranse ós procedementos de avaliación ambiental da Comunidade Autónoma.

2.—Os Plans Parciais, ou documento de desenvolvemento do presente Plan Xeral, reservarán en recintos adecuados xunto ó viario espazos para a localización de recipientes de recollida de residuos, adecuadamente repartidos e cunha superficie total equivalente a 0,01 m^2 por habitante.

Art. 8.1.4 Verteduras líquidas (augas residuais)

As augas residuais non poderán verterse a canle libre ou canalización sen depuración previa realizada por procedementos adecuados ás características do afluente e dos valores ambientais dos puntos de vertedura, considerándose como mínimo os niveis e valores establecidos no Decreto 2.414/1961 que constitúe o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, Orde do Ministerio da Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto da Presidencia do Goberno e Orde do Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo de 14 de abril de 1980, e en calquera caso o cumprimento do disposto na lexislación autonómica galega: Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia, Lei 9/2001, de Conservación da Natureza e Lei 8/2001, de 2 de agosto, de Protección da calidade das augas das Rías de Galicia e de Ordenación do Servizo Público de Depuración de augas Residuais Urbanas.

Así mesmo, deberanse cumpri-los valores límite fixados na táboa 3 de anexo IV do Regulamento do Dominio Público Hidráulico, e nos anexos do RD. 995/2000, de 2 de xuño (BOE 147 de 20 de xuño de 2000) que o modifica. Así como o REAL DECRETO LEXGISLATIVO 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas (BOE nº 176, de 24 de xullo de 2001).

Art. 8.1.5 Verteduras líquidas industriais

1. Condicións das Verteduras.

Todo proceso industrial deberá garantir, durante todo o período de actividade, unha vertedura á rede xeral de saneamento sen pretratamento que garanta que as verteduras teñan características que estean comprendidas dentro da totalidade das seguintes determinacións:

a) Ausencia de materias inflamables.
b) PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) e nove con cinco (9,5).
c) Temperatura de emisión á saída da parcela inferior a 40º centígrados.
d) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosións e/ou abrasións nas instalacións electromecánicas das depuradoras ou das conducións.
e) Materias sedimentables en contía menor a cincocentos (500) miligramos por litro.
f) Materias en suspensión en contía menor de mil (1.000) miligramos por litro.
g) Demanda bioquímica de oxíxeno menor de seiscentos (600) miligramos por litro.

Verteduras Prohibidas:

1. Mesturas explosivas. Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos, gases ou vapores que por mor da súa natureza ou cantidade sexan ou poidan ser suficientes, por si mesmos ou en presenza doutras sustancias, de provocar ignición ou explosións. As medicións sucesivas efectuadas cun explosímetro no punto de descarga da vertedura ó Sistema Integral de Saneamento non deberán indicar, en ningún momento, valores superiores ó 5 por 100 do límite inferior de explosividade, así como unha medida realizada de forma illada, non deberá superar nun 10 por 100 o citado límite. Prohíbense expresamente: os gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehidos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en auga e aceites volátiles.

2. Residuos sólidos ou viscosos: Entenderanse como tales aqueles residuos que provoquen ou poidan provocar obstrucións co fluxo do Sistema Integral de Saneamento ou que poidan interferir no transporte das augas residuais. Inclúense os seguintes: graxas, tripas, tecidos animais, esterco, osos, pelos, peles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cinzas, escouras, areas, cal apagada, residuos de formigóns e caleas de cemento ou aglomerantes hidráulicos, fragmentos de pedras, mármore, metais, vidro, palla, labras, recortes de céspede, trapos, lúpulo, refugallos de papel, madeiras, plástico, alcatrán, así como residuos e produtos alcatranados procedentes de operacións de refino e destilación, residuos asfálticos e de procesos de combustións, aceites lubricantes usados, minerais ou sintéticos, incluíndo auga-aceite, emulsións, axentes espumantes e en xeral todos aqueles sólidos de calquera procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en calquera das súas tres dimensións.

3. Materias colorantes: Entenderán como materias colorantes aqueles sólidos, líquidos ou gases, tales como tintas, vernices, lacas, pinturas, pigmentos e demais produtos afíns que, incorporados ás augas residuais, as colorean de tal forma que non poden eliminarse con ningún dos procesos de tratamento usuais que se empregan nas Estacións Depuradoras de Augas Residuais.

4. Residuos corrosivos: Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos, gases ou vapores que provoquen corrosións ó longo do Sistema Integral de Saneamento, tanto en equipos como en instalacións, capaces de reducir considerablemente a vida útil destas ou producir avarías. Inclúense os seguintes: ácido clorhídrico, nítrico sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico e butírico, lixivias de sosa ou potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, augas de moi baixa salinidade e gases como o sulfuro de hidróxeno, cloro, fluoruro de hidróxeno, dióxido de carbono, dióxido de xofre, e tódalas sustancias que reaccionando coa auga formen solucións corrosivas, como os sulfatos e cloruros.

5. Residuos tóxicos e perigosos: Entenderanse como tales aqueles sólidos, líquidos ou gasosos, industriais ou comerciais, que polas súas características tóxicas ou perigosas requiran un tratamento específico e/ou control periódico dos seus potenciais efectos nocivos e, en especial os seguintes:

1. Acenafteno.	2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín)	4. Aldrina (Aldrín)
5. Antimonio e compostos.	6. Asbestos.
7. Benceno.	8. Bencidina.
9. Berilio e compostos.	10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane)	12 Crurobenceno.
13. Cloroetano.	14. Clorofenois.
15. Cloroformo.	16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto e compostos.	18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano e metabolitos (DDT).	20. Diclorobencenos. 21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.	23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.	25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín)	27. 2,4-Dimetilfenois ou Xilenois.
28. Dinitrotolueno.	29. Endosulfán e metabolitos.
30. Endrina e metabolitos.	31. Éteres haloxenados.
32. Etilbenceno.	33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.	35. Halometanos.
36. Heptacloro e metabolitos.	37. Hexaclorobenceno (HCB)
38. Hexaclorobutadieno (HCBD)	39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH)
40. Hexaclorociclopentadieno.	41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine)
42. Hidrocarburos aromáticos polinuclearcs (PAH)	43. Isoforona (Isophorone) 44. Molibdeno e compostos.

45. Naftaleno. 46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas. 48. Pentaclorofenol (PCP)
49. Policlorado, bifenios (PCB's) 50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD)
52. Tetracloroetjleno. 53. Talio e compostos.
54. Teluro e compostos. 55. Titanio e compostos.
56. Tolueno. 57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno. 59. Uranio e compostos.
60. Vanadio e compostos. 61. Vinilo, cloruro de.

62. As sustancias químicas de laboratorio e compostos farmacéuticos ou veterinarios novos, identificables ou non, e cuxos efectos poidan supor resgo sobre o medio ambiente ou a saúde humana.

6.—Outros compostos químicos:

Parámetro-unidade. Valores límites	*Parámetro-unidade. Valores límites*
Aluminio (mg/l)(H)	1
Arsénico (mg/l)(H)	0,5
Bario (mg/l)(H)	20
Boro (mg/l)(H)	2
Cadmio (mg/l)(H)	0,1
Cromo III (mg/l)(H)	2
Cromo IV (mg/l)(H)	0,2
Ferro (mg/l)(H)	2
Manganeso (mg/l)(H)	2
Níquel (mg/l)(H)	2
Mercurio (mg/l)(H)	0,05
Chumbo (mg/l)(H)	0,2
Selenio (mg/l)(H)	0,03
Estaño (mg/l)(H)	10
Cobre (mg/l)(H)	0,2
Cinc (mg/l)(H)	3
Tóxicos metálicos(J)	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	10
Fósforo total (mg/l)(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)(L)	15
Nitróxeno nítrico (mg/l)(L)	10
Aceites e graxas (mg/l)	20
Fenois (mg/l)(M)	0,5
Aldehidos (mg/l)	1
Deterxentes (mg/l)(N)	2
Pesticidas (mg/l)(P)	0,05

(H) O límite refírese ó elemento disolvido, como ión ou en forma complexa.

(J) A suma das faccións concentración real/límite esixido relativa ós elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, chumbo, selenio, cobre e cinc) non superará o valor 3.

(K) Se a vertedura se produce a lagos ou embalses, o límite redúcese a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos ou embalses o nitróxeno total non debe supera-los 10 miligramos por litro, expresado en nitróxeno.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Se se trata exclusivamente de pesticidas fosforados pode admitirse un máximo de 0,1mg/l.

7.—Augas residuais radioactivas dunha vida media ou concentración tal que non exceda os límites fixados polas autoridades sanitarias.

8.—Aqueles que conteñan sólidos, líquidos ou gases tóxicos ou velenosos en suficiente cantidade para que por si ou por reacción con outros líquidos residuais reduzan ou interfiran os procesos de tratamento, constitúan perigo para persoas ou animais, creen molestias públicas ou condicións perigosas nas augas receptoras do efluente da planta de tratamento.

9.—Augas residuais que conteñan sustancias que non podan tratarse coas instalacións existentes na estación depuradora de augas residuais, ou que poidan tratarse pero só nun grado tal que o efluente da planta non cumpra cos requirimentos do organismo competente de conca hidrográfica.

10.—Así mesmo, será preceptivo o informe do Organismo xestor da Depuración das augas residuais sobre a adecuación das industrias que pretendan instalarse en solo que verta á estación. Dito informe terá carácter previo á concesión da licenza de edificación ou de actividade.

2. Autorización de Verteduras.

1. Toda instalación industrial, das recollidas no punto seguinte, que utilice o Sistema Municipal de Saneamento para evacua-las súas verteduras deberá presentar no Concello a correspondente Identificación Industrial, solicitando autorización de vertedura con especificación dos contidos de vertedura producidos en razón da actividade.

2. O Concello autorizarao ou denegarao en aplicación destas Normas ou das disposicións vixentes na materia, podendo impor condicións e limitacións. As autorizacións revisaranse cada cinco (5) anos.

3. Empresas obrigadas a solicita-la autorización de verteduras.

Están obrigadas a presenta-la Solicitude de Vertedura as seguintes industrias:

a) Tódalas instalacións que superen un caudal de abastecemento e autoabastecemento de 22.000 metros cúbicos/ano.

b) As instalacións que, superando un caudal de abastecemento e autoabastecemento de 3.500 metros cúbicos/ano, figuran na seguinte relación.

Refer. CLAVE	*ACTIVIDADE INDUSTRIAL*
02	Produción gandeira
11	Extracción, preparación e aglomeración de combustibles sólidos e coquerías.
13	Refino de petróleo.
15	Produción, transportes e distribución de enerxía eléctrica, gas, vapor e auga quente.
21	Extracción e preparación de minerais metálicos.
22	Produción e primeira transformación de metais.
23	Extracción de minerais non metálicos nin enerxéticos; turbeiras.
24	Industrias de produtos minerais non metálicos.
25	Industria química.
31	Fabricación de produtos metálicos, agás máquinas e material de transporte.
32	Construción de maquinaria e equipo mecánico.
33	Construción de máquinas de oficina e ordenadores, incluída a súa instalación.
34	Construción de maquinaria e material eléctrico.
35	Fabricación de material electrónico, agás ordenadores.
36	Construción de vehículos automóbiles e as súas pezas de reposto.
37	Construción naval, reparación e mantemento de buques.
38	Construción doutro material de transporte.
39	Fabricación de instrumentos de precisión óptica e similares.
41.1	Fabricación de aceite de oliva.
41.2	Fabricación de aceites e graxas, vexetais e animais, agás aceite de oliva.
41.3	Sacrificio de gando, preparación e conservas de carne.
41.4	Industrias lácteas.
41.5	Fabricación de xugos e conservas vexetais.
41.6	Fabricación de conservas de pescado e outros produtos mariños.
41.7	Fabricación de produtos de muiñeiría.
41.8	Fabricación de pastas alimenticias e produtos amiláceos.
41.9	Industrias do pan, bolería, pastelería e galletas.
42.0	Industria do sucre.
42.1	Elaboración de produtos de confeitería.
	Industrias de produtos para a alimentación animal, incluídas fariñas de pescado.
42.3	Elaboración de produtos alimenticios diversos.
42.4	Industrias de alcohois etílicos de fermentación.
42.5	Industria vinícola.
42.6	Sidrerías.
42.7	Fabricación de cervexa e malte cervexeira.
42.8	Industrias das augas minerais, augas gasosas e outras bebidas alcohólicas.
42.9	Industria do tabaco.
43	Industria téxtil.
44	Industria do coiro.
45.1	Fabricación en serie de calzado, agás o de caucho e madeira.
45.2	Fabricación de calzado de artesanía e a medida, incluído o calzado ortopédico.
45.3	Confección en serie de prendas de vestir e complementos do vestido.
45.5	Confección doutros Artigos con materiais téxtiles.
45.6	Industria de papelería.
46.1	Serrado e preparación industrial da madeira: serrado, cepillado, pulido, lava do e outros.
46.2	Fabricación de produtos semielaborados de madeira: chapas, taboleiros, madeiras melloradas, e outros.
46.3	Fabricación en serie de pezas de carpintería, parqué e estruturas de madeira para a construción.
46.5	Fabricación de obxectos diversos de madeira, agás mobles.
46.6	Fabricación de produtos de cortiza.
46.7	Fabricación de Artigos de xunco e caña, cestería, brochas, cepillos e outros.
46.8	Industrias do moble de madeira.
47	Industria do papel; artes gráficas e edición.
48	Industrias de transformación do caucho e materias plásticas.
49	Outras industrias manufactureiras.
937	Investigación científica e técnica.
941	Hospitais, clínicas e sanatorios de medicina humana.
971	Lavanderías, tinturerías e servizos similares.

4. Instalacións de pretratamento.

1. Co fin de obte-la autorización das verteduras para que reúnan as condicións establecidas, o responsable da actividade presentará xunto coa solicitude da actividade, un proxecto de instalación de pretratamento ou depuradora específica, con expresión necesaria das condicións que permitan o seu estudo e autorización.

2. Poderán agruparse varios usuarios para o establecemento do pretratamento a fin de obter unha autorización de vertedura conxunta.

5. Descargas accidentais.

Nos supostos de descargas accidentais que superen os límites de verteduras autorizadas, a responsabilidade e abono dos danos valorados corresponderán ó causante.

Terase en conta, en accidentes maiores, o Real Decreto 886/1988, de 15 de xullo, e demais disposicións regulamentarias.

6. Mostraxe e control de verteduras.

O Concello poderá establecer dentro das súas Ordenanzas municipais as condicións de mostraxe, análise e condicións de inspección e vixilancia.

7. Arquetas de tomas de mostras.

As instalacións industriais disporán, para a toma de mostras e medicións de caudais ou outros parámetros, dunha arqueta ou rexistro de libre acceso desde o exterior situada augas abaixo da última vertedura e localizada de tal forma que o efluente non poida variarse.

Art. 8.1.6 Verteduras gasosas

1. Quedan prohibidas as emisións á atmosfera de elementos radioactivos, po e gases en valores superiores ós establecidos no Decreto 833/1975, do Ministerio de Planificación do Desenvolvemento e no seu desenvolvemento posterior, no Decreto 2.414/1961 polo que se aproba o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas así como no seu desenvolvemento posterior, e na Orde do Ministerio de Industria de 18 de ou-

tubro de 1976. Así mesmo, garantirase o cumprimento da lexislación autonómica vixente en materia medioambiental na Lei 8/2002, de 18 de decembro de Protección do ambiente atmosférico de Galicia (BOE nº 18, de 21 de xaneiro de 2003).

2. Serán de aplicación as condicións de ventilación recollidas para o Uso Industrial no Artigo 5.6.3 destas Normas Urbanísticas.

Todo aparato ou elemento da instalación de acondicionamento de locais de calquera uso, agás as reixas de expulsión de ar, deberá instalarse no interior dos locais, non autorizándose a localización en fachadas exteriores nin interiores ou patios, e en ningún caso poderán sobresaír dos paramentos das fachadas nin constituír un elemento discordante coa configuración das fachadas.

A boca de saída ó exterior dos fumes excederá un (1) metro sobre a altura do edificio máis alto, propio ou lindeiro nun radio de dez (10) metros.

As cociñas de tipo industrial deberán contar cunha cheminea totalmente independente das do resto do edificio.

Art. 8.1.7 Contaminación de solos

En materia de contaminación de solos será de aplicación a Lei 10/1998, de 21 de abril, de Residuos e o Real Decreto 9/2005, de 14 de xaneiro, BOE núm. 15 de 18 xaneiro 2005, polo que se establece a relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a declaración de solos contaminados, que a desenvolve.

Art. 8.1.8 Contaminación acústica e vibratoria

1. A calidade acústica dos ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse ó establecido no Código Técnico da Edificación, o Regulamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, a Orde da Presidencia do Goberno de 10 de xuño de 1965, as Normas Técnicas e Regulamento que regulan a seguridade e hixiene no traballo e a Ordenanza Municipal de Protección do medio contra a contaminación acústica producida pola emisión de ruídos e vibracións, de 28 de xullo de 2000 ou calquera que a substitúa posteriormente.

2. O Concello deberá recoller na súa Ordenanza Municipal de Protección do Medio contra a contaminación Acústica o contido da Lei 37/2003, de 17 de novembro, do ruído, nos termos e prazos que a mesma establece e as determinacións que conteñan as súas normas de desenvolvemento, segundo o Artigo 6 do expresado corpo legal.

3. De acordo co disposto na Lei 7/97 da Xunta, de protección contra a contaminación acústica, enténdese por Zonas Acusticamente Saturadas aquelas nas que se superan no medio ambiente exterior os niveis de ruídos máximos previstos para elas, debido a que as actividades nelas desenvolvidas provocan a concentración de fontes sonoras ou a afluencia do público. A Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído atribúe competencias ás corporacións locais para aprobar ordenanzas e axusta-lo planeamento urbanístico para a obtención dos obxectivos de calidade acústica que se han de conseguir (art. 6 e 17).

Por conseguinte naquelas zonas da cidade onde existan numerosos establecementos públicos e os niveis xerais de recepción externa do ruído producido pola adición das múltiples actividades existentes e polas persoas que as utilizan, así como do trafico por elas inducido na zona, superen en 10 dbA os obxectivos de calidade acústica aplicable ás zonas de uso predominante ou característico residencial, que se fixan en conseguir un nivel continuo equivalente con ponderación A durante o período nocturno de $L_{Aeq,\,n} = 50$ dbA, a autoridade municipal poderá iniciar un expediente que traia como consecuencia a declaración de Zona Acusticamente Saturada (ZAS).

Para estes efectos o Concello, á vista dos informes e datos existentes sobre a zona e do resultado do mapa de ruídos ou medicións realizadas, poderá acordar abrir un procedemento público e contraditorio que traia como consecuencia a declaración de ZAS, que se ha de realizar mediante resolución motivada do órgano competente e que traia como consecuencia a adopción de medidas especiais conducentes á restitución dos niveis de calidade acústica desexables para a zona como poden ser entre outros:

A suspensión na ZAS do outorgamento de novas licenzas ou ampliacións e reformas das xa existentes para as actividades que son a causa do deterioro acústico da zona.

O establecemento de limitacións para estas actividades en canto ó cumprimento de distancias mínimas a manter entre elas.

Calquera outra medida que se considere adecuada para reduci-los niveis de contaminación acústica na zona.

Todo iso con independencia dunha regulación máis detallada das condicións e procedementos para a declaración das ZAS que realice o Concello dentro da Ordenanza Municipal de ruídos ou noutra Ordenanza especifica que teña por obxecto garanti-lo mantemento das condicións de calidade ambiental das zonas urbanas nas que as actividades e usos recreativos ou de reunión poidan superar, por razón da intensidade, limiares de ruído non aconsellables.

4. As edificacións que se atopen en terreos afectados pola pegada sonora do Aeroporto de Peinador, destinadas a usos residenciais ou dotacionais educativos ou sanitarios non amparados por licenza, para a súa posible legalización deberán cumpri-las condicións de insonorización determinadas no Código Técnico da Edificación, non sendo responsabilidade do aeroporto os custos da insonorización.

Art. 8.1.9 Protección contra incendios

1. As construcións e instalacións no seu conxunto, e os seus materiais, deberán adecuarse como mínimo ás esixencias de protección contra o lume establecidas polo Código Técnico da Edificación e polas normas de prevención de incendios por tipo de actividade:

– Turística: Orde do Ministerio de Comercio e Turismo de 25-9-79.
– Sanitaria: Orde do Ministerio de Sanidade e Seguridade Social de 24-10-79.
– Educativa: Orde do Ministerio de Educación e Ciencia de 13-11-84.
– Espectáculos: Circular da Dirección da Seguridade do Estado de 11-5-84.

OU calquera outra que lle sexa de aplicación.

2.—Como complemento das disposicións do Código Técnico da Edificación, en relación coas condicións de accesibilidade e entorno dos edificios, establécense as seguintes Condicións dos viarios de acceso ós edificios:

A– Dos viarios de acceso ós edificios, alomenos un deberá cumpri-las condicións seguintes:

a) Anchura mínima libre: 4,5m.

b) Altura libre ou gálibo: 4,5m.

c) Sobrecarga de uso: 2000Kg/m^2

B– Nos tramos curvos, o carril de rodaxe debe quedar delimitado pola traza dunha coroa circular cuxos radios mínimos deben ser 5,30 m e 12,50 m cunha anchura libre de circulación de 7,20 m.

C– Os viarios de aproximación en fondo de saco, de máis de 50 m. de lonxitude, deben permiti-la manobrabilidade dun vehículo de 10 m. de lonxitude.

D– Os viarios de acceso ós edificios débense manter libres de mobiliario urbano, arboredo, xardíns, mouteiras ou outros obstáculos que dificulten as posibilidades de accesibilidade.

Art. 8.1.10 Protección de acuíferos e vías de auga

1. En tódolos planeamentos de desenvolvemento do presente Plan Xeral, e en tódolos proxectos de obras nos que por razón da súa natureza sexa posible, deberase ter en conta a posible existencia de acuíferos ou vías de auga que poidan existir nos ámbitos, fincas ou parcelas, a fin de establece-las adecuadas determinacións que dean continuidade ó réxime dos hídricos.

2. Os proxectos de obras de edificación de nova planta estudarán os posibles acuíferos e adoptarán as medidas que garantan a evacuación, canalización ou drenaxe das augas posibles, de maneira tal que se garanta que non poderán inundarse as plantas baixo rasante.

Esta determinación afecta tanto ós proxectos como ó control en obra das medidas previstas ou ós acuíferos ou vías de auga que poidan detectarse ou presumirse en fases de obra.

CAPÍTULO 8.2.—PROTECCIÓN DA PAISAXE E DA IMAXE E ESCENA URBANA

Sección 1ª. Da Paisaxe Natural

Art. 8.2.1 Protección da paisaxe natural

O presente Plan Xeral establece a protección da paisaxe natural, nos diferentes ámbitos en relación cos seus valores intrínsecos, a través da Normativa Específica do Solo Rústico que está recollida no Título XII destas Normas Urbanísticas.

En dito Título establécense as condicións en que poderán executarse as edificacións e desenvolverse os usos e actividades permitidos de acordo cos valores a protexer e o fomento dos mesmos e do entorno rústico e natural.

En consecuencia con iso, co fin de logra-la conservación da estrutura da paisaxe tradicional, han de terse en conta de forma xeral as determinacións relativas a:

a) Protección da topografía, impedindo actuacións que alteren as características morfolóxicas do terreo.
b) Protección de canles naturais e do arboredo de ribeira correspondente ós mesmos, así como de regos e canles. A tal efecto, nos ámbitos remitidos a planeamentos de desenvolvemento polos que discorran ríos ou regatos, procurarase que a dotación local de sistema de espazos libres públicos se sitúe na proximidade dos canles.
   Con carácter xeral calquera obra que se pretenda executar sobre dominio público hidráulico e a súa zona de policía precisará autorización previa e expresa do Organismo Autónomo competente en materia de augas sexa cal sexa o tipo de solo no que se atope consonte o disposto no art. 78 do Reglamento do Dominio Público Hidráulico.
c) Protección de Costas e as súas áreas de influencia.
d) Protección de plantacións e masas forestais.
e) Protección de camiños do espazo rural, etc.

Sección 2ª. Da Imaxe e da Escena Urbana

Art. 8.2.2 Conservación dos espazos

1. Os espazos interiores ás parcelas, e non accesibles ó público, como por exemplo patios de couzada e espazos abertos en proindiviso, deberán ser conservados e coidados polos seus propietarios particulares en condicións de seguridade, salubridade e ornato público. Estarán debidamente pechados.

2. Os espazos exteriores accesibles ó público serán mantidos polo Concello ou polos particulares se os planeamentos que conteñan a ordenación detallada inclúa a determinación da constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación, nos termos recollidos no Artigo 110 da Lei 9/2002, e en aplicación do Artigo 2.3.5, destas Normas Urbanísticas.

3. A conservación das superficies de uso público con aproveitamento privativa en subsolo correrá a cargo dos propietarios se os inmobles onde se localicen, en toda clase de solo, debendo deixar constancia desta carga no Rexistro da Propiedade.

4. O Concello vixiará o cumprimento destas obrigacións podendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, ditar ordes de execución ou levar a cabo a súa conservación con cargo á propiedade.

Art. 8.2.3 Peches de parcela, cercas e valados

En correspondencia co establecido nas Normas Xerais da Edificación desta Normativa Urbanística, os elementos opacos dos peches de parcelas deberán realizarse con fábricas de pedra, ou fábricas rebocadas de análogas características que as fachadas.

Os elementos metálicos miniaranse para protexelos da corrosión, agás que se trate de elementos galvanizados. Despois pintaranse en cores escuras ou branco, admitíndose tamén tratamentos de pavonado, etc.

O peche das parcelas deberá situarse na aliñación oficial.

Ó producirse a apertura de novas vías, os propietarios dos soares que se conformen terán a obrigación de efectua-lo peche no prazo de seis meses a partir da terminación das obras de pavimentación. Os Sectores de Solo Urbanizable incluirán nos Proxectos de Urbanización o peche de tódolos espazos de uso privado, ou das parcelas se estas estivesen definidas.

Cando se produza a derriba de calquera finca, será igualmente obrigatorio o peche da mesma situándoo así mesmo na aliñación oficial. Tal peche deberá levarse a efecto no mesmo prazo sinalado anteriormente, contado a partir da data de concesión da licenza de derriba.

No Solo Rústico Especialmente Protexido os peches non poderán ser opacos e deberán permiti-lo movemento natural das especies faunísticas.

Art. 8.2.4 Supresión de barreiras físicas

Atenderase á supresión de barreiras físicas para permiti-lo normal uso dos espazos públicos por persoas diminuídas, anciáns, nenos, coches de nenos, etc., mediante a disposición de rebaixes en bordos de aceiras, ramplas de acceso a edificios ou por vías públicas. Nos edificios cumprirase o Real Decreto 556/1989 de 19 de maio, polo que se arbitran medidas sobre accesibilidade nos edificios, en desenvolvemento da Lei 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social dos Minusválidos, así como da Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras de Galicia e Regulamento 35/2000 que a desenvolve.

Art. 8.2.5 Elementos de servizo público

A localización de calquera elemento do servizo público nas rúas e espazos públicos, que non se poidan conceptuar como mobiliario urbano, tales como quioscos de calquera tipo, cabinas telefónicas, etc., non poderán ocupar unha superficie en planta superior ós doce (12) metros cadrados na súa posición de actividade. Exceptúanse deste requisito as marquesiñas de espera de medios de transporte, as terrazas para expender refrescos de temporada, e outros elementos cuxa ocupación da vía pública sexa por concesión de duración anual ou inferior ós tres meses.

A anterior limitación da superficie ocupada non rexerá para os espazos públicos destinados a zona verde para os que rexerán as condicións establecidas na ordenanza da zona correspondente.

Tódolos elementos, con independencia das condicións de explotación, localizaranse de forma que non alteren o normal uso doutros elementos urbanos, e en calquera caso deixen unha sección libre para o paso de pións medida desde calquera punto do perímetro de solo dedicado a este uso igual ou superior a tres metros. O seu aspecto e acabado deberá adecuarse ó sinalado na norma anterior.

Art. 8.2.6 Anuncios

Nos mesmos termos recollidos no Capítulo 6.10 destas Normas, prohíbese expresamente:

A fixación ou pintado exterior de publicidade sobre medianeiras da edificación, aínda que fose provisional ou circunstancialmente, que non estea ligada directamente á actividade que se desenvolva na edificación que as soporta.

b) A publicidade acústica.

c) A instalación de valos ou anuncios publicitarios sobre Solo Rústico.

Para a fixación directa de carteis aplicarase a Ordenanza municipal de Publicidade e consideraranse con carácter complementario as seguintes restricións:

1.—Sobre os edificios, muros, valos e cercas sometidos a un réxime específico de protección ou considerados de interese, os anuncios gardarán o máximo respecto ó lugar onde se localicen, permitíndose exclusivamente en planta baixa, sobre os ocos de fachada, mantendo o seu mesmo ritmo de ocos e con materiais que non alteren os elementos protexidos, e iso sen prexuízo das condicións que se impoñen no seguinte capítulo respecto da edificación ou elementos protexidos.

2.—Para o resto dos edificios permítese tamén a instalación de anuncios en planta baixa sobre os ocos de fachada, sempre e cando manteñan o seu ritmo e con materiais que non alteren as súas características e as do entorno. Prohíbese a fixación de soportes exteriores ou bastidores exentos, luminosos en valos, rúas, prazas, cornixas ou tellados, xardíns públicos ou privados, nin en illas de tráfico, agás aquelas que afectan á información de servizos de interese público, ben sexan municipais ou doutro carácter como clínicas, farmacias, etc.

3.—Nos edificios non ocupados ou en ruína non se permitirán anuncios de ningunha clase, nin durante as obras de restauración ou de substitución da edificación agás os carteis propios de identificación da obra.

4.—Non se permitirán anuncios sobre postes de iluminación, de tráfico e outros análogos na vía pública.

5.—Non se permitirá a fixación de anuncios nos espazos de uso público nin en zonas de borde de estrada que sexan de dominio público.

6.—A publicidade que non reunise os diferentes requisitos establecidos nesta Normativa (tanto condicións xerais como particulares de cada zona ou pola materia) quedará «fóra de ordenación» desde a entrada en vigor das mesmas e non poderá renova-la súa licenza de instalación, cando caduque a mesma, sen que isto dea dereito a indemnización, agás cando a suspensión se impuxese antes da data de caducidade da concesión do anunciante. En todo caso cando se solicite licenza de obra maior nun edificio con publicidade fóra de ordenación esixirase a súa corrección ou suspensión simultánea.

7.—O Concello poderá delimita-las paredes, muros ou tabiques nos que se permitirá, con carácter exclusivo, a colocación de elementos publicitarios ós fins que considere.

8.—En edificios de uso exclusivo industrial ou comercial poderanse utiliza-las fachadas como soportes de publicidade propia da actividade.

9.—Con fins provisionais e excepcionais, tales como festas, feiras, exposicións ou manifestacións, o Concello poderá autorizar carteis non comerciais circunstanciais o tempo que dure o acontecemento.

Art. 8.2.7 Sinalización de tráfico

Non se permite situar sinais acaroados a calquera edificación, muro, valo ou cercado, a menos que se xustifique debidamente, xustificación esta que só poderá atender problemas de ancho da rúa ou dificultades para o paso de pións ou vehículos. Prohíbese expresamente naquelas edificacións sometidas a un réxime específico de protección individual.

En todo caso adoptarase o sistema de sinalización que perturbe en menor grao os ambientes e edificios de interese, reducíndoo á mínima expresión tanto en sinalización vertical como horizontal (pinturas sobre o pavimento), sempre que sexa compatible coa normativa ou Código da Circulación.

Art. 8.2.8 Tendidos e elementos de infraestrutura e servizos

Prohíbese a instalación de novos tendidos aéreos eléctricos e telefónicos, debendo reformarse os existentes de acordo co que determina a lexislación vixente.

Nos edificios de nova planta, así como nos afectados por calquera grado de protección dentro do Catálogo de Elementos protexidos, non se permitirán tendidos exteriores sobre a fachada ou fachadas, debendo realizarse os encaixes necesarios.

Para os tendidos de iluminación estarase ás determinacións que se establecen nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización desta Normativa Urbanística.

Art. 8.2.9 Obras de urbanización para mellora da escena e ambientes urbanos

O Concello poderá declarar de urbanización especial, ou establecer Ordenanzas de embelecemento ou reforma de determinadas rúas, prazas ou zonas, co fin de conserva-la harmonía do conxunto. Os propietarios de edificios ou soares enclavados en ditos lugares só poderán modifica-las construcións e edificar outras novas sen someterse á ordenanza especial que, previos os requisitos regulamentarios, poida aprobarse en cada caso.

Art. 8.2.10 Servidumes urbanas

O Concello poderá instalar, suprimir ou modificar ó seu cargo nas fincas particulares, e os propietarios virán en consentilo, soportes sinais e calquera outro elemento ó servizo da cidade, que, en aplicación destas Normas, quedan fóra de ordenación, e deberán, en todo caso, cumprir estas Condicións Xerais de Protección e as estéticas e compositivas en cada caso e para cada zona de ordenación.

CAPÍTULO 8.3.—PROTECCIÓN DO PATRIMONIO EDIFICADO

Art. 8.3.1 Articulación da protección

A protección articúlase mediante un Catálogo propiamente dito, onde se relacionan os bens a protexer coas circunstancias que en cada un concorren, e mediante a instrumentación da conseguinte Normativa de protección intimamente ligada á normativa urbanística propia das zonas de ordenación do casco antigo.

O Catálogo inclúe, en todo caso, a normativa de Protección que lle é propia e que se considera conveniente que forme parte integrante do mesmo.

Art. 8.3.2 Réxime de usos

Tódolos elementos edificados que estean sometidos a un réxime específico de protección axustaranse, no que se refire ós usos permitidos nos mesmos, ás condicións de uso que prevé a correspondente zona de ordenanza onde quede incluído o ben protexido en cuestión.

Quedarán excluídos con carácter xeral da condición anterior os edificios, elementos ou conxuntos que estean suxeitos a protección integral, para os que o uso permitido será únicamente aqueles que sexan compatible coa protección do inmoble e poida contribuir á conservación do elemento catalogado.

Art. 8.3.3 Estrutura e tipos de protección

As actuacións edificables sobre os edificios, elementos e conxuntos sometidos a unha protección individual específica suxeitaranse ás normas que se establecen para os mesmos, en función do grao de protección, no presente Artigo.

A protección do patrimonio edificado estrutúrase, en función dos seus valores propios, da seguinte forma:

A. Protección individualizada de elementos.

B. Protección de zonas urbanas.

Art. 8.3.4 Protección individualizada de elementos

Corresponde coa protección que establece o Catálogo do presente Plan Xeral.

Art. 8.3.5 Protección de zonas urbanas

A protección de zonas urbanas abrangue a totalidade dos Cascos Históricos, Ordenanza 1 e o que se produza no Plan Especial a desenvolver no ámbito da Ordenanza 2 Conservación e Protección Ambiental, ademais da incluída nas Normas Xerais de Ordenación e Urbanización.

A protección articulada no conxunto da propia normativa urbanística pretende un dobre obxectivo:

1º. Por unha parte unifica os tratamentos desde as ópticas do aproveitamento edificable e as súas condicións como dereito urbanístico.

2º. E por outra, en aplicación do contido da mesma normativa e as súas condicións propias estéticas, xérase unha protección ambiental continua en toda a zona.

Art. 8.3.6 Intervención nos edificios e elementos catalogados

A Normativa contida no Catálogo de Edificios, Bens e elementos Protexidos establece os tipos de obras, dos expostos no Título II destas Normas, que corresponden segundo o grao de protección atribuído a cada elemento catalogado.

Art. 8.3.7 Ordenanza de conservación periódica de fachadas

1. Considérase «Ordenanza xeral de conservación periódica de fachadas» o deber de conservación dos edificios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público establecido como deber dos propietarios no Artigo 9 da Lei 9/2002.

2. Será aplicable a toda edificación, e abranguerá as labores de limpeza e reparación de tódolos elementos que conforman o aspecto exterior do edificio (fábricas, revocaduras, cerralleiría, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mesmo contempla a renovación dos tratamentos superficiais tales como pinturas, etc.

3. Para as edificacións consideradas de interese ou que, sen selo, pertenzan a un conxunto ou área de calidade urbana, autorizarase o cambio de cores ou texturas sempre e cando non supoña unha alteración importante da imaxe do conxunto e, en calquera caso, deberá contar coa aprobación do organismo competente.

4. Esta ordenanza será aplicable tamén a peches de parcela, medianeiras, edificacións auxiliares, etc. cando se consideren constitutivos do ambiente urbano ou solidarios cunha edificación afectada por el.

5. En virtude desta ordenanza o Concello poderá instar ós propietarios e ditar ordes de execución ó cumprimento da mesma, previo informe dos técnicos municipais competentes na materia.

6. Esta Ordenanza é independente, pero complementaria, da Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios en tramitación, e poderá ser desenvolvida como Ordenanza Municipal tramitada e aprobada segundo a lexislación local aplicable.

Art. 8.3.8 Ordenanza de atenuación e eliminación de impactos

Como complemento da Ordenanza a que se refire o Artigo anterior, poderán elaborarse disposicións encamiñadas á atenuación ou eliminación de impactos. Ditas disposicións ou ordenanzas serán aplicables a toda edificación que total ou parcialmente supoña unha clara alteración da imaxe urbana.

Naqueles edificios que admitan o tratamento superficial para adecuarse ó medio (rebocado, cores e texturas), poderá efectuarse a substitución de elementos de deseño inadecuados (reixas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operacións estenderanse así mesmo a cubertas, medianeiras chemineas, áticos, etc., cando sexa necesario.

Nesta orde de cosas, introduciranse elementos vexetais ou outro tipo de barreiras visuais que impidan ou relaxen a agresión ou impacto ambiental dalgunhas pezas sobre a escena urbana e a paisaxe.

Puntualmente o Concello poderá, de forma previa á tramitación do antes citado Plan Especial, condiciona-la licenza de obras na edificación existente á supresión daqueles elementos construtivos inadecuados para a estética urbana.

CAPÍTULO 8.4.—PROTECCIÓN DE XARDÍNS, CONXUNTOS E ELEMENTOS NATURAIS

Art. 8.4.1 Determinacións xerais

Ademais da protección do Patrimonio Edificado o Catálogo deste Plan de Xeral de Ordenación Municipal establece protección para os seguintes elementos e conxuntos:

1.—Xardíns Protexidos.

2.—Árbores illadas protexidas.

Art. 8.4.2 Xardíns Protexidos

A catalogación dunha parcela ou xardín baixo esta protección pode vir acompañada da indicación na ficha correspondente coas determinacións das partes ou aspectos a que debe aplicarse dita protección.

En todo caso, sobre as partes ou aspectos afectados pola protección permitiranse soamente as actuacións encamiñadas á conservación da súa integridade e dos seus valores, e á restauración daqueles que se teñan degradado, de forma análoga ó especificado respecto da protección integral dos elementos.

En consecuencia prohíbense expresamente para os xardíns catalogados con este grao de protección:

- As actuacións de segregación.
- As que supoñan un aumento de ocupación en planta das edificacións existentes que non estea previsto explicitamente na ordenación que para os mesmos se elabore.

Art. 8.4.3 Árbores e Elementos Illados

Considéranse protexidas tódalas árbores illadas contidas no inventario municipal, que se atopen incluídas ou non en xardíns protexidos que, polo seu valor intrínseco, singularidade, porte ou relevancia na paisaxe urbana, se protexen para evita-la súa desaparición. As posibles ampliacións ou actualizacións de dito inventario atoparanse incluídas na protección deste Artigo.

Non poderán ser tronzados, a poda que se é o caso poida ser necesaria considérase acto suxeito a licenza, e non se poderán realizar obras no seu entorno que poidan ameaza-la súa conservación. Para tal fin as obras que poidan solicitarse en parcelas que conteñan árbores protexidas, na documentación de solicitude da licenza preceptiva, exporán os medios ou precaucións a adoptar para garanti-la protección esixida de ditos elementos arbóreos.

Como complemento desa norma, e con carácter xeral para todo o municipio, considérase acto suxeito a licenza a corta de calquera árbore de circunferencia igual ou superior a 100 centímetros (diámetro aproximado de 30 cm). Dita licenza non ampara un dereito obxectivo polo que poderá denegarse se a árbore constituíse un elemento singular da paisaxe urbana ou rural.

CAPÍTULO 8.5.—PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Art. 8.5.1 Protección e Regulación

A regulación de Protección dos xacementos arqueolóxicos atópase recollida no Catálogo deste Plan Xeral de Ordenación, que inclúe tanto as áreas arqueolóxicas que constitúen unha Categoría de Solo Rústico, como aquelas outras situadas noutras Clases de Solo. Todo iso coa regulación pormenorizada do propio Catálogo.

Art. 8.5.2. Normas xerais

Complementan as ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada tipo de solo e grado de protección:

Todos aqueles usos e construccións que pretendan realizarse dentro das áreas de cautela arqueolóxica establecidas nestas normas deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos valores que traten de protexer.

Art. 8.5.3. Delimitación das áreas de cautela arqueolóxica e ordenanzas específicas

Dentro dos ámbitos de delimitación dos xacementos arqueolóxicos recollidos no presente PXOM establécense unha serie de áreas de protección que se definen na ordenanza correspondente do Catálogo.

Art. 8.5.4. Usos do subsolo

Nos ámbitos de protección integral arqueolóxica non se poderá permitir o uso e aproveitamento do subsolo, excepto no caso en que se constate, a través dunha actuación arqueolóxica debidamente autorizada, a inexistencia de estruturas arqueolóxicas. No que respecta ós contornos de protección definidos para cada un dos xacementos catalogados, será preceptiva a autorización da Consellería de Cultura, nos casos no que estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

En todo caso primará a conservación física do patrimonio arqueolóxico, polo que se favorecerán as solucións ténicas de cimentación que afecten o menos posible ó xacemento. Así mesmo nas áreas de cautela destos bens deberá terse en conta que os usos non incidan negativamente na conservación ou visualización do xacemento.

TÍTULO IX.—NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DETERMINACIÓNS XERAIS.

Art. 9.0.1 Definición e Categorías

De acordo coas definicións contidas no Título III destas Normas e en aplicación dos Artigos 11 e 12 da Lei 9/2002, dentro dos terreos clasificados como Solo Urbano o Plan Xeral distingue dúas Categorías: Solo Urbano Consolidado e Solo Urbano Non Consolidado.

Sección 1ª. Solo Urbano Consolidado

Art. 9.0.2 Subdivisión por tipos dentro das Categorías de Solo Urbano

Dentro do Solo Urbano Consolidado, para efectos do seu réxime e desenvolvemento, establécense no Plan Xeral os seguintes Tipos:

SUC de Ordenación Directa.

SUC incluído en Áreas de Planeamento Incorporado (API)

Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección

Subsección 1ª. SUC de Ordenación Directa

Art. 9.0.3 Ámbito de aplicación e Condicións

1. Este tipo de Categoría de Solo Urbano Consolidado corresponde ós solos que, por cumpriren as determinacións do Artigo 12. a). da Lei 9/2002 e responderen á condición de soar, poden ser desenvolvidos directamente mediante a obtención da correspondente licenza urbanística.

2. As condicións de uso e edificación defínense nos planos de ordenación a escala 1:1.000, ou 1:2.000, do Plan Xeral no que se asignan as zonas de Ordenanza e Grao de aplicación e se regulan, por remisión a ela, as condicións particulares que, xunto coas que se establecen nos Títulos V e VI, establecen as condicións a que deben suxeitarse os edificios e usos en función da súa localización. Poderán nalgún caso estar suxeitas a previo desenvolvemento dun Estudo de Detalle.

Art. 9.0.4 Condicións para a súa edificación

1. Neste tipo de Solo Urbano Consolidado a edificación non poderá realizarse sobre parcelas que non teñan atinxido a condición de soar, segundo o Artigo 18 da Lei 9/2002, agás que se poidan executar de maneira simultánea as obras ordinarias de urbanización de acordo co previsto no Artigo 12. a) da Lei 9/2002 e 4.4.5 destas Normas.

2. Nos casos en que a disposición das aliñacións ou rasantes fixadas non dispuxesen de suficiente detalle ou existisen contradicións co estado actual, poderase solicitar ó Concello autorización para a elaboración dun Estudo de Detalle para concretar, dentro das limitacións que lle son propias, as determinacións complementarias necesarias.

Art. 9.0.5 División en zonas

1. Co obxecto de regula-los usos e aproveitamentos do Solo Urbano Consolidado de Ordenación Directa, establécense diferentes zonas de ordenación ou de ordenanza onde se diferencia o valor dos parámetros que condicionan a edificación e os usos do solo, tal como reflicten ditas ordenanzas específicas.

2. As condicións de uso e edificación regúlanse xunto coas Normas Xerais de Uso que se establecen no Título V e as Normas Xerais de Edificación do Título VI.

3. O Plan Xeral establece para as distintas zonas do Solo Urbano de Ordenación Directa as seguintes zonas de Ordenanza:

Ordenanza 1: CASCOS HISTÓRICOS

Ordenanza 2: CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL

Ordenanza 3: EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

Ordenanza 4: EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

Ordenanza 5: MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN

Ordenanza 6: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS

Ordenanza 7: RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE

Ordenanza 8: CONXUNTOS REFORMABLES

Ordenanza 9: EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS

Ordenanza 10: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR

Ordenanza 11: EDIFICACIÓN TERCIARIA

Ordenanza 12: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Ordenanza 13: ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS

Ordenanza 14: ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Ordenanza 15: INFRAESTRUTURAS E SERVIZOS

Ordenanza 16: ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4. As condicións particulares das zonas de Ordenanza son de aplicación ás diferentes clases de obras segundo quede establecido para cada unha de ditas zonas.

5. As condicións particulares que establecen usos incompatibles non son de aplicación ós usos existentes que, sen embargo, non poderán substituí-la súa actividade agás por outra comprendida entre os usos compatibles.

6. Cada unha das zonas de Ordenanza regúlanse nos Capítulos 9.1 a 9.16 do presente Título IX.

Subsección 2ª. SUC en Áreas de Planeamento Incorporado (API)

Art. 9.0.6 Ámbito e Características

1. Neste tipo de áreas, o Plan Xeral asume xenericamente as determinacións e xestión de planeamentos redactados no desenvolvemento do Plan Xeral de 1993 ou de Plans anteriores, nos que ademais da aprobación definitiva do plan correspondente cumpríronse os deberes legais de cesión, equidistribución e urbanización.

2. O Plan recolle dentro do Documento de Xestión e Execución, complementario destas Normas, unha ficha por cada unha das API coa súa numeración correlativa.

Art. 9.0.7 Réxime urbanístico das API

1. As condicións particulares que rexen nas diferentes API son as correspondentes ó planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos do seu planeamento orixinal, cuxas referencias se relacionan na ficha correspondente, coas modificacións e adaptacións que, se é o caso, se especifiquen nelas.

2. Para os efectos da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que obran nos antecedentes administrativos.

3. En caso de discrepancias entre o planeamento que se asume e as determinacións do Plan Xeral, considéranse predominantes as específicas de orixe. En caso de que puidesen existir discrepancias na conexión do viario, deberanse redactar Estudos de Detalle para garanti-la adecuación e continuidade da rede.

4. O citado Documento de Xestión e Execución recolle nas fichas correspondentes as condicións de regulación de cada Área.

5. O desenvolvemento da urbanización que quede pendente das API deberá axustarse ás condicións de execución das Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII. Así mesmo, a edificación pendente deberá axustarse, no que non contradiga as Ordenanzas das API, ás condicións das Normas Xerais de Uso, Título V, ás de Edificación, Título VI, e ás condicións específicas reguladas nos Artigos 2.7.4 e 2.7.5 do Título II, todos eles das presentes Normas Urbanísticas e, ademais, á regulación que sobre a determinación da superficie edificable establece o Artigo 46. 6. a) da Lei 9/2002.

Subsección 3ª. Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección

Art. 9.0.8 Zonas delimitadas para Plans Especiais de Protección

1. O Plan Xeral dentro do Solo Urbano Consolidado delimita Zonas para que sobre as mesmas se elaboren Plans Especiais de Protección que, en aplicación do Artigo 69.1 da Lei 9/2002, teñen por obxecto a protección do medio ambiente urbano e das edificacións incluídas dentro do seu ámbito, e o seu contido expreso e alcance deberán concretarse polo Concello, a quen corresponde a elaboración dos mesmos. Non se consideran Plans Especiais aqueles ós que se refire o punto 4 do citado Artigo 65 da Lei.

2. En tanto non se elaboren e aproben ditos Plans Especiais, todo o ámbito queda suxeito a un réxime de protección preventiva que esixirá que toda actuación a desenvolver dentro do seu ámbito se suxeite a unha Consulta Urbanística Especial nos termos regulados no Artigo 6, do Anexo Normativo destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Solo Urbano Non Consolidado

Art. 9.0.9 Tipos dentro desta Categorías de Solo Urbano

1. A Categoría do Solo Urbano Non Consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, divídese no Plan Xeral en:

– Ámbitos de Planeamento Remitido (APR) para o seu desenvolvemento por Plans Especiais de Reforma Interior, ou o planeamento de desenvolvemento que estableza a lexislación aplicable.

2. O Plan Xeral incorpora algúns ámbitos desta Categoría de Solo desenvolvidos directamente con Ordenación Detallada, ó abeiro do Artigo 55.1 da Lei 15/2004.

3. As condicións de desenvolvemento dos Ámbitos de Planeamento Remitido establécense no Capítulo 9.17 do presente Título IX e no Documento de Xestión e Execución complementario destas NN.UU.

4. A ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico. Además, en relación ás áreas de cautela destes xacementos, a ordenación detallada quedará pendente da execución dun estudio arqueolóxico previo para a súa definición, sempre que estos estean incluidos no Inventario Xeral de Patrimonio Cultural de Galicia. Así mesmo as posibles construccións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

5. Así mesmo a ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección de elementos de Catálogo de carácter arquitectónico o etnográfico, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do ben protexido. Así mesmo as posibles construccións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

CAPÍTULO 9.1

ORDENANZA 1. —CASCOS HISTÓRICOS.

Art. 9.1.1 Ámbito e Características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano coa Clave **1.**

2. Corresponden ós únicos Cascos históricos máis singulares de Vigo que son o Casco Vello e Casco Histórico de Bouzas.

3. Aínda que se agrupan nunha sola zona de ordenanza, a situación xurídica é diferente, polas seguintes circunstancias:

O Casco Histórico de Bouzas ten un Plan Espacial de Protección e Reforma Interior, PEPRI, aprobado definitivamente, polo que lle corresponde a consideración de API.

No Casco Vello de Vigo, polo contrario, o seu Plan Especial de Protección e Reforma Interior está en fase aprobación definitiva, que cando sexa outorgada adquirirá a mesma condición de API, e como tal se recolle nas determinacións do Plan Xeral.

4. As zonas de aplicación da presente Ordenanza, e en consecuencia das ordenanzas dos seus respectivos Plans Especiais, limítanse exclusivamente ás zonas delimitadas polo Plan Xeral nos Planos de Ordenación do Solo Urbano coa atribución desta Ordenanza 1.

5. O Documento de Xestión e Execución recolle unha Ficha de cada un dos Plans Especiais.

Art. 9.1.2 Condicións de ordenación

1. O Plan Xeral respecta en tódolos seus termos o contido dos planeamentos realizados con maior grao de detalle do que corresponde a un Plan Xeral.

2. Nos planos de Ordenación Pormenorizada do Plan Xeral recóllense as delimitacións que os anteriores PEPRI establecen coa consideración de Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, condición non expresamente regulada pola lexislación urbanística anterior á Lei 9/2002, vixente no momento da redacción e aprobación dos mesmos.

3. Maila o anterior, as edificacións que se leven a cabo respectarán, agás condicións de protección que o impedisen, as Normas Xerais de Usos e de Edificación que lles sexan de aplicación.

Art. 9.1.3 Modificacións dos Plans

O feito de que o Plan Xeral acepte plenamente o contido, determinacións e regulacións dos PEPRI non obsta para que a posible modificación dalgunha de ditas determinacións contidas en ditos plans deba considerarse só como modificación dos mesmos, sen que, polo tanto, poidan ser interpretadas como modificación do Plan Xeral.

Art. 9.1.4 Réxime de Usos

1. A regulación de usos permitidos, tolerados, compatibles ou prohibidos é a contida nos correspondentes PEPRI.

2. Segundo expón o Artigo 9.0.7, en relación co 2.7.4, nesta zona de ordenanza poderanse adaptar os usos ás Normas Xerais de Uso, coa única limitación de que non poderán implantarse usos que estean expresamente prohibidos nos correspondentes PEPRI.

CAPÍTULO 9.2

ORDENANZA 2.—CONSERVACIÓN E PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 9.2.1 Ámbito e Características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano coa Clave **2.**

2. Corresponde ó ámbito que o Plan Xeral define para o seu desenvolvemento mediante un Plan Especial de Protección e Reforma Interior, coa finalidade e obxectivo de establece-las condicións de Ordenación e Protección adecuadas para o **Tratamento Integral e Recuperación do Centro de Vigo**. (Plan Especial do Ensanche)

3. Este Plan Especial substituirá, nun ámbito maior, o Plan Especial e Catálogo Complementario de Conxuntos e Elementos a Conservar, aprobado definitivamente en 1991.

4. O ámbito da presente zona de Ordenanza delimítase por liña descontinua de trazo e punto, correspondente á delimitación de Plans Especiais, o criterio de delimitación é coincidente coas do resto de ordenanzas. Os posibles ámbitos de AOP, ou as Dotacións ou Zonas Verdes que puidesen atoparse incluídos dentro do ámbito xenérico desta Ordenanza, corresponderán ás súas Ordenanzas correspondentes, 16, 13 e 14 respectivamente.

5. O seu uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª, Vivenda Multifamiliar.

6. No Documento de Xestión e Execución inclúese unha Ficha sobre o alcance e contido do Plan Especial do Ensanche.

Art. 9.2.2 Aplicación e Réxime transitorio da Ordenanza

1. En tanto non sexa desenvolvido e aprobado o Plan Especial do Ensanche ó que se refire o punto 2 do Artigo anterior, a Presente Ordenanza será de aplicación en toda a Zona que o Plan Xeral delimita no plano de Solo Urbano Consolidado como de Ordenanza 2.

2. Dentro de dita Zona de Ordenanza os ámbitos que o PEEC tivese clasificado como Unidades de Actuación deberán desenvolverse nos termos fixados por dito Plan Especial, con independencia da categoría de solo urbano que lles corresponda por aplicación da Lei 9/2002 e o réxime transitorio que proceda.

3. A regulación que estableza o Plan Especial do Ensanche substituirá a recollida no presente Capítulo, sen que a mesma poida considerarse como modificación do Plan Xeral.

Sección 1ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.2.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente. Non se autoriza a supresión de ningunha vivenda en termos distintos da regulación dos usos compatibles desta Ordenanza agás naquelas que non reúnan a condición de Vivenda Exterior.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.2.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior, non serán esixibles as condicións de altura libre correspondente ós usos en edificios existentes.

c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a), non serán esixibles as condicións de altura libre correspondente ós usos en edificios existentes.

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Sección 2ª. Graos

Art. 9.2.5 Clasificación en Graos

1. Para os efectos da aplicación das condicións de edificación na zona, distínguense dous (2) Graos xerais que comprenden cada un deles, os terreos da zona sinalados no Plano de Solo Urbano Consolidado cos números 1º e 2º.

2. O Grao 1º correspóndese co actual ámbito do Plan Especial e Catálogo Complementario de Edificios, conxuntos e elementos a conservar en Vigo, en adiante PEEC, restrinxido só ó ámbito interior do mesmo.

3. O Grao 2º correspóndese coas zonas que non estean incluídas no anterior Grao 1º e se atopen dentro do resto do ámbito da zona de Ordenanza 2, por estaren integradas no ámbito do Plan Especial do Ensanche definido por este Plan Xeral.

Sección 3ª Condicións do Grao 1º

Art. 9.2.6 Réxime específico do Grao 1º

1. Dentro do ámbito do grao 1º, como se recolle no Artigo anterior, toda a regulación está contida na documentación do propio Plan Espacial, aprobado polo Pleno municipal de 25 de outubro de 1990 e publicado no BOP de Pontevedra de 17 de xaneiro de 1991.

2. Dentro da súa regulación considéranse de especial aplicación os Capítulos: 6. Criterios de Catalogación e Niveis de Protección; 7. Ordenación Urbanística; e 8. Normas Urbanísticas Xerais.

3. A presente Ordenanza establece un réxime transitorio específico dos Capítulos anteriores que responden ó criterio de mantemento daquelo que, nestes momentos, o Plan Xeral considera aplicables; incorporando criterios de adaptación ou interpretación de conceptos da Normativa do PEEC á regulación xeral do Plan; e establecendo a inaplicabilidade dalgunhas das regulacións vixentes ou limitando determinados aspectos que o PEEC autoriza.

Art. 9.2.7 Protección Xeral e Preventiva

1. Manténense os graos de Catalogación e niveis de Protección contidos no ámbito PEEC, coas seguintes determinacións complementarias e limitacións:

Modifícanse as condicións ou *graos de «substituibilidade»* polos seguintes:

O Grao 1 de Protección Integral mantén as mesmas condicións que lles son de aplicación, con excepción do réxime de obras admisibles que se exporá máis adiante.

No Grao 2 de Protección Estrutural só se porán aplicar os graos 2 e 3 de «substituibilidade».

Ós edificios de Protección ambiental, ou ós que se protexa por aplicación do procedemento que se regula no punto 2 do presente Artigo, só se lles poderá aplicar ata o grao 4 de «substituibilidade».

Para estes efectos considérase «Substituibilidade» a definida no PEEC no Artigo 6.2.

Outórgase unha presunción de Protección Ambiental a tódolos edificios incluídos no ámbito de aplicación que non teñan asignado un grao de catalogación expresa.

2. Para as edificacións a que se refire o apartado 2 do anterior punto deste Artigo aplicarase o seguinte procedemento transitorio:

Con carácter previo á solicitude de Licenza Urbanística, que corresponda a obras que non estean permitidas en edificios con Protección Ambiental, quen adopte a iniciativa de intervención presentará unha documentación de consulta, con expresión da situación, alzados e fotografías acompañadas de breve memoria expositiva e xustificativa das razóns da proposta de obras no edificio ou, incluso, demolición e nova edificación, ante a Comisión de Seguimento do PEEC, a cal emitirá informe que, xunto cos informes técnico e xurídico que procedan, se elevara ó órgano competente para o outorgamento de licenzas.

A Comisión de Seguimento do PEEC, á vista das circunstancias concretas de cada edificio, adoptará a decisión de autoriza-la solicitude presentada ou declarará a Catalogación Preventiva de Protección que corresponda por razón dos valores da edificación. Para a adopción de acordos a Comisión encomendará ós servizos técnicos municipais que se realice visita de inspección, nos termos establecidos polo PEEC.

A catalogación que por aplicación do parágrafo anterior se establece ten un carácter análogo ó das anotacións preventivas a que fai referencia o Artigo 87 do Regulamento de Planeamento, e ten o mesmo grao de protección que unha catalogación expresa.

3. Os edificios nos que a Comisión de Seguimento non aprecie valor que esixa a súa protección poderán acollerse ós procedementos establecidos polo PEEC para os edificios non protexidos.

4. Polo contrario, aqueles nos que a Comisión de Seguimento aprecie valores a protexer quedarán suxeitos ó réxime dos edificios catalogados con Grao de Protección Ambiental e suxeitos ó réxime do PEEC e da presente normativa.

5. A Comisión de Seguimento do PEEC seguirá coa composición do Artigo 8.5.3 do Plan Especial vixente, se ben os asesores a quen a Comisión invite terán voz pero non voto nas tomas de decisión.

6. En xeral o criterio de protección regulado neste Artigo debe estenderse ó resto dos edificios dentro do ámbito, en aplicación dos criterios do PEEC, para o grao 5 de «substituibilidade» e en aplicación do Artigo 46.1 da Lei 9/2002.

Art. 9.2.8 Asimilación dos tipos de obras

1. Os tipos de obras definidos no Capítulo 7 do Plan Especial asimílanse ás contidas no Capítulo 2.6 das Normas Urbanísticas do Plan Xeral, o que representa que as obras de Reestruturación se consideran como parte das de Rehabilitación nos termos do Artigo 2.6.2.

2. Autorízanse tódolos tipos de obras nos edificios agás as seguintes: as de Obras de Demolición, Total ou Parcial, e as de Reestruturación Xeral e baleirado interior, agás que tivesen realizado o procedemento regulado no Artigo anterior e non se tivese establecido condición algunha de Protección Preventiva.

3. Nos soares existentes e naqueles edificios ós que non se lles tivese establecido dita Protección Preventiva, nos termos do anterior Artigo 9.2.7, procederán as obras de reestruturación xeral, baleirado e obra nova.

Art. 9.2.9 Normas xerais de volume de hixiene e seguridade

Para a aplicación das Normas Urbanísticas do Apartado 8 do PEEC vixente mantéñense na súa integridade agás as seguintes condicións e limitacións:

Do Punto 8.1:

1.—Suprímense as condicións de aproveitamento privado no interior das couzadas sobre rasante.

2.—Tódolos elementos construídos destinados a usos lucrativos, en calquera das plantas sobre ou baixo rasante, corpos voados, áticos ou baixo cuberta, computarán dentro do dereito edificatorio definido, nas condicións establecidas no Título VI destas Normas e o Artigo 46.6 a) da Lei 9/2002.

3.—O tratamento das medianeiras ó descuberto deberá ser realizado mediante o acondicionamento das súas paredes ou complementos de vexetación, sen que poida incrementarse o dereito edificatorio que corresponda co fin da ocultación das medianeiras. Poderán aplicarse os criterios estéticos da normativa do PEEC ou o uso de elementos complementarios, áticos, torreóns etc. Poderán así mesmo ordenarse os volumes seguindo o procedemento establecidos no Artigo 9.3.11, apartado 7, da zona de Ordenanza 3.

4.—As entreplantas non poderán ocupar máis do cincuenta (50) por cento da superficie do local e computarán como superficie edificable, polo que en calquera planta baixa na que pola súa altura houbese posibilidade de establecer unha entreplanta consideraranse consumidos os metros cadrados correspondentes ó cincuenta (50) por cento da superficie do local en que esta circunstancia fose aplicable.

5.—As cubertas non poderán exceder unha pendente de trinta (30) graos sexaxesimais, serán de panos continuos, non quebrados para formación de mansardas, e as superficies interiores de altura superior a cento cincuenta (150) centímetros computarán como superficie construída.

6. Os corpos voados non poderán ocupar toda a lonxitude da fachada, o arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral inferior ó seu saliente, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua desde o lindeiro de comezo da fachada. A altura sobre a rasante da aceira non poderá ser inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros.

7.—En todo caso tódalas vivendas deberán cumpri-las condicións de Vivenda Exterior definidas no Artigo 5.2.3 destas Normas.

Do Punto 8.2:

1.—En desenvolvemento do punto 8.2.2, para os fins de composición das fachadas, ademais dos propios criterios deste punto, e do regulado no Artigo 6.10.9 destas Normas Urbanísticas, todo proxecto de nova construción ou de ampliación dunha existente, deberá presentar, ademais de fotografías de tódolos edificios da fronte da couzada na que se pretenda construír, alzados da edificación nos que aparezan representados os das edificacións dos lindeiros, expresados todos co mesmo grao de detalle. Considérase un parámetro de referencia para os efectos das alturas das plantas as dos edificios lindeiros, de maneira tal que os criterios de composición poderán limita-la altura da edificación que se establece no marco que substitúe ó actual 808 do PEEC.

2.—O tratamento das plantas baixas será sempre acorde coa composición do edifico, de maneira tal que as fachadas inclúan ditas plantas baixas (as fachadas chegan ata a aceira), mantendo a composición do ritmo de ocos. Nas fachadas protexidas ou naquelas nas que a composición o esixa, para as entradas a garaxes poderase adoptar a solución de «muro móbil» implantado en Vigo en ordenanzas de Plans Especiais, cun ancho mínimo de douscentos setenta (270) centímetros.

Do Punto 8.3:

1.—O réxime xeral de Usos corresponderá ó regulado no Título V destas Normas, coas condicións especiais que se recollen na presente zona de Ordenanza.

Do Punto 8.4:

Ordenanza 1.1.

1.—Dereito Edificatorio e Edificabilidade Computable

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde á interior da poligonal, paralelogramo, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como aliñación interior de Patio de Couzada ou, se é o caso, sobre fondo máximo de vintecinco (25) metros.

N: Número de plantas que lle corresponde.

2. Nos supostos en que o PEEC definise un fondo edificable menor, o polígono vería definido por dito fondo edificable. As situacións especiais de parcelas ou couzadas de menor fondo, que dean a dúas rúas ou outras análogas, interpretaranse cos criterios que, para estes efectos, se establecen na Ordenanza 3 de Couzada Pechada.

3.—Déixase en suspenso o aproveitamento público interior naquelas couzadas nas que así estivese previsto no PEEC. Naquelas couzadas en que estea fixado o fondo edificable, este considérase obrigatorio e, se é o caso, procederase á regularización ou reparcelación que establece o apartado b) do Punto 8.4.1. Os patios de couzada deberán mante-la dimensión mínima establecida en dito apartado.

4.—O cálculo da edificabilidade computable realizarase en aplicación dos Artigos 6.5.3 e 6.5.4 destas Normas Urbanísticas.

2.—Altura da Edificación e Número de Plantas.

1.—O cadro 8.0.8 queda substituído polo seguinte:

Ancho de Rúa	*Nº de plantas*	*Altura en metros*
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m	7	26,00 m.

Para os efectos de materialización do dereito edificatorio definido segundo este número de plantas poderán ser compensados cos corpos voados en fachada ou patio de couzada, por Áticos e aproveitamentos baixo cuberta, torreóns e outros elementos. No non regulado expresamente nesta Ordenanza aplicaranse as condicións aplicables da Ordenanza 3, Edificación en Couzada Pechada.

3.—Condicións especiais para adicións en edificacións con altura inferior á autorizada.

1.—Nos edificios en que se dea a circunstancia de ter unha altura inferior á que se permitiría en razón do ancho da rúa, o dereito edificatorio e as condicións de edificación veñen regulados polas condicións do punto seguinte.

2.—De entre as opcións establecidas pola ordenanza 1.1. recollidas no Artigo 8.4.1 e) das Normas do Plan Especial Vixente entre as opcións contidas só se admite, en principio, a Tipo C, e establécese un recuado de mínimo de cento cincuenta (150) centímetros, agás que o PEEC establecese unha dimensión maior. Se é o caso, poderán adoptarse outras solucións previstas no PECC se se presenta unha Consulta Urbanística Especial con propostas alternativas debidamente xustificadas, que a Comisión de Seguimento do PECC poderá autorizar. A edificación adicional deberá mante-la aliñación interior a patio de couzada, definida no PEEC, polo que non poderá ter un fondo edificable superior a vintetrés (23) metros, ou a que correspondese en casos de menor fondo definido.

Art. 9.2.10 Zonas de Planeamento Secundario

As zonas definidas e delimitadas no ANEXO 3 do PEEC, que non teñan sido desenvolvidas, terán a consideración de Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado cuxo desenvolvemento deberá levarse a cabo mediante Plans Especiais de Reforma Interior, coa esixencia do cumprimento das Normas Xerais de Usos, Edificación e Ordenación e Urbanización destas Normas Urbanísticas.

Sección 4ª Condicións do Grao 2ª

Art. 9.2.11 Ámbito e Características

Pertencen ó ámbito deste Grao da Ordenanza 2 as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave 2. Grao 2º.

Art. 9.2.12 Protección Preventiva

A tódolos edificios incluídos neste Grao de Ordenanza élles de aplicación a regulación de Protección Preventiva recollida no Artigo 9.2.7 para aqueles que non teñen unha catalogación expresa no PEEC.

Art. 9.2.13 Dereito Edificatorio e condicións de edificación

Serán de aplicación as mesmas regulacións establecidas para o Grao 1º desta Ordenanza no Artigo 9.2.9.

Art. 9.2.14 Condicións xerais de edificación

1. Agás no referente a condicións de deseño que se recollen no Artigo seguinte, o resto de determinacións aplicables sobre condicións de edificación, non contidas nos Artigos anteriores, rexerán en todo o ámbito deste Grao as establecidas para a zona de Ordenanza 3 de Couzada Cerrada que se recolle no Capítulo 9.3 seguinte.

2. Maila o anterior serán de aplicación os parámetros e condicións do Punto 8.4.1 apartado b) do PEEC, coas matizacións ou axustes introducidos para o Grao 1º desta Ordenanza.

Art. 9.2.15 Condicións Estéticas e de Deseño

No ámbito deste Grao de Ordenanza considéranse de aplicación a efectos de condicións estéticas e de deseño os correspondentes puntos do Artigo 9.2.9 correspondentes ó Grao 1º:

Sección 5ª. Condicións comúns ós dous Graos

Art. 9.2.16 Condicións da Vivenda Exterior

Son de aplicación as condicións de Vivenda Exterior do Artigo 9.3.2 da zona de Ordenanza 3 de Couzada Pechada.

Art. 9.2.17 Alturas de pisos

Agás que por razóns xustificadas esixidas pola regulación de Deseño, as alturas dos pisos da nova edificación serán os mesmos que os establecidos para o Grao 1º polo anterior Artigo 9.2.9 .

Art. 9.2.18 Condicións especiais

As condicións de parcelas de forma irregular, en esquina, que teñan fronte a dúas rúas, e situacións análogas, resolveranse por aplicación do anterior Artigo 9.3.17.

Art. 9.2.19 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas polo decreto 311/1992 de 12 de novembro, sobre a supresión da cédula de habitabilidade, e a Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Art. 9.2.20 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª e 2ª ocupando unha superficie inferior ó 30% do total.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª e 2ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira ou zonas nas que non haxa lugar para vivendas exteriores.

- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I a III.

Categoría 11ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I e II. Categoría 12ª, en plantas Baixa e primeira. Tipos I a III.

- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categorías 10ª e 11ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorías 1, 2 e 5.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

As anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.
- Industria, Clase Industria Ordinaria; Categoría 1ª.

Serán Compatibles outros usos non Residencial, Clase Vivenda, naqueles espazos edificados que por dar a patio de couzada non poidan te-la condición de Vivenda Exterior, nos termos expresados no anterior Artigo 9.2.4.

3 *Usos Tolerados*:

- Os existentes ata a regulación que estableza o Plan Especial.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:

– Os existentes ata a regulación que estableza o Plan Especial, ou nos supostos de substitución de edificios:
– Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorías 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a IV, Categoría 11ª Tipos I a III e Categoría e 12ª Tipos I a V.
– Dotacional, Clase Educación: tódalas Categorías.
– Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.
– Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
– Dotacional, Clase Sanitario: tódalas Categorías.
– Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorías 1, 2 e 5.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
– Dotacional, Clase Relixioso: Categorías 17ª e 18ª.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

5. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.3
ORDENANZA 3.—EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

Art. 9.3.1 Ámbito e Características

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

2. Corresponde ó conxunto de zonas consolidadas con esta tipoloxía edificatoria de couzada pechada ou entre medianeiras, non incluídas na zona de Ordenanza 2, ou noutras zonas de ordenanza.

3. O seu uso Característico é o Residencial Multifamiliar.

Art. 9.3.2 Condicións da vivenda exterior

1. Considérase que unha vivenda ten a condición de exterior cando cumpre os requisitos que sinala o Art. 5.2.3 A. 3. cumprindo as condicións seguintes:

a) Cando unha vivenda teña a súa fronte a un patio de couzada, para a súa consideración como exterior, deberá cumprirse que a relación entre distancia ó edificio do outro lado do patio de couzada e a altura do mesmo sexa equivalente á que correspondería a unha vivenda situada en planta primeira dunha edificación en aliñación á rúa en relación co ancho da rúa e a altura máxima que nese caso se permita.

   Para estes efectos, se a dimensión do patio de couzada fose, na aliñación de cálculo, superior ós vintecatro 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 cuantificarase 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. 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. 9.3.4 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 cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións 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 entonces 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

Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
b) Que non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais.
c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.3.8 Condicións de parcelación

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumpri-las seguintes condicións:

a) A parcela deberá cumpri-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.
b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.
c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores de couzada, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior incrementado en tres (3) metros.
d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

Art. 9.3.9 Separación ós lindeiros

1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.

2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranga toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.

3. En parcelas que no momento de aprobación do Plan Xeral teñan edificacións con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, se se propuxese a transformación da edificación e se a súa funcionalidade o xustifica, poderá establecerse unha separación ós lindeiros laterais, establecendo un ancho de separación ó lindeiro para cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións equivalentes ás que se establecen nestas Normas para patios de parcela pechados.

Se quedasen medianeiras ó descuberto deberán ser tratadas como fachadas polo propietario da nova edificación.

4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta a edificación en couzada cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dito lindeiro ou someterse ás condicións que determinan as Normas Xerais de Edificación para estes supostos no Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.3.10 Fondo edificable

1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores de patio de couzada nos Planos de Ordenación Pormenorizada, con anchos que varían entre quince

(15) metros e vintecinco (25) metros de fondo. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excede-los vintecinco (25) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada.

2. Os fondos edificables así definidos son obrigatorios polo que as parcelas cuxo fondo real sexa inferior ó edificable máis tres (3) metros, para garanti-lo dereito de luces e vistas, atoparanse na condición de inedificables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización por algún dos procedementos establecidos no Artigo 6.2.12, ambos das Normas Urbanísticas.

3. Aquelas parcelas que non atinxan o fondo máximo edificable incrementado en tres (3) metros, polo que a súa dimensión non alcance a mínima para poder edificar, que teñan polo tanto a condición de inedificables e deban incorporar parcelas ou parte de parcelas interiores, deberán garantir que a parcela finalmente agrupada teña sempre unha lonxitude do lindeiro de fondo igual ou maior que o da parcela da aliñación de rúa.

Art. 9.3.11 Altura da Edificación

1. A altura máxima permitida da edificación define tendo en conta o ancho da rúa, agás as condicións particulares recollidas no apartado 6 e 7 deste mesmo Artigo.

A altura con relación ó ancho da rúa exprésase no seguinte cadro no que prevalecerá sempre como elemento limitativo a altura en dimensión considerada como nivel de coroación (Art.6.6.5):

Ancho de Rúa	*Nº de plantas*	*Altura en metros*
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m.	7	26,00 m.

2. O ancho da rúa establécese, segundo o Artigo 6.2.7 destas Normas Urbanísticas, como elemento limitativo, tanto para os edificios de nova planta como para as adicións sobre os edificios existentes, nos casos en que nestes se admita o seu incremento por non teren esgotado o dereito edificatorio que se regula para esta zona de Ordenanza.

3. As plantas baixas diáfanas computaranse a efectos do número de plantas.

4. Sobre a altura da edificación só se poderán construí-las cubertas cunha pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, ou áticos e corpos singulares de deseño segundo se regula no punto seguinte. Tanto as superficies baixo cuberta como áticos, torreóns, etc. (Art. 6.6.15), computan como superficies construídas segundo o Artigo 46.6.a da Lei 9/2002, e o Artigo 6.5.3 das Normas Urbanísticas.

5. Dentro da altura máxima permitida, ou nivel de coroación, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que un posible aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida dar lugar a unha volumetría diferente. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

6. Agás nos supostos establecidos no seguinte punto 7, a volumetría do edificio deberá caber nunha envolvente, gálibo, do edificio definido polas alturas de coroación de fachadas, a rúa e patio de couzada e as dos patios, e as intersección 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***

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 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. 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 a cada parcela, e agás nos casos nos que está definido o patio de couzada como espazo libre privado, Artigo 9.3.6, poderase ocupar en planta baixa o resto da parcela, agás os últimos tres metros da mesma para non constituír unha medianeira no lindeiro do fondo da parcela. Exímese desta condición a aquelas edificacións cuxa finca lindeira en dito lindeiro xa presentara unha medianeira. .

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupar a mesma superficie que a establecida no punto anterior para a planta baixa. As plantas baixo rasante non poderán asomar por riba da rasante de perfil teórico do patio de couzada máis que nos termos que se definen no Artigo seguinte.

Art. 9.3.15 Rasante do Patio de Couzada

1. En termos similares ós fixados no Artigo 6.3.5 sobre referencias altimétricas de terreo, nos Patios de Couzada, para os efectos da consideración de plantas sobre e baixo rasante, defínese un Perfil Teórico do Patio de Couzada como a superficie plana ou cambada xerada por unha recta apoiada en dúas directrices que se correspondan coas aliñacións interiores de dous edificios opostos ó nivel das rúas a que dean fronte.

2. As plantas inferiores ás plantas baixas dos edificios non poderán sobresaír no patio de couzada máis de cento cincuenta (150) centímetros do perfil teórico do patio de couzada.

3. Os proxectos que se sometan ó trámite de licenza deberán calcula-lo perfil teórico do patio de couzada e garantir que a solución que presentan cumpren coa regulación deste Artigo.

Art. 9.3.16 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio

1. O dereito edificatorio só ten a finalidade da definición precisa do mesmo, sen que dependa das condicións de proxecto ou de interpretación das condicións de edificación. O cómputo das superficies construídas está regulado polo Artigo 6.5.3 do Título VI Normas Xerais de Edificación e condicións complementarias da presente Ordenanza 3, polo que en planta edificada pode haber espazos non construídos, patios de parcela, ou superficies non computables. A materialización de dito dereito edificatorio resolverase mediante a aplicación das condicións de edificación.

2. O dereito edificatorio definido para cada parcela polas condicións do Artigo 9.3.13 materializarase nas seguintes condicións:

a) Por ocupación das plantas Baixas, onde estea permitido.

b) En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada ou a patio de couzada.

c) Polas formacións de elementos especiais para a ocultación de medianeiras nas condicións do punto 7 do Artigo 9.3.11, ou ático baixo cuberta segundo punto 4 do mesmo Artigo.

d) Pola construción de usos computables baixo rasante.

e) Por elementos singulares de edificación sobre a última planta como torreóns, centrados ou non, ou sobre os chafráns en edificios de esquina, ou outros análogos. Os torreóns terán un fronte máximo de trescentos cincuenta (350) centímetros, debendo quedar separados entre si unha distancia en tódolos seus puntos superior a tres (3) metros. A suma total da lonxitude de fachada dos torreóns será inferior a unha terceira parte (1/3) da lonxitude total da fachada do edificio sobre a que se sitúen.

f) En parcelas de esquina a rúas de distinto ancho, a altura da edificación de maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións dos fondos edificables. Todo iso con independencia da construción de áticos e/ou torreóns situados sobre a última planta da rúa de menor ancho, como solución preferente, ou sobre ambas rúas.

g) Os áticos deberán quedar dentro do gálibo e recuarse, dentro dun plano con ángulo de corenta e cinco (45) graos 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 neses 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 aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral o Fondo máximo e o patio de couzada ou poida deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

3. As parcelas que dean fronte a dúas rúas situadas a diferente rasante resolveranse cos mesmos criterios dos puntos anteriores, coa condición complementaria do axuste de alturas que se aplicará para cada corpo de edificación ou segundo a envolvente dun plano inclinado que ocupe o terzo central se se producise esta circunstancia en parcelas de dimensión definida no punto 1. A edificación destas circunstancias deberá garda-la altura máxima nun terzo da profundidade da mesma en cada aliñación, e o terzo central será o que resolva o acordo.

As posibilidades de utilización do dereito edificatorio e a posibilidade de áticos permitirán adaptacións destes criterios que, en todo caso, deberán quedar xustificados 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. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso

Art. 9.3.23 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
– Terciario, Clase Hostaleiro: 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: 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.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

– Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
– Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.
– Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.

5. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.4

ORDENANZA 4.—EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA3

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.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.4.4 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira actividade e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.
b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.4.5 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.
b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.
c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións de calidade e hixiene dos edificios, reguladas no Capítulo 6.7 das Normas Xerais de Edificación, ademais das contempladas no parágrafo a).
d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.

– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.4.6 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.

b) Que non teña a condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 das Normas Xerais.

c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.4.7 Condicións de parcelación

Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumpri-las seguintes condicións:

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

b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.

c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores da aliñación, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior incrementado en tres (3) metros.

d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

Art. 9.4.8 Separación ós lindeiros

1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.

2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranga toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.

3. En parcelas actualmente con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, en caso de transformación da edificación e cando a súa funcionalidade o xustifique, caberá separarse dos lindeiros laterais cun ancho da separación ó lindeiro de cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións que para patios de parcela pechados se establecen nestas normas.

4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta da edificación en aliñación de rúa entre medianeiras, o recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros, agás que un ou os dous edificios existentes nas fincas lindeiras estivesen 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 nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excede-los 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 parecelas interiores de acceso, e poidan incorporar parcelas ou parte de parcelas interiores, deberán garantir que a parcela finalmente agrupada teña sempre unha lonxitude do lindeiro de fondo igual ou maior que o da parcela da aliñación de rúa.

4. Para os usos permitidos en edificio exclusivo en que, pola natureza específica do uso, dotacional ou terciario, se considerase conveniente a modificación do fondo edificable, ou as condicións de edificación da Sección 4ª deste Capítulo, poderase autorizar por parte do Concello, mediante a aprobación dun anteproxecto, ou Estudo, tramitado como Consulta Urbanística Especial, a posible reordenación dos volumes nos que materializar os aproveitamentos a que teña dereito a parcela. Nestes casos, con carácter previo á aprobación, deberá dar audiencia ós propietarios das fincas lindeiras.

Art. 9.4.10 Altura da Edificación

1. A altura máxima permitida da edificación defínese tendo en conta o ancho da rúa, agás as condicións particulares recollidas no apartado 6 deste mesmo Artigo, e coas diferenzas segundo o Grao que se expresan nos seguintes cadros nos que prevalecerá sempre como elemento limitativo a altura en dimensión.

Para os efectos das alturas permitidas, dentro desta zona de Ordenanza, diferéncianse tres Graos.

Grao 1º

Ancho de Rúa	*Nº de plantas*	*Altura en metros*
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,00 m.
Desde 12 m. e menor de 18 m.	5	18,50 m.
Desde 18 m. e menor de 24 m.	6	22,00 m.
Desde 24 m.	7	26,00 m.

Grao 2º

Ancho de Rúa	*Nº de plantas*	*Altura en metros*
Menor de 6 m.	3	11,50 m.
Desde 6 m. e menor de 12 m.	4	15,50 m.
Desde 12 m.	5	18,50 m.

Grao 3º

Ancho de Rúa	*Nº de plantas*	*Altura en metros*
Menor de 14 m.	3	11,50 m.
Desde 14 m.	4	15,50 m.

2. O ancho da rúa establécese, segundo o Artigo 6.2.7 destas Normas Urbanísticas, como elemento limitativo, tanto para os edificios de nova planta como para as adicións sobre os edificios existentes, nos casos en que nestes se admita o seu incremento por non teren esgotado o dereito edificatorio que se regula para esta zona de Ordenanza.

3. As plantas baixas diáfanas computaranse a efectos do número de plantas.

4. Sobre a altura da edificación só se poderán construí-las cubertas cunha pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, ou áticos e corpos singulares de deseño segundo se regula no punto seguinte. Tanto as superficies baixo cuberta como áticos, torreóns, etc. (Art. 6.6.15), computan como superficies construídas segundo o Artigo 46.6.a da Lei 9/2002, e o Artigo 6.5.3 das Normas Urbanísticas.

5. Dentro da altura máxima permitida, ou nivel de coroación, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que un posible aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida dar lugar a unha volumetría diferente. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se medirá sempre desde o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

6. Agás nos supostos establecidos no seguinte punto 7, a volumetría do edificio deberá caber nunha envolvente, gálibo, do edificio definido polas alturas de coroación de fachadas, a rúa e patio de couzada e as dos patios, e as intersección 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. Considérase como altura mínima aquela que teña dúas plantas ou seis metros menos que a altura máxima permitida.

Art. 9.4.11 Altura de pisos

A altura libre mínima de pisos será de:

a) Planta baixa: Trescentos dez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Douscentos sesenta (260) centímetros.

c) Plantas de áticos: Douscentos sesenta (260) centímetros.

Art. 9.4.12 Dereito edificatorio

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde á interior da poligonal, paralelogramo polo xeral, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e liña paralela a fachada ben definida nos planos, como aliñación interior ou, se é o caso, sobre fondo máximo de quince (15) metros establecido no Artigo 9.4.9;

N: Número de plantas que lle corresponde segundo o Artigo 9.4.10, nos seus correspondentes Graos.

2. En parcelas que dean fronte, en esquina, a dúas rúas ás que corresponda un número diferente de plantas, a superficie **S** dividirase pola bisectriz teórica do ángulo definido polas dúas aliñacións das rúas, e o dereito edificatorio obterase polo produto da superficie de cada parte polo número de plantas que corresponda a cada rúa segundo e seu ancho.

3. En todo caso para que o dereito edificatorio poida calcularse polo fondo edificable de quince (15) metros, a parcela deberá ter alomenos un fondo real de dezasete (17).

En casos de parcelas con menor fondo, o dereito edificatorio virá definido por unha liña paralela, ben á fachada ben ó lindeiro posterior, que manteña unha separación mínima deste último de dous metros.

Todo iso agás que a parcela tivese regularizado a súa dimensión cos criterios establecidos no Artigo 9.4.9 punto 4.

4. No suposto de fondos edificables non delimitados en parcelas que dean fronte a dúas rúas opostas (calquera que formen ángulo inferior a 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 puidesen aprobarse 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 lindeiro do fondo da parcela.

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupa-lo mesmo fondo que o establecido para a planta baixa no punto anterior, agás que non puidese resolverse tecnicamente a construción do Garaxe-Aparcadoiro. En ningún caso a edificación das plantas baixo rasante, en relación coa rasante da aceira poderá asomar máis de cento cincuenta (150) centímetros sobre a rasante natural do terreo na parte traseira da finca. En caso de exceder da rasante, deberá recuarse dos lindeiros, laterais ou de fondo un ancho igual á altura do corpo que sobresaia, agás que as edificacións das parcelas lindeiras xa tivesen edificacións ás que acaroarse.

Art. 9.4.14 Condicións de utilización do Dereito Edificatorio

1. O dereito edificatorio só ten a finalidade da definición precisa do mesmo, sen que dependa das condicións de proxecto ou de interpretación das condicións de edificación. O cómputo das superficies construídas está regulado polo Artigo 6.5.3 do Título VI Normas Xerais de Edificación, polo que en planta edificada pode haber espazos non construídos, patios de parcela, ou superficies non computables. A materialización dos dereitos se resolve mediante a aplicación das condicións de edificación.

2. O dereito edificatorio definido para cada parcela polas condicións do Artigo 9.4.12, materializarase nas seguintes condicións:

a) Por ocupación das plantas Baixas onde estea permitido.

b) En corpos voados ou terrazas, que computan segundo as Normas Xerais, a fachada de rúa ou a fachada traseira.

c) Pola formación de elementos especiais para a ocultación de medianeiras nas condicións do punto 7 do Artigo 9.4.10, ou ático baixo cuberta segundo punto 4 do mesmo Artigo.

d) Pola construción de usos computables baixo rasante.

e) Por elementos singulares de edificación sobre a última planta como torreóns, centrados ou sobre os chafráns en edificios de esquina, ou outros análogos. Os torreóns terán un fronte máximo de trescentos cincuenta (350) centímetros, debendo quedar separados entre si unha distancia en tódolos seus puntos superior a tres (3) metros. A suma total da lonxitude de fachada dos torreóns será inferior a un terzo (1/3) da lonxitude total da fachada do edificio sobre a que se sitúen.

f) En parcelas de esquina a rúas de distinto ancho, a altura da edificación de maior número de plantas poderá continuar coa mesma altura sobre a fachada correspondente á rúa de menor ancho ata unha lonxitude definida pola perpendicular, a esta última fachada e aliñación oficial trazada desde o punto de intersección das aliñacións dos fondos edificables. Todo iso con independencia da construción de áticos e/ou torreóns situados sobre a última planta da rúa de menor ancho, como solución preferente, ou sobre ambas rúas.

g) Os áticos deberán quedar dentro do gálibo e recuarse, dentro dun plano con ángulo de corenta e cinco (45) graos 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 3 do articulo 9.4.12, medida ortogonalmente en cada punto das aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral outro Fondo máximo ou poida deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

Art. 9.4.16 Condicións hixiénicas

Admítense os patios de parcela coas dimensións mínimas establecidas no Artigo 6.7.15 das Normas Xerais de Edificación, pero en ningún caso para habitacións vivideiras.

Art. 9.4.17 Salientes e voos en fachadas

1. Na fachada que da fronte á aliñación oficial admítense salientes, voos e corpos voados en fachadas de acordo co Artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus salientes en función do ancho da rúa, e respectando as medidas do cadro seguinte.

Ancho de rúa (metros)	Saliente (metros)
Menos de 6	0,00 m.
De 6 a menos de 10	0,45 m.
De 10 a menos de 15	0,75 m.
Superior a 15	1,00 m.

2. En rúas de ancho igual ou superior a vinte (20) metros, poderán admitirse corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas non excederá o cincuenta (50) por cento da lonxitude da aliñación oficial, lonxitude que poderá ampliarse ata o setenta e cinco (75) por cento da aliñación con outros elementos salientes, balcóns, etc.

O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral inferior ó seu saliente, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua desde o borde de comezo da fachada.

3. A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da aceira será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores poderanse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

4. Nos chafráns poderán prolongarse os panos das distintas fachadas, sen prolongación dos corpos voados das mesmas, desde a cara inferior do forxado do solo da planta segunda. En caso de manterse o chafrán en toda a altura da edificación, poderán realizarse balcóns ou miradoiros respectando a separación ó borde de fachadas fixado no punto 2 deste Artigo.

5. Nos patios de interiores de parcela 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. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso

Art. 9.4.21 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª e Categoría 1ª
– Terciario, Clase Hostaleiro: 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 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 industriais.

5. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.5
ORDENANZA 5.—MANTEMENTO DA EDIFICACIÓN

Art. 9.5.1 Definición xeral

1. Corresponde a áreas de solo urbano onde, totalmente ou na súa maior parte, se considera concluído o proceso de ocupación do espazo e, consecuentemente, xa se esgotou na mesma medida o aproveitamento urbanístico que tivo establecido no seu momento.

2. Son Solos Urbanos regulados pola Ordenanza 1.2 do Plan Xeral de 1993, ou provenientes de planeamentos anteriores, nos que se considera totalmente concluído o proceso de desenvolvemento urbanístico.

3. A súa tipoloxía edificatoria correspóndese xeralmente coa de edificación illada ou en bloques abertos, ocasionalmente vivenda unifamiliar.

A particularidade do conxunto de zonas nas que se aplica esta ordenanza é que, maioritariamente, ó teren cedido, na súa maior parte, os espazos non edificados, non existe parcela que sexa de dimensión diferente da ocupada pola edificación, polo que cada construción ten unhas condicións de ordenanza definidas pola súa propia existencia.

Art. 9.5.2 Ámbito e uso característico

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **5.**

2. O seu uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª.

Art. 9.5.3 Condicións de parcelación

Dado o carácter desta zona de Ordenanza só se admite a parcelación de parcelas que estean cualificadas como dotacionais existentes ou de servizos colectivos ou deportivos.

Art. 9.5.4 Obras admisibles

1. 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.

3. As obras de substitución e obras de ampliación nos termos dos Artigos seguintes.

Art. 9.5.5 Obras de substitución

1. Admítese a obra de substitución cando a nova edificación se destine ó uso Característico establecido para esta Ordenanza e a calquera dos usos compatibles admitidos no nivel de aplicación.

Cando o uso existente sexa o terciario de oficinas ou terciario comercial e estes se contemplen entre os compatibles sometidos ó réxime de autorizable, ditos usos terán consideración de uso alternativo.

2. Condicións para a substitución de edificios: A nova edificación deberá inscribirse dentro do envolvente volumétrico perimetral exterior do edificio preexistente, mantendo o mesmo número de plantas, e respectará a superficie total edificada do mesmo. Poderá incrementarse a altura en metros para que a altura libre de piso atinxa o mínimo de douscentos sesenta (260) centímetros.

Maila o anterior, no suposto de que a edificación que se pretenda substituír tivese parcela propia, e por tanto marxe de movemento da edificación, poderá propoñerse unha nova ordenación suxeita ás seguintes condicións:

- Non excede-la superficie total edificada preexistente.
- Se a edificación fose illada en bloques, agás as condicións de volumetría e aproveitamento que se derivan do edificio a substituír, o resto das condicións de edificación e regulación respectarán os parámetros da Ordenanza 6, Edificación en Bloques Abertos, pero sen excede-lo límite da súa parcela nin ocupar espazo que fose de uso público.

3. No suposto de que dentro das zonas de aplicación desta Ordenanza existisen edificios de uso industrial, admitiríase a substitución de ditos edificios industriais por edificacións destinadas a uso residencial, terciario ou dotacional de servizos colectivos.

Nestes supostos a substitución de edificios industriais por novas Edificacións destinadas a uso residencial, uso terciarios ou uso dotacional de Servizos Colectivos farase nas seguintes condicións:

- A parcela ou parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.
- O novo uso e actividade non serán incompatibles cos usos residenciais.
- A substitución abarcará a totalidade dos edificios industriais existentes, na parcela ou conxunto continuo de parcelas.
- A edificabilidade será dun con catro (1,4) metros cadrados por metro cadrado de parcela edificable.
- O resto de condicións de edificación rexeranse polo regulado na Ordenanza 6.
- A ordenación proposta terá en conta as características tipolóxicas do entorno edificado.

Art. 9.5.6 Obras de nova planta

1. Admítese que se realicen algunhas edificacións en parcelas existentes que, no momento da Aprobación Inicial do presente Plan Xeral se atopen libres de edificación e constitúan fincas rexistrais independentes, segundo as seguintes condicións:

- A edificación será enteiramente subterránea.
- Os espazos libres sobre rasante terán a obrigación de Cesión de Uso de Superficie e deberán ser arborizados e tratados como áreas estanciais, nos termos regulados nestas Normas.
- O uso destas edificacións será destinado exclusivamente a:
- Servizos infraestruturais
- Garaxes-Aparcadoiros para vehículos: Sometidos ás condicións reguladas no capítulo 5.7.

2. Admítense, así mesmo, obras de nova planta destinadas a usos dotacionais, en parcelas con dito uso recoñecido polo Plan Xeral como tales, sometidas ás mesmas condicións que se fixan no Artigo 9.5.8 para as obras de ampliación de usos dotacionais cunha edificabilidade máxima dun con catro (1,4) metros cadrados construíbles por metro cadrado de solo.

Art. 9.5.7 Obras de ampliación en edificios de uso residencial

Só se admiten obras de ampliación nos seguintes supostos:

- Peche de plantas baixas porticadas, en cuxo caso, se o destino é para usos comerciais ou terciarios, deberá ser por acceso independente do portal do edificio, e o espazo exterior, se é privado, tería a consideración de espazo interposto, definido no Artigo 6.2.13, 4., que garantirá a accesibilidade.
- Nos supostos de que a edificación dispuxese de parcela propia de maior dimensión que a ocupada pola construción, permitiranse obras de ampliación en situación subterránea, sempre que se destinen á mellora das instalacións ou servizos da edificación, ou a garaxe-aparcadoiro nas condicións reguladas no capítulo 5.7. e se resolva, total ou parcialmente, a dotación de aparcadoiro ó servizo dos edificios situados na parcela obxecto das obras de ampliación.
- Así mesmo, admítense obras de ampliación baixo cuberta destinadas a faiados ou zonas comunitarias, en vivenda colectiva, mantendo, en todo caso, o tipo arquitectónico do edificio.

Art. 9.5.8 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionais

Admítese a ampliación de edificios que incluídos na zona teñan a cualificación de uso dotacional de uso público existente, con respecto ás seguintes condicións:

a) O coeficiente de ocupación resultante non poderá superar dous terzos (2:3) da superficie de parcela edificable.

b) A altura máxima da edificación non poderá exceder catro (4) plantas nin quince (15) metros, medidos desde a cota de referencia da planta baixa.

c) A nova edificación deberá gardar un recuado respecto do lindeiro frontal da parcela igual ou superior a cinco (5) metros, agás se o edificio obxecto de ampliación se atopa situado na aliñación oficial ou garda un recuado inferior, en cuxo caso a ampliación poderá iguala-lo seu plano de fachada co edificio existente.

d) A nova edificación deberá separarse dos lindeiros da parcela unha distancia igual ou superior a H:2, sendo H o valor da altura de coroación correspondente, cun mínimo de tres (3) metros.

e) A nova edificación poderá acaroarse ós lindeiros das parcelas lindeiras nas condicións reguladas no Art. 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

f) Non poderán ser obxecto de ampliación os edificios que incumpran as normas xerais ou particulares relativas a seguridade nos edificios, agás que coas obras de ampliación se realicen as de aplicación das medidas correctoras necesarias.

g) Estas ampliacións deberán destinarse a iguais usos que os que se desenvolven no edificio orixinal ou a usos compatibles admitidos para o uso dotacional considerado.

h) A edificabilidade total resultante non excederá unha edificabilidade neta dun con seis (1,6) metros cadrados edificables por metro cadrado de solo sobre os primeiros dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados de superficie de parcela edificable e dun con catro (1,4) metros cadrados por metro cadrado sobre a restante superficie de parcela edificable.

i) En calquera caso os edificios existentes con cualificación de uso dotacional poderán amplia-la edificabilidade ata atinxir un máximo do vinte por cento (20%) por riba da existente.

Art. 9.5.9 Condicións de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivenda unifamiliar

Admítese a ampliación de edificios existentes destinados a vivenda unifamiliar nas seguintes condicións:

1. Admítense ampliacións ata unha superficie edificada equivalente a sete (7) metros cadrados por cada dez (10) metros cadrados de parcela edificable e en todo caso ata un vintecinco (25) por cento máis da superficie edificada total da construción existente obxecto da ampliación.

2. A ampliación poderá realizarse, ben como corpo acaroado á edificación principal, neste caso coas mesmas condicións de altura, ou no espazo libre de parcela mediante corpos de edificación dunha (1) planta e tres (3) metros de altura máxima de cornixa separándose unha distancia mínima de tres (3) metros a lindeiros. Ditos corpos poderán acaroarse a un dos lindeiros nas condicións reguladas no Art. 6.3.13.

Así mesmo, poderán situarse na aliñación oficial se o fronte de edificación da ampliación ten unha lonxitude inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros, e non excede dun cincuenta (50) por cento da lonxitude do fronte de fachada da parcela.

3. Poderá levarse a cabo ampliación en altura sen maior ocupación cumprindo as seguintes condicións:

a) A ampliación non poderá exceder nos seus planos de fachada a posición dos planos de fachada da construción preexistente, agás nos casos de acaroamento a lindeiros, nas condicións reguladas no Art. 6.3.13.

b) A altura resultante da edificación, unha vez ampliada, non poderá superar tres (3) plantas nin dez metros con cincuenta centímetros (10,50) de altura de cornixa medida desde a cota de nivelación da planta baixa.

c) Deberá respectarse unha separación a lindeiros igual ou superior a tres (3) metros, agás nos casos de acaroamento.

d) Así mesmo admítese como ampliación o acondicionamento dos espazos baixo cuberta.

4. Autorízase a división horizontal dos edificios existentes, sen perda do concepto de vivenda unifamiliar.

Art. 9.5.10 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.5.11 Condicións das obras en función das modificacións de usos

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

- Condicións de seguridade nos edificios.
- Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
- Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia 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 entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas. Non se inclúe en casos de rehabilitación a esixencia de altura mínima das plantas de uso residencial, admitíndose como altura mínima, só neste suposto, os douscentos cincuenta (250) centímetros.

3. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

Art. 9.5.12 Condicións especiais para a implantación de usos compatibles en plantas Baixas

Por tratarse de edificios existentes, nos que o uso dominante é residencial, para a admisión dos usos compatibles en plantas baixas, que en orixe estivesen porticadas, o Concello esixirá a documentación, Artigo 45 do Anexo Normativo, e o trámite propio das actividades cualificadas Artigo 5.12.1 destas Normas.

Art. 9.5.13 Condicións de tramitación de licenzas de obras de ampliación

A regulación xeral, existente ou que poida redactarse como Ordenanza municipal de Tramitación de Licenzas e Control Urbanístico, é a que determine as condicións que debe reuni-la documentación de obras de ampliación solicitadas ó abeiro dos Artigos 9.5.7, 9.5.8 e 9.5.9 de modo que quede garantido que posibles ampliacións futuras non superen as condicións de incremento de edificación respecto do seu estado actual, establecidas en ditos Artigos.

Art. 9.5.14 Outras Condicións Xerais

Nos supostos de que se realicen obras de reestruturación total, ampliación ou substitución da edificación, previa demolición do existente, ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V, destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas por esta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Art. 9.5.15 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:
– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario, Clase Hostaleiro: 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.
– 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, en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, en planta Baixa.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, en planta Baixa. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.

3 *Usos Tolerados*:
– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma do Artigo 9.5.4.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:
– Os existentes con posibilidade de ampliación regulada polos Artigos 9.5.7; 9.5.8; 9.5.9 e 9.5.10.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

5. *Usos Prohibidos*:
– Os restantes.

CAPÍTULO 9.6

ORDENANZA 6. —EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS.

Art. 9.6.1 Ámbito e características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **6.**

2. A tipoloxía edificatoria é de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos.

3. Establécense dous usos Característicos, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª e o Terciario Hostaleiro.

4. É obxectivo desta Ordenanza ademais da regulación de aplicación directa o servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que se redacten de desenvolvemento do Plan Xeral, nos termos regulados no Art. 9.17.3 destas Normas Urbanísticas.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.6.2 Obras admitidas

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.6.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación
a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso, clase ou categoría de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.
b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación
a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio.
b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.6.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.
b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.
c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).
d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.6.5 Clasificación en graos

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación na zona, distínguense tres (3) Graos xerais que comprenden cada un deles, os terreos da zona sinalados no Plano de Ordenación Pormenorizada cos códigos 1º, 2º e 3º respectivamente e un Grao 4º especial, dentro do cal se distinguen dúas situacións: unha *Situación E*, para edificios en altura, e unha *Situación T* para edificacións en frontes turísticos.

Art. 9.6.6 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.
c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.
d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

Art. 9.6.7 Condicións de parcelación

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións ou segregacións, establécense como condicións das parcelas, destinadas a usos distintos do dotacional ou infraestrutural, as seguintes:

Grao 1º, Parcela mínima 1.000 m^2
Grao 2º, Parcela mínima 500 m^2
Grao 3º, Parcela mínima 500 m^2
Grao 4º, *Situación E*: Parcela mínima 2.000 m^2
Situación T: Parcela mínima 800 m^2

Las proporcións de forma das parcelas deberán asegura-lo cumprimento das condicións desta Ordenanza. Para iso, cando menos, a forma da parcela permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior de vinte (20) metros no Grao 1º e de quince (15) metros nos Graos 2º e 3º.

Para o Grao 4º as condicións de forma da parcela son:
– Para a Situación E: Permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior a vinte (20) metros.
– Para a Situación T: Permitirá a inscrición no seu interior dun círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

Nos Graos 1º e 4º o fronte mínimo será de dez (10) metros e nos Graos 2º e 3º o fronte mínimo será de oito metros (8).

Art. 9.6.8 Posición da edificación

Condicións xerais.

a) As novas edificacións gardarán as separacións, medidas en proxección horizontal, a partir das distintas fachadas, que se regulan nos apartados que seguen.

b) Para a aplicación das condicións de posición establécense regulacións diferentes segundo a dimensión do «fronte» dos edificios. Para estes efectos considérase «fronte» dun edificio a proxección dunha determinada fachada sobre cada elemento de referencia, entendendo como tal o eixo da aliñación de rúa, un lindeiro lateral dunha parcela ou outro edificio incluído na mesma parcela.

c) Nos casos en que a posición dun edificio non sexa ortogonal sobre o elemento de referencia, terase en conta a proxección horizontal como «fronte» teórico, para os efectos da súa consideración, se ben os parámetros de separación poderán medirse pola perpendicular en cada punto ó elemento de referencia.

d) Cando a edificación teña unha forma non continua ou ortogonal a un límite de referencia, lindeiro, eixo de rúa ou fronte doutro bloque, ben porque ten un ancho variable, gradual ou escaladadamente, ou porque se sitúa en posición oblicua ó elemento de referencia, a separación que corresponde deberá cumprirse en cada sección dada por un plano paralelo ó límite de referencia.

e) Cando a edificación teña corpos de distinta altura de coroación, tomarase como valor da altura o correspondente ó corpo ou corpos de edificación enfrontados co elemento de referencia, lindeiro, viario ou espazo público ó que fai fronte a parcela, de maneira tal que cada corpo, coa súa altura e número de plantas, deba cumpri-las condicións derivadas de dito número de plantas.

f) Nos casos de edificacións de forma irregular, curvos, ou de formas que non permitan aplicar directamente os parámetros xerais e coas condicións dos puntos anteriores, as condicións de separación resolveranse polo Concello aplicando por similitude os criterios xerais, sistema de proxeccións ou outros establecidos no conxunto de situacións que se contemplan neste Artigo.

g) Para o cálculo das separacións dos bloques en función do número de plantas, defínense os Coeficientes de Altura seguintes:

$\mathbf{N_5}$ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 4ª

$\mathbf{N_{10}}$ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 9ª

$\mathbf{N_{15}}$ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 14ª

$\mathbf{N_{21}}$ Corresponde ao número de plantas que ten a edificación por encima do teito da planta 20ª

No caso de que o valor de $\mathbf{N_5}$ ou de $\mathbf{N_{10}}$ sexa superior a 5 adoptaráse como valor **5**

No caso de que o valor de $\mathbf{N_{15}}$ sexa superior a 6 adoptaráse como valor **6**

h) Defínese S como a Separación ó elemento de referencia medida en metros con aproximación de dous decimais.

2. Posición en relación co Eixo da Rúa.

a) A posición en relación co eixo de rúa da nova edificación defínese como Separación S, que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, segundo dúas situacións relativas do edificio. Se o edificio presenta un fronte de fachada superior a vintedous (22) metros, en que a separación é maior; e se o fronte da fachada é igual ou menor de vintedous (22) metros a separación ó eixo de rúa, en que a separación é menor.

Edificios con fronte maior de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 4 + \mathbf{N_5}$ x 2,00 + $\mathbf{N_{10}}$ x 1,10 + $\mathbf{N_{15}}$ x 0,95 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,7

Edificios con fronte igual ou menor de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 4 + \mathbf{N_5}$ x 1,10 + $\mathbf{N_{10}}$ x 0,95 + $\mathbf{N_{15}}$ x 0,85 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,75

b) Para os efectos da consideración do eixo de rúa considérase como tal definida no planeamento, incluíndo para o cálculo ben a posible existencia dun espazo libre público ou zona verde de acompañamento do viario, ou dun espazo interposto regulado no Artigo 6.2.13. O eixo do conxunto de ambas zonas é o que define a aplicación desta posición da edificación.

3. Posición respecto das parcelas lindeiras, separación a lindeiros.

a) A posición en relación cos lindeiros laterais ou de fondo de parcela defínese como Separación S, que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, segundo dúas situacións relativas do edificio. Se o edificio presenta un fronte de fachada superior a vintedous (22) metros, en que a separación é maior; e se o fronte da fachada é igual ou menor de vintedous (22) metros a separación ós lindeiros é menor.

Edificios con fronte maior de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 5 + \mathbf{N_5}$ x 1,50 + $\mathbf{N_{10}}$ x 1,10 + $\mathbf{N_{15}}$ x 0,80 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,6 0

Edificios con fronte igual ou menor de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 4 + \mathbf{N_5}$ x 0,85 + $\mathbf{N_{10}}$x 0,8 + $\mathbf{N_{15}}$x 0,7 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,6

b) A edificación poderá, ou deberá, acaroarse ós lindeiros de parcela nas condicións xerais reguladas no Artigo 6.3.13.

c) Nos supostos en que algún dos lindeiros limite cun espazo público ou de uso público, non serán de aplicación as anteriores determinacións deste Punto, polo que a posición da edificación virá só condicionada por manter condicións que permitan que a relación coas edificacións circundantes manteña parámetros análogos ós establecidos para edificacións nunha mesma parcela, Punto 4 seguinte.

4. Separación entre edificios dentro dunha mesma parcela.

a) Cando nunha parcela se proxecten varios edificios, en réxime de condominio ou situacións asimilables que máis adiante se especifican, que non garden continuidade física, deberán respectar unha separación S entre as súas fachadas igual ou superior ó que se deduce do cálculo das fórmulas que a continuación se inclúen, coas variacións que se derivan de se o solape entre bloques é maior ou igual ou menor de vintedous (22) ou se non hai solape entre eles. Considérase solape a lonxitude, en metros, dun edificio que queda cuberto pola proxección ortogonal doutro bloque. O solape entre dous edificios ou corpos de edificios pode ser superior a vintedous (22) metros, igual ou inferior a vintedous (22) metros, ou nulo cando non existe solape.

Edificios que presenten solape maior de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 5 + \mathbf{N_5}$ x 1,50 + $\mathbf{N_{10}}$x 1,30 + $\mathbf{N_{15}}$x 1,10 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,80

Edificios que presenten solape menor de vintedous (22) metros

$\mathbf{S} = 4 + \mathbf{N_5}$ x 1,20 + $\mathbf{N_{10}}$ x 0,90 + $\mathbf{N_{15}}$ x 0,70 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,65

Edificios que presenten solape nulo

$\mathbf{S} = 4 + \mathbf{N_5}$ x 0,50 + $\mathbf{N_{10}}$ x 0,45 + $\mathbf{N_{15}}$ x 0,35 + $\mathbf{N_{21}}$ x 0,3

b) En edificios compostos por elementos de diferente altura, deberán cumprirse as separacións para cada unha delas.

c) Nos supostos en que os corpos de edificación teñan unha base común, de calquera número de plantas, a separación entre bloques, a estes efectos, computarase dos corpos de edificación que excedan a altura da base común.

d) Nos supostos de bloques de diferente altura a separación corresponderá á semisuma das separacións que correspondese para cada edificio segundo o seu número de plantas.

e) Nos supostos de bloques que presenten diferente fronte de fachada a separación corresponderá á semisuma das separacións que correspondese para cada edificio segundo o fronte de fachada que presente.

f) Nos supostos de bloques cunha lonxitude inferior a corenta (40) metros poderá reducirse o valor da separación á correspondente ó solape menor de vintedous (22) metros.

g) Poderá reducirse o valor da separación ata a terceira parte da suma das separacións que correspondese a cada edificio para cada un segundo o seu número de plantas, con mínimo de catro (4) metros, nos seguintes casos:

– Cando as dúas fachadas enfrontadas sexan paramentos cegos.

– Cando tódolos ocos de ambas fachadas correspondan a pezas non habitables.

h) Para os efectos de consideraron dunha única parcela, a que se fai referencia no apartado a) deste punto 4, terá a consideración de parcela única para os efectos de separación de bloques, cando se estableza unha ordenación detallada con expresión volumétrica definida nun conxunto, unha couzada ou unidade urbana equivalente, con independencia de que unha vez aprobada a ordenación, e por tanto a posición relativa das edificacións, poida establecerse unha parcelación posterior do conxunto ordenado.

5. Separación de edificios con fronte a espazos públicos de grande dimensión.

1. Cando se dean as circunstancias establecidas no Punto 5 do Artigo 6.6.8, de edificacións con fronte a espazos públicos de grande dimensión, poderán determina-la altura e número de plantas que poida deducirse de aplica-los parámetros de posición do Punto 2 do presente Artigo en relación coa dimensión de dito espazo público.

2. En relación co entorno deberá garantirse, calquera que sexa o viario inmediato, que a relación coas edificacións circundantes manteña parámetros análogos ós establecidos para edificacións nunha mesma parcela, Punto 4 anterior. Para estes efectos teranse en consideración as condicións críticas que puidesen corresponder ás parcelas circundantes en función das determinacións do planeamento.

Art. 9.6.9 Ocupación e espazos non edificados

1. En tódolos grados a superficie de ocupación non poderá exceder:

a) En plantas sobre rasante: O cincuenta por cento (50%) da superficie da parcela edificable.

b) En plantas baixo rasante: o oitenta por cento (80%) da superficie da parcela edificable, nos Graos 1º, 2º e 3º e na Situación E do Grao 4º, respectando sempre unha separación ós lindeiros de dous (2) metros. Para a Situación T do Grao 4º, a ocupación baixo rasante poderá chegar ó noventa (90) por cento.

2. Nos espazos libres ademais das instalacións reguladas no Art. 6.10.21, poderán realizarse construcións destinadas a portería con dimensións máximas en planta de trescentos (300) centímetros por trescentos (300) centímetros e altura de coroación inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros, non computando a efectos de edificabilidade nin de ocupación.

Art. 9.6.10 Coeficiente de edificabilidade

1. O coeficiente máximo de edificabilidade neta sobre parcela edificable establécese para os graos 1º, 2º e 3º, en:

a) Grao 1º: Un con catro (1,4) metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

b) Grao 2º: Noventa centésimas (0,9) de metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

c) Grao 3º: Setenta e cinco centésimas (0,75) de metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

2. Condicións especiais do Grao 4º.

Situación E: Edificabilidade de dous (2) metros cadrados por cada metro cadrado de parcela.

Situación T: A edificabilidade desta Situación defínese por dous parámetros complementarios:

1.—Edificabilidade Base de dous (2) metros cadrados por metro cadrado de parcela.

2.—Edificabilidade Complementaria, que pode aplicarse como posibilidade de incremento da edificabilidade base, para potencia-la construción de aparcadoiros subterráneos de cesión pública, en áreas de carácter turístico nas que o Plan Xeral considera necesario o incremento de prazas de aparcadoiro públicas, para desconxestionar espazos que deben integrarse entre os Sistemas Xerais e Locais de Espazos Públicos e Zonas Verdes.

3.—As condicións para poder acceder a esta edificabilidade complementaria son as seguintes:

a) Pola construción de prazas de aparcadoiro subterráneo dentro da parcela privada cualificada dentro de Grao 4º Situación T poderase incrementar a edificabilidade nun coeficiente de 0,05 metros cadrados por cada lote de cincuenta (50) prazas de aparcadoiro público que se cedan, sen que poidan computar fraccións do número de prazas.

b) O límite máximo de incremento de edificabilidade admitido é de 0,3 metros cadrados, equivalente a un número mínimo de trescentas (300) prazas de aparcadoiro, sen que en ningún caso se poida producir un incremento superior a tres mil (3.000) metros cadrados.

c) Para entrar na posibilidade da obtención desta edificabilidade complementaria, con carácter previo á solicitude de licenza urbanística, deberase presentar unha Consulta urbanística especial, nos termos do Artigo 13 do Anexo Normativo, acompañado dos compromisos de cesión e proposta da firma dun Convenio Urbanístico nos termos de preparación, celebración e perfeccionamento que establecen os Artigos 233 e seguintes da Lei 9/2002.

d) A firma dun Convenio, establecido nos termos do apartado anterior, deberá ir acompañada da contribución dunha garantía económica mediante a presentación dun Aval bancario por importe equivalente a 300.000 ? por cada lote de 50 prazas de aparcadoiro que se cedan.

Art. 9.6.11 Profundidade dos edificios

Profundidade dos edificios ou fondo de edificación (Artigo 6.3.11) é a separación entre dúas fachadas opostas dun mesmo edificio.

1. Nos edificios ou corpos de edificación que se destinen a uso Residencial ou uso Terciario Hoteleiro a separación máxima entre polo menos dúas fachadas opostas non poderá superar os veinticinco (25) metros, de xeito tal que se verifique que a distancia medida

desde cualquera punto contido nunha sección horizontal do mesmo a algunha da súas fachadas sexa igual ou inferior a doce con cinco (12,5) metros.

2. Cando existan quebras na directriz lonxitudinal do bloque ou solapes entre corpos de edificación, a profundidade medirase independentemente en cada un deles, se a lonxitude do solape é inferior ó cincuenta (50) por cento da profundidade. Se a lonxitude do solape é superior a ese valor, a profundidade edificada, no espazo de contacto entre corpos de edificación, non poderá excede-la profundidade correspondente ó uso.

3. Nas edificacións que se destinen a Uso Terciario Xeral, Clase Oficinas, poderase excede-lo fondo máximo definido e o punto 2 deste Artigo sempre que polo sistema de ventilación e climatización estean garantidas as condicións hixiénicas e de salubridade dos usuarios dos edificios.

4. Os edificios con uso exclusivo, ou aquelas plantas con ese uso, Terciario Xeral, Clase Comercio, poderán te-la dimensión apropiada ó uso sen máis limitacións que as establecidas por razóns de seguridade ou outras análogas establecidas polas disposicións que sexan aplicables.

Art. 9.6.12 Altura da edificación

Altura en número de plantas.

1. A edificación non excederá, segundo o Grao, o seguinte número de plantas.

a) En Grao 1º: Oito (8) plantas.

b) En Grao 2º: Seis (6) plantas.

c) En Grao 3º: Catro (4) plantas.

d) En Grao 4 º: Catorce (14) plantas na Situación E, e cinco (5) plantas na Situación T.

2. Condicións especiais para o Grao 4º, *Situación E*: En casos de edificación propia de torres ou de edificacións de carácter singular, poderase solicitar do Concello autorización para a ordenación do volume edificable atribuído a este Grao e situación ata unha altura máxima de vintecatro (24) plantas, coas seguintes condicións complementarias:

– A presentación dunha proposta de Ordenación, con carácter de Consulta urbanística especial, que deberá ser aprobada con anterioridade á solicitude de licenza.
– A ordenación garantirá que alomenos o vintecinco por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público.
– Deberá cumpri-las condicións de reservas de prazas de aparcadoiro do Artigo 47. 2 c) da Lei 9/2002.
– Non constituirá un ámbito ou polígono para os efectos de cesións de aproveitamento ou outras diferentes das recollidas neste apartado.
– O Concello poderá optar por somete-la proposta de Ordenación a unha consulta pública.
– Cumpri-las condicións do Artigo 6.10.9 destas Normas.

3. A altura máxima en número de plantas en ámbitos de Solo Urbano non Consolidado ou en Solo Urbanizable será a que fixe a correspondente Ficha de condicións de desenvolvemento.

4. Sobre a última planta permitida, en cada un dos anteriores graos e situacións, caberá a construción dunha planta de ático, incluído no cómputo da edificabilidade, con recuados tales que queden dentro do sólido capaz definido por un plano que parta da aresta superior do último forxado e teña unha inclinación máxima de corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

5. Sen excede-la altura de coroación máxima permitida, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta poida ter mellor uso. O aproveitamento baixo cuberta computará a efectos de aproveitamento a partir dunha altura interior de cento cincuenta (150) centímetros. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

Altura en metros.

Tódalas edificacións terán como altura de coroación a resultante de aplicar unha altura máxima á Planta Baixa de catrocentos cincuenta (450) centímetros, e as plantas de pisos unha altura máxima de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.6.13 Construcións por riba da altura

Ademais da posible construción de áticos recuados, recollida no punto 4 do Artigo anterior, poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima do trinta (30) por cento, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo caso, estarán por debaixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrancando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

Art. 9.6.14 Cota de orixe e referencia

1. A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situarase de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.5.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para esta tipoloxía de edificación se establecen no citado Artigo 6.3.5.

Art. 9.6.15 Altura de pisos

1. A altura mínima libre de pisos será, en tódolos graos, de:

a) Trescentos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.

b) Douscentos sesenta (260) centímetros para a planta de piso.

2. As alturas libres de plantas poderán reducirse nas vivendas acollidas a algún réxime de protección, que se regularán polas condicións de edificación específicas.

Art. 9.6.16 Condicións hixiénicas

Tódalas pezas habitables, e as cociñas non teñen esta consideración, deberán ser exteriores, debendo ter ocos a espazo público, a espazos libres de parcela exteriores á edificación ou a espazo libre interior que cumpra as condicións do Artigo 9.6.17.

Art. 9.6.17 Espazo libre interior

1. Cando un conxunto edificatorio constituído por diferentes edificios situados na mesma ou distintas parcelas, conforme a unha disposición en tipoloxía de edificación pechada ou semipechada, os espazos libres delimitados por dito conxunto, para seren considerados como fachada exterior, para os efectos das condicións hixiénicas do Artigo anterior, respectarán as dimensións que se establecen no anexo de gráficos, considerando H como a altura de coroación do edificio.

2. Cando existan vivendas exteriores que recaian exclusivamente a este espazo libre interior, a forma do mesmo e as súas condicións de acceso permitirán o paso e manobra dun vehículo de extinción de incendios, a cuxos efectos a embocadura mínima será de cinco (5) metros, e preverase unha área pavimentada de manobra no perímetro do espazo interior de ancho superior a tres (3) metros.

Maila o anterior, admitiranse outras solucións que garanten as condicións de seguridade establecidas para vivenda exterior.

Art. 9.6.18 Seguridade fronte a incendios

Con independencia do cumprimento da normativa Básica de Protección Contra Incendios, vixente en cada momento, a edificación disporase de forma que permita a aproximación a tódalas fachadas exteriores, sobre as que recaia unha vivenda, dun vehículo de bombeiros, a través dun espazo de manobra que conectará coa vía pública. Se o acceso dispón de porta ou cancela, a solución construtiva da mesma permitirá o seu fácil e rápido franqueo. O ancho do espazo de manobra será superior a tres (3) metros e en caso de ter edificación baixo rasante, o forxado deberá estar calculado cunha sobrecarga de uso non inferior a dous mil (2.000) quilos por metro cadrado.

Art. 9.6.19 Salientes e voos

1. Permítese sobresaír das fachadas exteriores cos salientes contemplados no Art. 6.6.19. podendo os corpos voados pechados atinxi-lo setenta e cinco (75) por cento da fachada.

2. Calquera corpo pechado cun saliente superior a sesenta (60) centímetros, cuxa dimensión superficial sexa tal que represente o (40) por cento ou máis do total da superficie da fachada, determinará o plano de fachada para os efectos da posición da edificación.

3. Os salientes máximos dos corpos voados, coas condicións do punto anterior, así como as cornixas e aleiros respecto dos planos de fachada, considéranse libres no interior da parcela. En ningún caso poderá excede-la aliñación oficial en máis de oitenta (80) centímetros.

Art. 9.6.20 Condicións de estética

1. A dimensión máxima en planta dos edificios será libre.

2. Cando a edificación se destine en planta baixa a usos distintos do residencial, a rasante do terreo na banda correspondente á separación á aliñación oficial cumprirá tódalas condicións de accesibilidade desde a aceira.

3. A composición e deseño da edificación, materiais, cor e tratamento de deseño remítense ás condicións estéticas xerais do Titulo VI destas Normas Urbanísticas..

Art. 9.6.21 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións de Uso

Art. 9.6.22 Réxime de Usos

1. Para os Graos 1º, 2º 3º e 4º en *Situación E.*

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

Para o Grao 4º en *Situación T.*

Uso Característico: Terciario Hostaleiro.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

a) Para novas edificacións

– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª, ocupando unha superficie inferior ó 30% do total.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I e IV, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.
– Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª 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.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, en plantas Baixa e primeira.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

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

b) Para edificios existentes

Non se poderá reduci-lo número de vivendas en maior contía dun dez (10) por cento das existentes no momento da Aprobación do Plan Xeral.

3 *Usos Tolerados*:

– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en novos edificios independentes*:

– Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario, Clase Hostaleiro: En 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.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos Permitidos en edificio independente, só poderán implantarse ou en nova edificación, como conxunto complementario doutros usos, ou como usos específicos, ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

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

4. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.7

ORDENANZA 7.—RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDADE.

Art. 9.7.1 Ámbito e Características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado co código **7.**

2. Corresponde ó conxunto de zonas parcialmente consolidadas con simultaneidade de tipoloxías edificatorias con ou sen mantemento da aliñación a viario, entre medianeiras, ou con edificacións illadas, multifamiliares ou unifamiliares, intercaladas nos frontes das aliñacións.

3. O seu uso característico é o Residencial Multifamiliar ou Unifamiliar de alta densidade, e a súa tipoloxía corresponde a edificación máis ou menos continua paralela ó viario, cos recuados que se determinan, sen que sexan aplicables as condicións dos condominios para edificar retirado do fronte do viario.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.7.2 Obras admitidas

1. Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

2. As obras de demolición total só poderán solicitarse e concederse se van acompañadas simultaneamente de solicitude de licenza de nova planta.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.7.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de vivendas, locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.7.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

– Condicións de seguridade nos edificios.

– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.

– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.

– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.7.5 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior, se é para uso residencial.

b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de cento cincuenta (150) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.7.6 Condicións de Parcelación, Graos e Tipoloxía

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumpri-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Grao	*Parcela Mínima m²*	*Fronte mínimo m²*	*Tipoloxía*
Grao 1º	800	16 m.	Multifamiliar
			Unifamiliar
Grao 2º	400	12 m.	Multifamiliar
		10 m.	Unifamiliar
Grao 3º	180	9 m.	Multifamiliar
		6 m.	Unifamiliar

2. En tódolos supostos en que se admita a vivenda Multifamiliar será compatible a vivenda Unifamiliar.

Art. 9.7.7 Posición da edificación

1. A edificación deberá situarse, sempre de acordo co Artigo 6.3.13, en relación cos diferentes lindeiros coas seguintes condicións:

1.—Ó fronte de parcela. Os recuados da edificación en parcelas existentes ou resultantes de nova parcelación poderán situarse na aliñación de rúa ou establecer un recuado mínimo de tres (3) metros e máximo de nove (9) metros, segundo as condicións predominantes da zona urbana en que se localicen e especificamente no fronte da couzada a que pertenza. A Acta de Aliñacións e Rasantes deberá defini-la posición, ou en situacións de especial complexidade, poderá presentarse un avance da proposta ou unha Consulta urbanística especial, Art. 13 do Anexo Normativo, que será resolta nos termos regulados en dito Anexo.

En todo caso ningunha nova edificación poderá deixar parte dunha medianeira vista nun edificio lindeiro.

2.—Ós lindeiros laterais.

a) Cando se sitúe unha única edificación sobre unha parcela unitaria ou recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros, agás que un ou os dous edificios existentes nas fincas lindeiras estivesen 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 nas porcentaxes que sexan posibles, segundo as condicións do Artigo 6.3.13, destas Normas.

b) En actuacións que afecten a máis dunha parcela a edificación poderá ser acaroada, en calquera das tipoloxías, pero respectando o recuado nos lindeiros de parcelas lindeiras, agás condicións do Artigo 6.3.13 xa citado.

Neste senso unha nova edificación nunca poderá crear unha medianeira vista sobre finca lindeira, agás edificación simultánea ou acordo entre propietarios de dúas fincas para construír vivendas pareadas. Neste suposto o compromiso deberá recollerse mediante anotación no Rexistro da Propiedade.

c) En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina, non poderán situa-la fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público, agás que coincida con edificacións situadas na aliñación da rúa. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

En novas ordenacións non se poderá crear unha aliñación de vivendas acaroadas ou agrupación de vivendas que teña un fronte de edificación de máis de cen (100) metros lineais. Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.

3.—Ó fondo da parcela.

O recuado mínimo será un terzo da altura, cun mínimo de tres metros.

4.—Condominios.

Nesta Ordenanza non se autorizan os condominios, agás para agrupar parcelas interiores que quedarían en condicións inedificables, Artigo 6.2.11, pero a edificación deberá estar situada nas condicións de posición en relación co fronte de parcela fixados no punto 1 deste Artigo.

2. O Anexo Gráfico que conten esta Normativa aclara a interpretación do presente Artigo.

Art. 9.7.8 Patios Ingleses

En calquera dos graos admítese na zona de recuado da fachada a formación de patios ingleses segundo se regula no Artigo 6.7.12 destas Normas. Permítese a utilización dos mesmos para acceso ás actividades situadas en plantas baixo rasante, diferentes do uso do resto do edificio, podendo ser para uso residencial se, por condicións de pendente da parcela, ditas plantas tivesen condición de planta Baixa no interior e puidese estar garantida a condición de vivenda exterior.

Art. 9.7.9 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

a) A fachada da edificación será paralela á aliñación á rúa á que dea fronte.

b) No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.

c) Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira.

Cando a edificación lindeira estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.

d) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita manter un recuado dun terzo da altura, mínimo tres (3) metros, a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

– Manter unha distancia de recuado lateral de tres (3) metros nos Graos 2º e 3º ou de cinco no Grao 1º.

– Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.
– En caso de que as fincas lindeiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.
– Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a cinco metros.

e) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados do Artigo 9.7.7., incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.7.10 Fondo edificable

1. O fondo máximo admitido en plantas Baixas, e inferiores, é de quince (15) metros, asegurando que sempre se quede dito fondo alomenos a tres (3) metros do lindeiro de fondo.

2. O fondo máximo en plantas superiores á Baixa non superará os doce (12) metros.

3. Dentro de cada parcela non poderá situarse ningunha edificación que exceda a liña de fondo da edificación, definida como a paralela á aliñación de fachada situada a unha distancia máxima de 20 metros, nin situarse do lindeiro do fondo a unha distancia inferior a un terzo da altura total da edificación.

Art. 9.7.11 Condicións de edificación, alturas e aproveitamento

1.—O aproveitamento das parcelas defínese mediante unha dobre regulación, por unha parte as condicións de edificación: posición e recuados, fondo edificable e alturas; e por outra mediante a fixación dun índice de aproveitamento máximo, segundo Grao da Ordenanza, expresado en metros cadrados edificables por metro cadrado da parcela (m^2/m^2) que, en ningún caso, pode excederse.

2. As edificacións deberán axustarse ós parámetros do seguinte cadro:

Grao	*Altura Plantas m*	*Altura m^2/m^2*	*Índice máx. de edificabilidade*
Grao 1º	5	15 m.	1,50 m^2/m^2
Grao 2º	4	12 m.	1,30 m^2/m^2
Grao 3º	3	9 m.	1,20 m^2/m^2

3. As edificacións unifamiliares dos Graos 2º e 3º poderán realizar, dentro do aproveitamento definido polo índice máximo de edificabilidade, construcións auxiliares para uso exclusivo de garaxe aparcadoiro ó servizo da parcela, situadas na aliñación da rúa. Cumprirán en todo caso as restantes condicións de separación a lindeiros. Ditas edificacións auxiliares non poderán ter unha altura de coroación superior a tres (3) metros e altura de cumieira de cinco (5) metros.

4. A efectos da medición da altura en metros, autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa desde eses centímetros, poida ser mellor. En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

Art. 9.7.12 Salientes ou voos en fachadas

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen que ningún dos salientes poida supera-los oitenta (80) centímetros.

Art. 9.7.13 Reserva de aparcadoiros

Deberán reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Art. 9.7.14 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Art. 9.7.15 Condicións estéticas

Ademais das Condicións Xerais Estéticas do Título VI, as novas edificacións deberán ter en conta as condicións das edificacións do entorno en canto ós materiais empregados para a construción, ampliación ou renovación, e os acabados das fachadas e cubertas das edificacións, así como os peches das parcelas, haberán de harmonizar coa paisaxe en que vaian a localizarse.

Para os efectos do apartado anterior, as condicións de materiais das edificacións, por tratárense de edificacións de implantación urbana, non se presentan máis condicións que as seguintes:

1. Fachadas: Ademais do granito, admítense as revocaduras e rebocados das cores tradicionais na zona, prohibíndose de forma expresa a utilización en fachadas de ladrillo cara vista e os aplacados cerámicos de cor non uniforme.

2. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada, PVC ou de aluminio lacado en cores acordes co medio.

3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no entorno, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

Agás en casos debidamente xustificados e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Sección 4ª. Condicións de Uso

Art. 9.7.16 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario, Clase Hostaleiro: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª e 2º, calquera en plantas Baixas e primeiras ou inferiores, se están asociados á Baixa ou con acceso desde patio inglés.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, calquera en planta Baixa, ou con acceso desde patio inglés, en tódolos Graos, e en planta primeira en Grao 1º.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión:

Categoría 10ª, en planta Baixa e primeira en tódolos graos.

Categoría 11ª en Grao 1º. Tipos I e II.

– Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª, en plantas Baixa e primeiras ou inferiores, se están asociados á Baixa ou con acceso desde patio inglés.
– Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.
– Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
– Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
– Dotacional, Clase Servizos Públicos, Categoría 15ª, Subcategorías 1, 2 e 5.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

As anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

– Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª en oficinas de servizo público.
– Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Nas edificacións en que se propoña patio inglés autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa podan localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde a rúa directamente ó patio inglés.

3 *Usos Tolerados*:

– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:

– En tódalas rúas:
– Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario Hostaleiro: En Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a IV
– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.
– Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.
– Terciario Hostaleiro: 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: Categorías 10ª e 11ª.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.
– Industrial, Clase Almacén Categoría 6ª.

Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

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

5. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.8

ORDENANZA 8.—CONXUNTOS REFORMABLES.

Art. 9.8.1 Definición xeral

1. Corresponde a áreas de solo urbano onde, conforme ó Plan Xeral de 1993, o proceso de ocupación do espazo estaría totalmente concluído e, consecuentemente, na mesma medida teríase esgotado o aproveitamento urbanístico, pero onde as edificacións, polas razóns que se recollen no apartado 3 deste Artigo, poden requirir dunha necesaria reforma e, incluso, ampliación; razón pola cal, e sempre en relación ó Plan Xeral de 1993, se posibilita unha ampliación na ocupación do solo e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

2. Estas áreas están formadas por grupos de vivendas concibidos como conxunto e cun Proxecto Técnico específico e conforme ó cal se edificaron, resultando zonas urbanas con características homoxéneas.

Entran dentro desta Ordenanza as zonas de Vivendas de Promoción Pública realizadas pola Obra Sindical do Fogar (OSH), o Instituto Nacional da Vivenda (INV) ou outros, moitas das cales manteñen as condicións especiais de «barriada», con características de homoxeneidade apreciable.

3. As máis antigas coinciden en situacións que permiten agrupalas nesta Ordenanza por compartir dous problemas fundamentais:

Situación de illamento en relación co conxunto das áreas urbanas que actualmente as rodean; isto é, problemas de accesibilidade desde e cara o espazo urbano ó que pertencen.

Condicións internas de calidade da edificación moi desaxustadas ós estándares actuais de calidade de vida. Nalgúns casos, as construcións foron obxecto de reformas das fachadas e presentan aspectos xerais aceptables, pero as condicións de accesibilidade, sen ascensor, de dimensionado das zonas de servizo, cociñas e aseos, ou as condicións das instalacións dos servizos técnicos, auga, electricidade, calefacción, etc. esixen operacións de rehabilitación adecuadas.

Art. 9.8.2 Ámbito de aplicación e uso característico

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa **Clave 8.**

2. Serán de aplicación as determinacións da Ordenanza 5 para todo aquilo que non se regule expresamente nesta, dado que todos estes conxuntos comparten a condición de edificacións concluídas a manter, coa salvidade de que para as áreas desta Ordenanza 8 se considera que pode ser necesaria a ampliación das construcións, o que comportará a transformación e/ou ocupación de pequenas porcións do actual solo público lindeiro ás mesmas, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

3. O seu uso característico é o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

Art. 9.8.3 Obxectivo xeral da Ordenanza

1. O obxectivo xeral da ordenanza é contribuír á mellora das condicións de habitabilidade dos conxuntos que se inclúen na mesma, ben por iniciativa pública, local ou autonómica, integrándoos en programas especiais de rehabilitación, se é o caso con axudas ou subvencións, ou pola propia iniciativa dos seus habitantes constituídos para o conxunto, ou se é o caso, por bloques independentes, en promotores dos procesos de rehabilitación que sexan necesarios.

2. Ó regulárense na presente Ordenanza situacións e posibles obras sobre edificacións existentes, non será obrigatoria a altura libre mínima de douscentos sesenta (260) centímetros as obras de rehabilitación.

Art. 9.8.4 Obras xerais admisibles

Son admisibles no ámbito da zona os seguintes tipos de obras, nas condicións que a continuación se detallan:

1. Obras nos edificios: tódalas incluídas no Artigo 2.6.2.

2. Obras de demolición: as incluídas no Artigo 2.6.3.

3. Obras de nova edificación: obras de substitución. Condicións:

Admítese a obra de substitución cando a nova edificación se destine ó uso característico establecido para esta Ordenanza e/ou a calquera dos usos compatibles admitidos no nivel de aplicación.

Cando o uso existente coincida co Terciario Xeral de Oficinas ou Comercial, e estes se contemplen entre os compatibles sometidos ó réxime de autorizables, ditos usos terán consideración de uso alternativo.

A nova edificación deberá inscribirse dentro da planta do edificio preexistente e respectará o número de plantas e a superficie total edificada do mesmo.

Maila o anterior, poderá propoñerse, mediante Estudo de Detalle, unha nova ordenación suxeita ás seguintes condicións:

Non excede-la superficie total edificada preexistente.

En edificación illada en bloques, respectarase o resto dos parámetros da Ordenanza 6, Edificación en Bloques Abertos.

Art. 9.8.5 Obras xerais específicas. Condicións de desenvolvemento

1. A condición exposta no Artigo 9.8.1. das limitadas condicións de espazo nas unidades de vivenda responde a épocas nas que os estándares non cumprían, en moitas situacións, nin sequera a Orde de 29 de febreiro de 1944, sobre programa mínimo das vivendas, razón pola cal esta Ordenanza ampara unha ampliación na ocupación do solo, concretamente dos espazos exteriores lindeiros ós bloques destes conxuntos, e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nesta Ordenanza, para poder complementa-las condicións das vivendas para as finalidades principais seguintes:

Construción de corpos acaroados á edificación principal para uso de aseos, cociñas e/ou lavadoiros/tendais.

Construción, de maneira análoga, para verticais de ascensores que poidan, cando menos, facilita-la accesibilidade aínda que, na súa meirande parte, esta se limite ós relanzos intermedios das escaleiras.

Acaroamento ás fachadas de elementos de menor dimensión, como condutos verticais para acometidas tales como gas, auga, electricidade, telecomunicacións, etc.

2. A posibilidade de desenvolvemento das obras contempladas no punto anterior, que excede o límite das aliñacións dos edificios, poderá levarse a cabo mediante a elaboración dun Plan Especial de Protección e Rehabilitación, que estude a situación e condicións de edificios e vivendas e propoña o conxunto de medidas necesarias para a rehabilitación xeral.

3. Entre as condicións do anterior citado Plan Especial corresponderá o axuste de aliñacións co fin de alcanzar a resolve-las necesidades que se determinen no mesmo.

Art. 9.8.6 Ámbitos de aplicación

1. Entre os Documentos de Información Urbanística, o Plan Xeral inclúe un titulado «A Vivenda Protexida», no que se recollen tódalas promocións, conxuntos ou edificios censados en Vigo coa orixe en actuacións públicas de vivenda.

2. De entre os ámbitos que o documento relaciona, selecciónanse para ser incluídos aqueles que máis especificamente deben acollerse ás posibilidades que presenta esta Ordenanza, engadindo algúns que reúnen condicións tipolóxicas análogas e poden integrarse nos procedementos establecidos.

3. A relación expón a referencia asignada no Documento de Información Urbanística, o nome do ámbito ou localización, e unha esquemática situación de recomendacións e obras ou actuacións aconsellables.

Referencia Denominación Recomendacións de situación e obras suxeridas

SOCIAL 03 BOUZAS-JUAN CANALEJO

Mellora de espazos libres e resolución da conexión co viario principal.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova.

SOCIAL 04 GORXAL

Mellora de espazos libres.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de núcleo de aseos e/ou lavadoiros sobre as aliñacións que se determinen en Plan Especial.

SOCIAL 06 GRUPO SINDICAL A SALGUEIRA

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Posible nova ordenación das edificacións unifamiliares para edificacións en altura. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Nova ordenación das vivendas unifamiliares. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións que se determinen en Plan Especial.

SOCIAL 09 ROCÍO

Mellora de espazos libres e conexión co viario principal. Restauración da tipoloxía orixinal das vivendas.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza.

SOCIAL 10 CRISTO DA VICTORIA

Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros. Posibilidade de engadir unha planta máis.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación, segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións que se determinen en Plan Especial.

SOCIAL 12B LAVADOIROS

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

SOCIAL 13 CASTRELOS

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros. Posibilidade de engadir unha planta máis.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

SOCIAL 13B COIA

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Ampliación de Tomás A. Alonso volume para colocación de núcleo de aseos e/ou lavadoiros.

Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

SOCIAL 15 COIA

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

4. Outros grupos de organización tipolóxica e situacións similares que recolle a ordenanza poderán acollerse a programas xerais de rehabilitación integrada se desenvolvan, ou utiliza-los procedementos da propia ordenanza.

Art. 9.8.7 Condicións de remodelación

1. O réxime de propiedade e de tenencia destas vivendas non permite fixar un único sistema de actuación. Considéranse dúas posibles situacións.

– Actuacións de promoción e xestión Pública.
– Actuacións de promoción e xestión Privadas con acordo do 60% por cento de vivendas afectadas.
– Actuacións mixtas entre a Administración e os ocupantes das vivendas sexan en aluguer, en acceso diferido á propiedade ou en propiedade.

2. O Concello, por iniciativa propia, por acordo coa Consellería competente, ou a instancias dun número cuantitativamente adecuado, poderá elaborar estudos das promocións recollidas no Artigo anterior, Plans Especiais de Protección ou outras que poidan tomarse en consideración, nos que se analicen as características precisas das vivendas e as necesidades que, en consecuencia, sexan adecuadas para os obxectivos desta zona de Ordenanza de mellora-las condicións de habitabilidade dos seus habitantes.

3. Tamén poderá tramitar e aprobar propostas, sempre alomenos dun bloque completo.

4. Nuns ou outros supostos deberase cuantifica-lo alcance da ampliación, que non poderá pasar de quince (15) metros cadrados por columna de vivendas, agás que o Plan Especial lexitime maiores dimensións.

Art. 9.8.8 Graos de Intervención

1. Diféréncianse dous graos para supostos de rehabilitación, reestruturación e ampliación.

1º.—Remodelación total de polígonos.

2º.—Remodelación parcial por bloques illados.

2. De substitución con demolición e nova edificación das vivendas existentes, mediante operacións programadas de realoxo dos ocupantes das vivendas, mantemento do número total das vivendas existentes, e un incremento total da edificabilidade que non supere o dez (10) por cento da edificabilidade de partida.

Art. 9.8.9 Réxime de axudas

A Comunidade Autónoma ten establecido un réxime de axudas polo Decreto 239/2002, de 27 de xuño, para a reparación de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública, desenvolvido por unha Orde de 29 de xullo de 2002, pola que se desenvolve o decreto anterior.

O Concello mediante a inclusión destes ámbitos en programas de rehabilitación poderá complementar estas axudas ou establecer, conxuntamente coa Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ampliación das axudas xa establecidas, ampliación dos prazos de vixencia dos mesmos e incorporación de conceptos susceptibles de axuda, se procedese.

Art. 9.8.10 Réxime de Usos

O carácter exclusivo destas actuacións limita o alcance das mesmas ó uso característico de Vivenda Multifamiliar. Considéranse tolerados outros usos que poidan existir en plantas Baixas.

CAPÍTULO 9.9

ORDENANZA 9. —EDIFICACIÓN DE VILAS E CHALÉS.

Art. 9.9.1 Ámbito e características

1. Pertencen a esta zona as áreas delimitadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **9**.

2. A súa tipoloxía corresponde a edificación illada ou pareada, admitíndose a tipoloxía acaroada ou agrupada en fieira, nas condicións que para o efecto se regulan.

3. O seu uso Característico é Residencial, Clase Vivenda na súa Categoría 1º de vivenda unifamiliar.

4. É obxectivo desta Ordenanza, ademais da regulación de aplicación directa, servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1º. Obras.

Art. 9.9.2 Obras admitidas

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.9.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.9.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumprir-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

– Condicións de seguridade nos edificios.

– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.

– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:

– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.

– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.9.5 Parcela mínima

Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.

b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11.

c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

d) Teña un fronte mínimo á aliñación de catro (4) metros.

e) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.9.6 División en Graos

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación, distínguense seis (6) graos, que comprenden, cada un de eles, os terreos sinalados no plano de Ordenación cos códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º.

Art. 9.9.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela, deberán respecta-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Condicións de Parcelación e Tipoloxías segundo Graos

Grao	*Parcela mínima*	*Fronte e Tipoloxía*	
1º	1.000 m^2	20 m.	Illada
2º	500 m^2	16 m.	Illada
		12 m.	Pareada
3º	300 m^2	9 m.	Illada ou pareada
		6,5 m.	Acaroada
4º	240 m^2	9 m.	Pareada
		6,5 m.	Acaroada
5º	180 m^2	9 m.	Pareada
		6 m.	Acaroada
6ª	125 m^2	5 m.	Acaroada

1. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a:

a) Grao 1º: Quince (15) metros

b) Grao 2º: Dez (10) metros

c) Grao 3º: Seis con cinco (6'5) metros

d) Grao 4º: Seis con cinco (6'5) metros

e) Grao 5º: Seis (6) metros

f) Grao 6º: Cinco (5) metros

2. Considerararanse como parcelas mínimas as que cumpran cos requisitos de condominios regulados no Artigo 5.2.1. destas Normas.

Art. 9.9.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade

1. Segundo os distintos Graos desta Ordenanza, as condicións de ocupación e os índices de edificabilidade son os seguintes:

Grao	*Ocupación*	*Índice de Edificabilidade*
1º	30%	0,40 m^2/m^2
2º	40%	0,60 m^2/m^2
3º	45%	0,80 m^2/m^2
4º	50%	0,90 m^2/m^2
5º	55%	1,10 m^2/m^2
6ª	60%	1,20 m^2/m^2

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerarase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

4. Establécense unhas condicións límite para a aplicación das edificabilidades segundo dimensión das parcelas superiores á mínima.

Aquelas parcelas incluídas nun Grao desta Ordenanza de dimensión superior á mínima establecida poderán aplicar o índice de edificabilidade do Grao ó que pertencen, sen poder supera-la edificabilidade máxima que corresponda a unha parcela do Grao anterior. Por tanto, a máxima edificabilidade dunha parcela dun grao calquera está limitada pola máxima que corresponde á parcela mínima do grao inmediato anterior.

Así mesmo, no caso de que unha parcela, con calquera que sexa o Grao atribuído polo Plan, teña unha superficie que supere o do grao ou graos anteriores, as condicións de edificación, forma de parcela, recuados, etc. serán as de dito Grao anterior.

5. Os mesmos criterios de edificabilidade e ocupación serán de aplicación para os posibles condominios admitidos nesta Ordenanza.

Art. 9.9.9 Condicións especiais de áreas catalogadas

1. Dentro desta Ordenanza recóllense zonas que teñen un carácter de colonias históricas, nelas, ademais do Grao correspondente, están sinaladas por unha clave de situación **E** que corresponde á condición especial da catalogación da área que afecta tanto ó conxunto como ás edificacións.

2. Ata que se redacte un planeamento específico sobre ditos ámbitos, só se poderán realizar obras nos edificios de Reestruturación, obras Exteriores e de Reconfiguración, recollidos no Artigo 2.6.2 destas Normas.

3. Prohíbense as obras de demolición e nova planta, agás que houbese un soar no momento da Aprobación Provisional do Plan.

Art. 9.9.10 Condicións especiais de grandes vivendas

No caso de que sobre algunha parcela existise construída, con anterioridade á aprobación do Plan, algunha vivenda de maior superficie da mínima autorizada, poderá propoñerse a división horizontal da mesma, en réxime de propiedade horizontal ou condominio.

Art. 9.9.11 Separación a lindeiros ou entre vivendas

1. A separación das fachadas ós lindeiros laterais será como mínimo:

a) Grao 1º: Cinco (5) metros.

b) Grao 2º: Catro (4) metros.

c) Graos 3º, 4º , 5º e 6º: Tres (3) metros en edificación illada ou pareada.

2. Respecto do lindeiro testeiro, a separación será igual ou superior a 2H:3 cun mínimo de catro (4) metros. Sendo o valor de (H) a altura de coroación dos citados corpos.

3. Nos graos 3º, 4º, 5º e 6º, a construción poderá acaroarse ós lindeiros en solución de vivenda unifamiliar acaroada ou agrupada en fieira, nas condicións do Art. 6.3.13, apartado 2, estendidas ó conxunto das parcelas afectadas.

4. Os corpos voados computan como fachada para os efectos de respecta-los recuados establecidos.

5. En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina non poderán situa-la fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

6. En calquera caso, o conxunto continuo de planos de fachadas non superará unha lonxitude máxima de oitenta (80) metros lineais.

Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.

7. Os mesmos recuados aplicaranse entre vivendas dos condominios.

Art. 9.9.12 Recuados a fachada

1. A separación entre o plano da fachada e a aliñación oficial será superior ós seguintes valores:

a) Grao 1º: Sete (7) metros

b) Grao 2º: Catro (4) metros

c) Graos 3º, 4º , 5º e 6º: Tres (3) metros

2. Nos graos 1º e 2º o espazo correspondente ó recuado non poderá ocuparse con ningún tipo de construción sobre rasante.

3. Nos graos 3º, 4º, 5º e 6º autorízase a construción dun corpo de edificación que poderá situarse na aliñación oficial e acaroado a un dos lindeiros laterais para o que requirirá autorización do propietario lindeiro nas condicións sinaladas no punto 3 do Artigo anterior, suxeito ás seguintes condicións:

a) Estar destinado a Garaxe-Aparcadoiro nos termos do Artigo 5.5.3 destas Normas.

b) A altura da construción non excederá dunha (1) planta, nin a súa altura de cumieira será superior a trescentos cincuenta (350) centímetros.

c) O corpo de edificación non poderá ter unha lonxitude en liña de fachada superior a seis (6) metros, e a dimensión da súa liña non poderá ser de fachada maior do sesenta (60) por cento da medida do lindeiro frontal da parcela.

4. Os mesmos recuados aplicaranse ás vivendas dos condominios, agás naqueles nos que os garaxes se sitúen, agrupados ou non, na aliñación da rúa.

Art. 9.9.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

a) No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, na porcentaxe que sexa posible, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.

b) Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira.

Cando a edificación lindeira estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.

c) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

– Manter unha distancia de recuado lateral de dous metros.
– Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.
– En caso de que as fincas lindeiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.
– Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a catro (4) metros.

d) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados dos Artigos 9.9.11 e 9.9.12, incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.9.14 Altura dos edificios

A cota de orixe e referencia para a medición da altura será a do contacto de edificación co terreo no punto medio de tódalas súas fachadas.

1. Nos graos 1º, 2º, 3º, 4º, a edificación non poderá superar unha altura de tres (3) plantas, incluída a baixo cuberta. A altura de coroación non poderá ser superior a novecentos (900) centímetros.

2. Nos graos 5º e 6º, a altura da edificación non poderá exceder de dúas (2) plantas nin de setecentos cincuenta (750) centímetros á liña de coroación; a cota de orixe e referencia non poderá situarse a máis de cento cincuenta (150) centímetros sobre a rasante da aceira no punto medio do fronte de parcela.

3. Dentro da altura máxima permitida autorízase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa desde a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida ser mellor.

En ningún caso se autoriza a prolongación das frontes de salientes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do aleiro tamén se mide sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer crecidos sobre dito voo.

4. Sobre a última planta, e altura de coroación, en tódolos graos só se admite a construción da cuberta con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais cuxo arranque non poderá estar por riba do groso da cornixa, nunca maior de vinte (20) centímetros, situada á altura de coroación.

5. A altura máxima de cumieira quedará definida pola intersección de planos teóricos de cuberta desde tódalas fachadas, como se se tratase de construción a catro ou máis augas, sempre con ditos planos trazados desde a mesma cota máxima de arranque de cuberta.

Por debaixo da altura de cumieira, dentro do sólido definido polo trazado teórico de planos de cuberta do punto anterior, poderá suprimirse parte da cuberta para formar unha volumetría libre.

Art. 9.9.15 Altura de pisos

1. A altura libre de pisos sobre rasante será igual ou superior en tódolos graos a douscentos setenta (270) centímetros, coa excepción das vivendas acollidas a algún réxime de protección oficial, que poderán ser de douscentos sesenta (260) centímetros.

2. Permítese o mantemento de alturas inferiores cando se realicen obras en interiores de edificios existentes, que non supoñan reestruturación ou substitución.

3. A altura libre mínima en sotos será igual ou superior a douscentos trinta (230) centímetros.

Art. 9.9.16 Condicións de altura e edificación en ladeira

1. Nas parcelas de solo urbano consolidado, que teñan unha forte pendente medida en calquera sección ortogonal á aliñación do viario e o fondo de parcela, cunha inclinación superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais, serán de aplicación as normas contidas neste Artigo.

2. Para os efectos de medición de pendentes orixinais do terreo tomaranse como referencia:

– Os planos procedentes de Plans Parciais, Proxectos de Urbanización e Estudos de Detalle.
– Tódolos planos topográficos procedentes dos diversos órganos municipais e da Administración en xeral.

3. Serán de aplicación os seguintes preceptos:

a) Poderanse crear plataformas de nivelación e aterrazamento mediante muros dispostos na aliñación das parcelas ó viario. Tales planos de nivelación constituirán as cotas de referencia da edificación.

b) A altura de calquera muro de contención non será superior a tres (3) metros sobre a cota da rúa nos casos de pendente ascendente. Se a parcela tivese pendente descendente, o graduado deberá recuarse nas condicións que se recollen no Artigo seguinte.

No caso de que existan diferenzas de cotas na rasante de rúa dos extremos da parcela, o muro a efectos desta regulación de alturas dividirase nos tramos suficientes para que non se exceda a altura máxima indicada.

c) Nos supostos de pendente ascendente sobre a cota da rúa, entre o borde superior do muro do viario e a edificación que se sitúe na primeira plataforma poderá atalurzarse o terreo cunha pendente non superior ó vinte (20) por cento, considerándose a partir de dito encontro a zona horizontal da plataforma.

En ningún caso a elevación de altura da plataforma sobre o remate do muro excederá de cento cincuenta (150) centímetros.

d) Os muros, e especialmente o de aliñación a rúa en caso de pendente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose o seu tratamento no proxecto obxecto de solicitude de licenza.

e) A edificación deberá separarse da cara exterior do muro alomenos unha distancia igual á metade da súa altura medida ata o remate superior da cuberta, cun mínimo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

f) Baixo a cota de nivelación da plataforma permitida conforme ó apartado a) deste Artigo, en terreo de pendente ascendente, só se permitirá o uso de garaxe ou instalacións complementarias, cunha ocupación máxima do 15% da superficie da parcela considerada de forma independente ó conxunto de ocupación máxima permitida nesta Ordenanza e Grao.

g) Naqueles casos en que, ben polas singulares características naturais do terreo, ou ben por atoparse as parcelas contiguas xa edificadas de forma sensiblemente diferente á que resultaría destas Normas, poderán autorizarse polo Concello, previa proposta ou consulta urbanística por parte do interesado, outras solucións distintas cuxa resolución responderá a criterios de interpretación e recomposición urbana baseados nestas Normas.

4. Nos casos en que se utilicen as especiais condicións deste Artigo, en parcelas de pendente ascendente, nos Graos 1º, 2º, 3º e 4º reducirase a dúas plantas e sete (7) metros de altura de cornixa, medidos desde a cota da plataforma de referencia.

Art. 9.9.17 Movementos de terras e muros de contención

Con independencia de que pola pendente das parcelas poidan establecerse as condicións do Artigo anterior, en tódolos casos os movementos de terra, abancalamentos e formación de muros de contención que se realicen en calquera parcela dentro desta Ordenanza non poderán formar muros de contención vistos de máis de dous (2) metros, e, en todo caso, deberán estar separados das fincas lindeiras unha distancia igual á altura do muro ou terraplén.

Art. 9.9.18 Tratamento de medianeiras

Nos casos de edificación independente, non pertencente a un grupo de ordenación ou proxecto unitario, en que se acaroe a un lindeiro medianeiro, sen prexuízo das condicións establecidas no Art. 9.9.13, e as xerais do Título VI, respectaranse as normas seguintes:

a) Os muros medianeiros que queden ó descuberto trataranse cos mesmos materiais e calidade que o resto das fachadas, mediante aplacados, revocaduras, etc.

b) A diferenza de altura total dos corpos de edificación medianeiros non poderá exceder de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.9.19 Salientes ou voos en fachadas

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen establecer limitación algunha agás a condición de que os corpos voados definen o recuado da edificación así como as balconadas ou terrazas que teñan un saliente maior ou igual a un (1) metro.

Art. 9.9.20 Reserva de aparcadoiros

Deberán reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Art. 9.9.21 Condicións estéticas

Dadas as características desta Ordenanza non se establecen medidas específicas de deseño xeral polo que non se presentan máis condicións que as seguintes:

1. Fachadas: Admítense as revocaduras e os rebocados das cores tradicionais na zona.

2. A carpintería exterior deberá ser de cores acordes co ambiente do entorno.

3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificados e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Prohíbense as cubertas abufardadas, aínda que poidan realizarse frontes de bufardas no plano da fachada que non ocupen, no seu conxunto, máis do vintecinco (25) por cento do fronte de cada fachada.

Art. 9.9.22 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións de Uso

Art. 9.9.23 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categoría 1ª.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría 6ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, en edificación illada, en tódolos graos, en caso contrario Tipos I a III e Categoría 11ª, en edificación illada só en planta Baixa, Tipo I.
– Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª e 6ª.
– Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª.
– Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
– Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
– Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª Oficinas de servizo público.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
– Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, planta Baixa.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores ou nas condicións de edificio complementario do Artigo 9.9.13.

Nas edificacións en que exista diferenza de rasante entre a oficial na aceira e na parte traseira da edificación, autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa poida localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde patio inglés, cando nunha parte do fondo da edificación a planta estea ó nivel da parcela.

3 *Usos Tolerados*:

– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:
– Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª. Esta última só en edificación illada.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a II.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorías.
– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18 .

Os usos tolerados en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

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

4. *Usos Prohibidos*:
– Os restantes.

CAPÍTULO 9.10

ORDENANZA 10.—EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXTERIOR.

Art. 9.10.1 Ámbito e características

1. Pertencen a esta zona as áreas delimitadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **10**.

2. Corresponde á edificación de zonas exteriores da zona Central, en antigos núcleos de diversas parroquias, cuxo proceso de crecemento e consolidación pode non ter sido consecuencia expresa de procesos planificados.

3. A súa tipoloxía corresponde a edificación illada ou pareada, admitíndose a tipoloxía acaroada ou agrupada en fieira, nas condicións que para o efecto se regulan.

4. O seu uso Característico é Residencial, Clase Vivenda na súa Categoría 1º de vivenda unifamiliar.

Sección 1º. Obras.

Art. 9.10.2 Obras admitidas

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.10.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.10.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.10.5 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.

b) Que non poida te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11.

c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

d) Teña un fronte mínimo á aliñación de tres (3) metros.

e) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.10.6 División en graos

Para os efectos da aplicación das condicións de edificación, distínguense dous (2) graos, que comprenden, cada un de eles, os terreos sinalados no plano de Ordenación cos códigos 1º e 2º.

Art. 9.10.7 Condicións de Parcelación e Tipoloxías

1. Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela e condicións de edificación, deberán respecta-las condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Condicións de Edificación e Tipoloxías segundo Graos

Grao	*Parcela mínima*	*Fronte de parcela*	
1º	600 m^2	16 m.	Illada
		10 m.	Pareada
2º	350 m^2	9 m.	Illada ou pareada
		6 m.	Acaroada

2. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a:

a) Grao 1º: Dez (10) metros

b) Grao 2º: Seis (6) metros

3. Considerararanse parcelas mínimas as que resulten de agrupación de parcelas e cumpran cos requisitos de condominios regulados no Artigo 5.2.1. destas Normas.

Art. 9.10.8 Condicións de Ocupación e Edificabilidade

1. Segundo os distintos Graos desta Ordenanza, as condicións de ocupación e os índices de edificabilidade son os seguintes:

Grao	*Ocupación*	*Índice de Edificabilidade*
1º	40%	0,55 m^2/m^2
2º	45%	0,75 m^2/m^2

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerarase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

4. Establécense unhas condicións límite para a aplicación das edificabilidades segundo dimensión das parcelas superiores á mínima.

Aquelas parcelas incluídas nun Grao desta Ordenanza de dimensión superior á mínima establecida poderán aplicar o índice de edificabilidade do Grao ó que pertencen, sen poder supera-la edificabilidade máxima que corresponda a unha parcela do Grao anterior. Por tanto, a máxima edificabilidade dunha parcela dun grao calquera está limitada pola máxima que corresponde á parcela mínima do grao inmediato anterior.

Así mesmo, no caso de que unha parcela, con calquera que sexa o Grao atribuído polo Plan, teña unha superficie que supere o do grao ou graos anteriores, as condicións de edificación, forma de parcela, recuados, etc. serán as de dito Grao anterior.

5. Os mesmos criterios de edificabilidade e ocupación serán de aplicación para os posibles condominios admitidos nesta Ordenanza.

Art. 9.10.9 Situacións particulares de parcelas existentes

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

2. *Parcelas edificadas*: Para as Parcelas que estean edificadas no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral, e a fin de favorece-la conservación do patrimonio edificado, recóllense as determinacións que se expresan no cadro seguinte:

Parcela Mínima	*Ocupación*	*Edificabilidade*
Ata 100 m^2	80%	0,80 m^2/m^2
Entre 100 m^2 e 200 m^2	70%	Polos primeiros 100 m^2
Entre 200 m^2 e 250 m^2	60%	0,80 m^2/m^2, polos metros
Entre 250 m^2 e 350 m^2	50%	restantes: 0,52 m^2/m^2

As parcelas incluídas no Grao 1º que teñan unha superficie superior a trescentos cincuenta (350) metros cadrados e inferior a seiscentos (600) poderán ampliar, se é o caso, a edificabilidade cando cumpran as situacións do cadro seguinte:

Parcela Mínima	*Ocupación*	*Edificabilidade*
Desde 350 m^2 a 400 m^2	70%	0,65 m^2/m^2
Entre 400 m^2 e 600 m^2	50%	Polos primeiros 350 m^2 0,65 m^2/m^2, polos metros restantes: 0,25 m^2/m^2

Para estes efectos, as vivendas deberán manter un recuado mínimo a lindeiros laterais de dous (2) metros ou presentar conformidade do veciño da finca lindeira.

Art. 9.10.10 Posibilidade de construción dunha segunda vivenda en parcelas existentes xa edificadas

Autorízase a edificación dunha segunda vivenda dentro da mesma parcela sempre que se dean as circunstancias seguintes:

1.—A parcela e edificación que estean suficientemente documentadas como tales, por calquera medio admitido en dereito, existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, deberán ter unha superficie mínima de 900 m^2 e pola súa forma non permita unha división, ou segregación, para a obtención dunha nova parcela dentro das condicións xerais desta ordenanza.

2.—A vivenda existente debe estar axustada ós estándares da condición do uso de vivenda, con excepción da altura libre que poderá ser de douscentos cincuenta (250) centímetros, e ter licenza de construción ou con consolidación firme e que non teña expediente de protección da legalidade urbanística aberto.

3.—As condicións de edificación resultantes na parcela coa nova vivenda non poderán superar as reguladas na presente ordenanza e grao, sobre edificabilidade, ocupación e recuados correspondentes.

4.—A nova vivenda poderá acaroarse á existente, sempre que se asegure que o conxunto da edificación das dúas vivendas resultantes reúna condicións xerais do uso de vivenda ou mante-la distancia entre edificacións propia de condominios.

Art. 9.10.11 Separación a lindeiros

1. A separación das fachadas ós lindeiros laterais será como mínimo:

a) Grao 1º: Tres (3) metros.

b) Grao 2º: Tres (3) metros.

2. A construción poderá acaroarse ós lindeiros en solución de vivenda unifamiliar acaroada ou agrupada en fieira, nas condicións do Art. 6.3.13, apartados 2 e 4 destas Normas Urbanísticas, estendidas ó conxunto das parcelas afectadas.

3. Os balcóns e corpos voados computan como fachada para os efectos de respecta-los recuados establecidos.

4. En toda aliñación de parcelas acaroadas, aquelas que estean situadas ó final do grupo ou conxunto ou formen esquina non poderán situa-la fachada lateral libre de acaroamento sobre a aliñación a rúa, paso de pións ou espazo público. Para iso deberán ter un fronte de parcela de maior dimensión de maneira que permitan que a edificación manteña un recuado de 3 metros ó lindeiro lateral libre de edificación.

5. En calquera caso, o conxunto continuo de planos de fachadas non superará unha lonxitude máxima de oitenta (80) metros lineais.

Se a lonxitude da couzada, definida por rúas laterais, tivese maior dimensión, deberá interromperse con pasos de pións de uso público. As parcelas que delimiten os pasos de pións terán consideración de final de aliñación ou de esquina.

6. Os mesmos recuados aplicaranse entre vivendas dos condominios.

Art. 9.10.12 Recuados a fachada

1. A separación entre o plano da fachada e a aliñación oficial será superior ós seguintes valores:

a) Grao 1º: Catro (4) metros.

b) Grao 2º: Tres (3) metros.

2. No grao 1º o espazo correspondente ó recuado non poderá ocuparse con ningún tipo de construción, sobre rasante, agás as instalacións reguladas no Art. 6.10.22.

3. No grao 2º autorízase a construción dun corpo de edificación que poderá situarse na aliñación oficial e acaroado a un dos lindeiros laterais para o que requirirá autorización do propietario lindeiro nas condicións sinaladas no punto 4 do Artigo anterior, suxeito ás seguintes condicións:

a) Estar destinado a Garaxe-Aparcadoiro nos termos do Artigo 5.5.3 destas Normas.

b) A altura da construción non excederá dunha (1) planta, nin a súa altura de cumieira será superior a trescentos cincuenta (350) centímetros.

c) O corpo de edificación non poderá ter unha lonxitude en liña de fachada superior a seis (6) metros, e a dimensión da súa liña non poderá ser de fachada maior do cincuenta por cento (50%) da medida do lindeiro frontal da parcela.

4. Os mesmos recuados aplicaranse ás vivendas dos condominios, agás naqueles nos que os garaxes se sitúen, agrupados ou non, na aliñación da rúa.

Art. 9.10.13 Situacións particulares de posición da edificación en relación coa situación das parcelas lindeiras

1. En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase á situación das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

a) No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira sobre o lindeiro común, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, na porcentaxe que sexa posible, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.

b) Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira.

Cando a edificación lindeira estivese fóra da aliñación definida polo Planeamento, a nova edificación manterá a aliñación definida. Neste caso o Concello requirirá ó propietario ou propietarios da edificación fóra de aliñación para que, en aplicación do deber de conservación e ornato público, proceda ó tratamento da franxa de medianeira que quedará vista.

c) Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a algunha medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

– Manter unha distancia de recuado lateral de dous metros.

– Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de edificacións pareadas ou acaroadas.

– En caso de que as fincas lindeiras non estivesen edificadas, promover unha agrupación por compra ou compromiso de reparto de aproveitamento nunha edificación conxunta. Este suposto non ten a consideración de xestión do planeamento a efectos de cesións e reservas.

– Solicitar do Concello que delimite unha zona de normalización de fincas.

Para os efectos desta situación considérase anchura insuficiente aquela que obrigue a edificar cun ancho inferior a catro (4) metros.

d) Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada da aliñación, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

2. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo, e os recuados dos Artigos 9.10.11 e 9.9.12, incorpóranse no anexo de gráficos uns esquemas aclaratorios.

Art. 9.10.14 Altura dos edificios

A cota de orixe e referencia para a medición da altura de cornixa será a do contacto de edificación co terreo no punto medio de cada fachada.

1. En ambos graos 1º e 2º a altura da edificación non poderá exceder de dúas (2) plantas nin de setecentos cincuenta (750) centímetros a cornixa, medidos no punto medio de cada fachada en contacto co terreo.

2. Sobre a última planta en tódolos graos só se admite a construción da cuberta con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais cuxo arranque non poderá estar por riba do groso da cornixa, nunca maior de vinte (20) centímetros, situada á altura de coroación.

3. A altura máxima de cumieira quedará definida pola intersección de planos teóricos de cuberta desde tódalas fachadas, como se se tratase de construción a catro ou máis augas, sempre con ditos planos trazados desde a mesma cota máxima de arranque de cuberta.

Por debaixo da altura de cumieira, dentro do sólido definido polo trazado teórico de planos de cuberta do punto anterior, poderá suprimirse parte da cuberta para formar unha volumetría libre.

4. A posible aparición na parte baixa da edificación dun fronte con altura superior a 2 metros, como consecuencia da pendente da parcela, considerarase que ten carácter de planta, polo que será superficie computable un fondo definido por dita fachada e a recta paralela ou non, que enlace os puntos de fachadas laterais nos que o forxado da planta superior estea a menos de 1,50 metros sobre o terreo.

Art. 9.10.15 Altura de pisos

1. A altura libre de pisos será igual ou superior en tódolos graos a douscentos sesenta (260) centímetros, con excepción das vivendas protexidas que se rexerán polas condicións de edificación propia.

2. Permítese o mantemento de alturas inferiores cando se realicen obras en interiores de edificios existentes, que non supoñan reestruturación ou substitución.

3. A altura libre mínima en sotos será igual ou superior a douscentos trinta (230) centímetros.

Art. 9.10.16 Condicións de altura e edificación en ladeira

1. Nas parcelas de solo urbano consolidado, que teñan unha forte pendente medida en calquera sección ortogonal á aliñación do viario e o fondo de parcela, cunha inclinación superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais, serán de aplicación as normas contidas neste Artigo.

2. Para os efectos de medición de pendentes orixinais do terreo tomaranse como referencia:

– Os planos procedentes de Plans Parciais, Proxectos de Urbanización e Estudos de Detalle.

– Tódolos planos topográficos procedentes dos diversos órganos municipais e da Administración en xeral.

3. Serán de aplicación os seguintes preceptos:

a) Poderanse crear plataformas de nivelación e aterrazamento mediante muros dispostos na aliñación das parcelas ó viario. Tales planos de nivelación constituirán as cotas de referencia da edificación.

b) A altura de calquera muro de contención non será superior a tres (3) metros sobre a cota da rúa nos casos de pendente ascendente. Se a parcela tivese pendente descendente, o graduado deberá recuarse nas condicións que se recollen no Artigo seguinte.

No caso de que existan diferenzas de cotas na rasante de rúa dos extremos da parcela, o muro a efectos desta regulación de alturas dividirase nos tramos suficientes para que non se exceda a altura máxima indicada.

c) Nos supostos de pendente ascendente sobre a cota da rúa, entre o borde superior do muro do viario e a edificación que se sitúe na primeira plataforma poderá ataluzarse o terreo cunha pendente non superior ó vinte (20) por cento, considerándose a partir de dito encontro a zona horizontal da plataforma.

En ningún caso a elevación de altura da plataforma sobre o remate do muro excederá de cento cincuenta (150) centímetros.

d) Os muros, e especialmente o de aliñación a rúa en caso de pendente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose o seu tratamento no proxecto obxecto de solicitude de licenza.

e) A edificación deberá separarse da cara exterior do muro alomenos unha distancia igual á metade da súa altura medida ata o remate superior da cuberta, cun mínimo de trescentos cincuenta (350) centímetros.

f) Baixo a cota de nivelación da plataforma permitida conforme ó apartado a) deste Artigo, en terreo de pendente ascendente, só se permitirá o uso de garaxe ou instalacións complementarias, cunha ocupación máxima do 15% da superficie da parcela considerada de forma independente ó conxunto de ocupación máxima permitida nesta Ordenanza e Grao.

g) Naqueles casos en que, ben polas singulares características naturais do terreo, ou ben por atoparse as parcelas contiguas xa edificadas de forma sensiblemente diferente á que resultaría destas Normas, poderán autorizarse polo Concello, previa proposta ou consulta urbanística por parte do interesado, outras solucións distintas cuxa resolución responderá a criterios de interpretación e recomposición urbana baseados nestas Normas.

4. Nos casos en que se utilicen as especiais condicións deste Artigo, en parcelas de pendente ascendente, reducirase a dúas plantas e sete (7) metros de altura de cornixa, medidos desde a cota da plataforma de referencia.

Art. 9.10.17 Movementos de terras e muros de contención

Con independencia de que pola pendente das parcelas poidan establecerse as condicións do Artigo anterior, en tódolos casos os movementos de terra, abancalamentos e formación de muros de contención que se realicen en calquera parcela dentro desta Ordenanza non poderán formar muros de contención vistos de máis de dous (2) metros, e, en todo caso, deberán estar separados das fincas lindeiras unha distancia igual á altura do muro ou terraplén.

Art. 9.10.18 Tratamento de medianeiras

Nos casos de edificación independente, non pertencente a un grupo de ordenación ou proxecto unitario, en que se acaroe a un lindeiro medianeiro, sen prexuízo das condicións establecidas no Art. 9.10.13, e as xerais do Título VI, respectaranse as normas seguintes:

a) Os muros medianeiros que queden ó descuberto trataranse cos mesmos materiais e calidade que o resto das fachadas, mediante aplacados, revocaduras, etc.

b) A diferenza de altura total dos corpos de edificación medianeiros non poderá exceder de trescentos cincuenta (350) centímetros.

Art. 9.10.19 Salientes ou voos en fachadas

Autorízanse os salientes e voos nos termos do Artigo 6.6.19 destas Normas, sen establecer limitación algunha agás a condición de que os corpos voados definen o recuado da edificación así como as balconadas ou terrazas que teñan un saliente maior ou igual a un (1) metro.

Art. 9.10.20 Reserva de aparcadoiros

Deberá reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Art. 9.10.21 Condicións estéticas

Dadas as características desta Ordenanza non se establecen medidas específicas de deseño xeral polo que non se presentan máis condicións que as seguintes:

1. Fachadas: Admítense as revocaduras e os rebocados das cores tradicionais na zona.

2. A carpintería exterior deberá ser de cores acordes co ambiente do entorno.

3. A cuberta poderá ser plana, pero se é inclinada terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sesaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificados e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición das cubertas inclinadas serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona.

Prohíbense as cubertas abufardadas, aínda que poidan realizarse frontes de bufardas no plano da fachada que non ocupen, no seu conxunto, máis do vintecinco (25) por cento do fronte de cada fachada.

Art. 9.10.22 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións de Uso

Art. 9.10.23 Réxime de Usos

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categoría 1ª.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, en tódolos graos, en caso contrario Tipos I a III e Categoría 11ª, en edificación illada só en planta Baixa, Tipo I.
– Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª e 6ª.
– Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª.
– Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
– Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
– Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª Oficinas de servizo público.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
– Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, planta Baixa.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, planta Baixa.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª, planta Baixa.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores ou nas condicións de edificio complementario do Artigo 9.10.12.

Nas edificacións en que exista diferenza de rasante entre a oficial na aceira e na parte traseira da edificación, autorízase que a implantación dos usos compatibles en planta baixa poida localizarse en planta inferior á mesma, con acceso desde patio inglés, cando nunha parte do fondo da edificación a planta estea ó nivel da parcela.

3 *Usos Tolerados*:

– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:

– Residencial, Clase Residencia Categoría 3ª.
– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorías.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª en tódolos graos e Categoría 11ª Tipos I a II.
– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos tolerados en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

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

5. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.11

ORDENANZA 11.—EDIFICACIÓN TERCIARIA

Art. 9.11.1 Ámbito e características

1. Pertencen a esta zona as áreas grafadas no plano de Ordenación Pormenorizada coa Clave **11**.

2. Os edificios responderán á tipoloxía en couzada pechada ou entre medianeiras, ou en edificación illada.

3. O seu uso Característico é o Terciario Xeral en tódalas súas Clases e Categorías.

4. O Uso Terciario Hostaleiro está regulado como uso compatible en ordenanzas residenciais, pero está suxeito á regulamentación por razón do uso.

5. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso comercial a edificacións en parcelas do Solo Urbano, xeralmente situadas en zonas densificadas nas que cabe concibi-lo comercio, aínda que estea asociado a outros usos terciarios, como un equipamento a nivel de barrio ou cidade. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.11.2 Obras admisibles

1. 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. 9.11.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.11.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de aplicación.

Art. 9.11.5 Clasificación en Situacións

Para os efectos da aplicación das condicións de localización e edificación na zona, distínguense dúas (2) situacións:

Situación 1ª. Uso Terciario Xeral, en tódalas categorías admitidas nas Ordenanzas residenciais, como Uso Permitido no mesmo edificio, ou en Edificio independente, nas que se especifican as condicións de compatibilidade entre usos.

Situación 2ª. Uso Terciario Xeral, que non teñen cabida máis que en zonas específicas desta Ordenanza.

Art. 9.11.6 Aplicación

1. Os Usos Terciario Xeral en Situación 1ª regúlanse en cada caso por tódalas condicións das Ordenanzas nas que son posibles:

Ordenanza 1.
Ordenanza 2.
Ordenanza 3.
Ordenanza 4.
Ordenanza 6.
Ordenanza 7.
Ordenanza 9.
Ordenanza 10.

2. O resto dos usos clasificados como Situación 2ª son o obxecto específico do establecemento das condicións de desenvolvemento e edificación desta Ordenanza de zona, se ben moitos deles teñen cabida nas zonas industriais da Ordenanza 12.

Art. 9.11.7 Usos e Categorías propias da Situación 2ª

Os Usos Terciarios que non teñen cabida noutras zonas de Ordenanza ás que se refire o Artigo anterior, e/ou son polo tanto máis específicas desta Situación 2ª, son os seguintes:

– Terciario Xeral, Clase Comercial, Categorías 3ª, 4ª e 5ª: Agrupacións Comerciais, Superficies Comerciais ou Grandes Superficies Comerciais.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión, Categorías 10ª, 11ª e 12ª, posibles as dúas primeiras a tódolos Tipos do Artigo 5.4.1 das Normas Xerais de Usos.
– Industriais, Categoría 3ª, compatible co Terciario Comercial, en réxime de «Industria Escaparate» na que predomina a actividade comercial e oficinas sobre a industrial.

Sección 4ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.11.8 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma per-

mita desenvolver unha actividade de uso terciario respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza coas seguintes condicións:

a) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

b) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.

d) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.11.9 Condicións de Parcelación e Tipoloxías

Para efectos de novas parcelacións, reparcelacións e segregacións, así como as condicións de forma da parcela, deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, que se especifican a continuación:

Parcela mínima	*Fronte de parcela*	*Tipoloxía*
2.000 m^2	25 m.	Illada

1. A forma da parcela permitirá inscribir na mesma un círculo de diámetro igual ou superior a 20 metros.

2. A edificación que, en principio, se defina como illada poderá acaroarse a un lindeiro medianeiro nas condicións que máis adiante se definen.

Art. 9.11.10 Condicións de Ocupación e Edificabilidade

1. Nesta Ordenanza, as condicións de ocupación e o índice de edificabilidade son os seguintes:

Ocupación	*Índice de Edificabilidade*
70%	1,50 m^2/m^2

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerarase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

3. A ocupación baixo rasante non poderá supera-la máxima autorizada sobre rasante en máis dun vinte (20) por cento.

Art. 9.11.11 Separación a lindeiros

1. Os recuados ós lindeiros laterais e de fondo serán de seis (6) metros.

2. A edificación poderá acaroarse a un lindeiro lateral de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

3. En tódolos casos de solicitude de construción acaroada a medianeiras, a concesión de licenza só poderá facerse previo informe dos departamentos municipais competentes, que mostre que tanto a actividade a que se destina o edificio como a solución de deseño e construción do mesmo non supoñen incremento de risco para o edificio ó que se acaroa. A solicitude de licenza de obras deberá, se fose posible, especifica-lo destino preciso do edificio. En caso contrario, cando sexa coñecido, un presunto risco da actividade que no seu momento se pretenda implantar poderá supo-la non concesión da actividade.

4. Se unha construción se proxecta acaroada a unha medianeira, e illada respecto dos restantes lindeiros, deberá cumprir respecto ós últimos as condicións de separación que se establecen no presente Artigo.

5. As condicións de separación a lindeiro considéranse complementarias das normas de seguridade e relación do edificio co seu entorno, prevalecendo o maior valor dos resultantes.

Art. 9.11.12 Posición do edificio respecto da aliñación oficial

O plano de fachada da edificación respectará unha separación mínima á aliñación oficial de oito (8) metros.

O espazo libre resultante do recuado ou da separación á aliñación oficial poderá dedicarse a aparcadoiro en superficie, xardín ou peiraos de carga. Non poderá realizarse no mesmo almacenaxe ó ar libre de produtos.

Poderán construírse no mesmo casetas de portería ou control de accesos, con superficie máxima en planta de trescentos (300) centímetros por trescentos (300) centímetros e altura de coroación inferior a trescentos cincuenta (350) centímetros. A ocupación do recuado do espazo resultante da separación á aliñación oficial por elementos admisibles deberá conxugarse coas determinacións respecto a tratamento de espazos libres.

Art. 9.11.13 Separación entre edificios

Cando nunha parcela existan varias construcións que teñan planos de fachada enfrontados ou solapados, cumprirán unha separación relativa igual ou superior á establecida para patios de parcela no Artigo 6.7.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.11.14 Patios interiores

1. Cando nunha edificación por razóns do uso dos locais sexa necesaria a apertura de patios interiores sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumprirán unha dimensión igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	*Luces rectas*
Pezas habitables	H/3 $\geq$ 4,00 m.
Pezas non habitables escaleiras ou aseos	H/4 $\geq$ 3,00 m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

3. En todo patio deberá ser inscritible un círculo de diámetro mínimo da dimensión das luces rectas.

Art. 9.11.15 Cota de orixe e referencia

1. A altura da edificación medirase nos termos expresados polo Artigo 6.6.4 respecto da cota de orixe e referencia segundo regula o Artigo 6.3.5, ambos destas Normas Urbanísticas.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para a tipoloxía de edificación illada se establecen no citado Artigo 6.3.5.

4. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.11.16 Altura dos edificios

1. A altura máxima da edificación será de catro (4) plantas e dezaoito (18) metros ó nivel de cornixa.

2. Por riba da altura poderanse autorizar os elementos de instalacións indispensables á actividade.

3. Permítense báculos de publicidade de altura máxima quince (15) metros e dimensión do rótulo que sexa inscritible nun círculo de cinco (5) metros.

Art. 9.11.17 Medición da altura

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.11.18 Altura de pisos

A planta baixa terá unha altura mínima de catro (4) metros e as plantas de pisos de tres (3) metros.

Art. 9.11.19 Salientes permitidos

En edificios illados permítense voos e corpos voados, sen máis limitación que a que se deriva da aplicación do Artigo 9.11.10 anterior.

Art. 9.11.20 Condicións hixiénicas

Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.11.21 Prevención de incendios

Será de obrigado cumprimento o Código Técnico da Edificación e demais disposicións sectoriais de aplicación.

Art. 9.11.22 Condicións estéticas

1. A composición e tratamento de fachadas é libre.

2. Protección do arboredo:

a) No espazo libre procurarase a plantación dunha fieira de arboredo, en proximidade ás liñas de peche da parcela.

A plantación realizarase con separacións adecuadas á especie arbórea elixida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Se se prevé aparcadoiro en superficie deberá disporse arboredo frondoso no mesmo, en retícula adecuada á disposición de prazas, en proporción dunha árbore por cada tres prazas, se o aparcadoiro é nunha fila ou dunha árbore cada seis prazas se estas se sitúan en dúas filas enfrontadas.

Esta condición poderá rebaixarse ó cincuenta (50) por cento, cando a plantación deba facerse en xardineiras situadas sobre o pavimento por existir aparcadoiro subterráneo na planta inmediata inferior ó de superficie.

Art. 9.11.23 Reserva de aparcadoiros

Deberase prever no interior da parcela, como mínimo, unha praza de aparcadoiro por cada cincuenta (50) metros cadrados de uso comercial en establecementos de superficie superior a dous mil cincocentos (2.500) metros cadrados; e unha praza por cada cen (100) metros cadrados de establecementos de menor dimensión.

Art. 9.11.24 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse á Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 5ª. Condicións de Uso

Art. 9.11.25 Réxime de Usos

1. *Uso Característico*: Terciario Xeral en tódalas súas categorías.

A implantación do Uso Comercio Categoría 5ª e do Uso Recreativo Reunión Categoría 12ª, para a súa autorización deberá presentarse con carácter previo á solicitude de licenza unha Consulta Urbanística Especial, Artigo 13 do Anexo Normativo, na que se exprese a configuración da instalación, as previsións de reservas de aparcadoiros e os condicionantes necesarios para a atenuación, ou eliminación do impacto medioambiental que poidan producir.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

En situación 1ª, os que sexan compatibles segundo a Ordenanza en que se localice.

En situación 2ª, os seguintes:

- Terciario Hostaleiro: Categorías 1ª e 2ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorías: 6ª, 7ª, 8ª e 9ª, en tódalas plantas.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Categoría 11ª, en plantas Baixa e primeira, Tipos I, II e III con condicións de compatibilidade con outros usos. Categoría 12ª.
- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª, 13ª e 14ª, esta só en planta Baixa.
- Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª en oficinas de servizo público.
- Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira.
- Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª, plantas Baixa e primeira.
- Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa e primeira.

3 *Usos Tolerados*:

- Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

4. *Usos Permitidos en edificio específico da Situación 2ª desta Ordenanza*:

- Terciario Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario Xeral, Clase Comercio: tódalas Categorías.
- Terciario Xeral, Clase Oficinas: tódalas Categorías.
- Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: tódalas Categorías.
- Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª, 2ª e 3ª en Situación 2ª.

– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª.
– Transporte e Comunicacións, Clase Servizos Públicos, Categorías 5ª e 6ª.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categorías 1ª e 2ª en plantas Baixa e inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
2. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos industriais.
5. *Usos Prohibidos*:
– Os restantes.

CAPÍTULO 9.12

ORDENANZA 12.—EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Art. 9.12.1 Ámbito e Características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave **12.**

2. As edificacións responderán á tipoloxía de edificación industrial entre medianeiras ou en edificio illado.

3. A seu uso característico é o de Industrial, Clases Industria Ordinaria e Almacéns.

4. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso industrial a edificacións en parcelas do Solo Urbano. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

Sección 1ª. Obras.

Art. 9.12.2 Obras admisibles

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.12.3 Modificación de usos

Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

1. Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso admisible pola presente normativa e sempre que non supoña un incremento do número de vivendas ou ocupación en número de usuarios.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

2. Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o número de locais ou, en xeral, o aforo do edificio, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento da superficie útil ocupada polo uso cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos.

Art. 9.12.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:
– Condicións de seguridade nos edificios.
– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.
– Condicións de adaptación de accesibilidade e supresión de barreiras, Lei 8/1997 de Galicia e Regulamento que a desenvolve.

b) Cando existan transformacións dos usos:
– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:
– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:
– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.
– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Sección 3ª. Condicións de Aproveitamento nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.12.5 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma permita desenvolver unha actividade de uso terciario respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza coas seguintes condicións:

a) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

b) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.

d) O índice de edificabilidade aplicable será o da zona e Grao en que se localice.

2. As condicións de parcela mínima non son de aplicación se se destinan a usos dotacionais e infraestruturais.

Art. 9.12.6 Condicións de Parcelación e Tipoloxías

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións, deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o Grao e características expresados no cadro seguinte:

Grao	*Parcela Mínima m²*	*Parcela máxima m²*	*Fronte mínimo m*
Grao 1º. Industria Especial	20.000	Libre	80
Grao 2º. Grande Industria	5.000	20.000	50
Grao 3º. Industria Media	1.000	5.000	25
Grao 4º. Industria Pequena	250	1.500	15
Grao 5º. Industrias Niño*	3.000**	10.000	25**
Grao 6º. Industria en edificación pechada	300	Libre	10

* A Industria Niño desenvólvese en mini polígonos, en réxime de proindiviso con accesos desde o viario público de viario interior privado como único acceso ás naves.

** A superficie da unidade mínima de módulo dentro da instalación é de douscentos (200) metros cadrados construídos.

Art. 9.12.7 Condicións de Aproveitamento e Edificación

1. As condicións de aproveitamento, edificabilidade neta de parcela e condicións da edificación regúlanse segundo o seguinte cadro:

Grao	*Edificabilidade $m^2 t/m^2 s$*	*Ocupación P. baixa*	*Porcentaxe Outras*
Grao 1º	4,00 m^2/m^2	90 %	90 %
Grao 2º	1,20 m^2/m^2	80 %	80 %
Grao 3º	1,00 m^2/m^2	70 %	70 %
Grao 4º	0,80 m^2/m^2	60%	60 %
Grao 5º	1,00 m^2/m^2	60%*	60 %
Grao 6º	Non se fixa **	100 %***	80 %

* A superficie do viario interior do mini polígono computa como espazo non ocupado.

** A edificabilidade será o resultado das condicións de edificación.

*** A ocupación de planta baixa só poderá ocupar toda a parcela se na aliñación traseira existise outra edificación que atinxise o límite, en outro caso deberase respectar un recuado mínimo de tres (3) metros que non darán dereito a edificabilidade. Poderán aplicarse as condicións do Artigo 6.3.13 para o posible acaroamento á medianeira do fondo de parcela.

2. Para o cómputo da porcentaxe de ocupación da edificación considerarase a da planta baixa máis a proxección da planta primeira. Tódolos espazos cubertos computan como ocupación menos os aleiros.

Os corpos voados computarán, ademais, como fachada a efectos de recuados será a do corpo voado.

Art. 9.12.8 Separación a lindeiros

1. A separación entre o plano de fachada lateral ou fondo considerado e o lindeiro correspondente será maior ou igual ás seguintes dimensións:

Grao 1º: Dez (10) metros
Grao 2º: Seis (6) metros
Grao 3º: Cinco (5) metros
Grao 4º: Catro (4) metros
Grao 5º: Catro (4) metros o conxunto das edificacións.
Grao 6º: Non se permiten.

2. A edificación nos graos 3º e 4º poderá acaroarse a un, se é o caso a dous, dos lindeiros laterais, respectando a separación ós restantes, cando concorra algunha das seguintes condicións:

a) Tratarse de edificacións acaroadas ou pareadas en proxecto unitario.

b) Cando exista acordo entre os propietarios das fincas lindeiras para construír acaroándose á medianeira. Neste suposto o compromiso deberá recollerse mediante anotación marxinal permanente no Rexistro da Propiedade, sendo preceptiva a execución simultánea ou a constitución formal da obrigación de realiza-las edificacións de acordo cun proxecto conxunto.

3. Nos Graos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, no caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar presente unha medianeira vista, a nova edificación deberá tapala medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras, segundo a regulación do Artigo 6.3.13, destas Normas Urbanísticas, coa única excepción de que o edificio medianeiro sexa de Ordenanza ou uso residencial.

Art. 9.12.9 Posición respecto da aliñación exterior

O plano de fachada da edificación respectará unha separación mínima á aliñación de:

Grao 1º:	Dez (10) metros
Grao 2º:	Oito (8) metros.
Graos 3º e 4º:	Seis (6) metros
Grao 5º:	Cinco (5) metros a viario interior.
Grao 6º:	Na aliñación.

Art. 9.12.10 Usos permitidos nos espazos de recuado

A Aliñación Exterior

PERMITIDOS	**NON PERMITIDOS**
Aparcadoiro	Instalacións auxiliares
Paso vehículos	Construcións auxiliares
Carga-Descarga	Deposito de residuos non controlados
Axardinamento	Obstaculiza-lo paso de vehículos

A Lindeiros Laterais e Fondo

PERMITIDOS	**NON PERMITIDOS**
Carga e descarga	Obstaculiza-lo paso de vehículos
Instalacións auxiliares*	Construcións auxiliares
Aparcadoiro	Deposito de residuos
Os non controlados	

* Deberán deixar un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permiti-lo paso de vehículos de bombeiros.

En todo caso, as operacións de carga e descarga deberán desenvolverse no interior da parcela.

Art. 9.12.11 Separación entre edificios

1. Cando nunha parcela existan varias edificacións illadas que teñan planos de fachada solapados ou enfrontados, sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumprirán unha separación igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	*Luces rectas*
Pezas habitables	H/3 ≥ 4,00 m.
Pezas non habitables escaleiras e paramentos cegos	H/4 ≥ 3,00 m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

Art. 9.12.12 Patios interiores

1. Cando nunha edificación por razóns do uso dos locais sexa necesaria a apertura de patios interiores sobre os que recaian ocos de iluminación e ventilación, cumprirán unha dimensión igual ou superior ós seguintes valores:

Uso do Local	*Luces rectas*
Pezas habitables	H/3 ≥ 4,00 m.
Pezas non habitables escaleiras ou aseos	H/4 ≥ 3,00 m.

2. Como valor de H tomarase a maior das alturas de coroación, medida desde a cota de orixe e referencia.

3. En todo patio deberá ser inscritible un círculo de diámetro mínimo da dimensión das luces rectas.

Art. 9.12.13 Cota de orixe e referencia

1. A altura da edificación medirase nos termos expresados polo Artigo 6.6.4 respecto da cota de orixe e referencia segundo regula o Artigo 6.3.5, ambos destas Normas Urbanísticas.

2. Por mor das fortes pendentes posibles nalgunhas parcelas, a medición da altura, que se realizará en cada fachada en contacto coa cota do terreo orixinal, non poderá superar en máis dunha planta a altura reguladora do Grao correspondente. Todo iso con independencia do cumprimento dos límites do coeficiente de edificabilidade asignado.

3. En situacións de parcelas ou terreos en que por teren pendentes que non permitan cumpri-la condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse graduada, co graduado que para a tipoloxía de edificación illada se establecen no citado Artigo 6.3.5.

4. As edificacións en Aliñación de rúas, Grao 6º, mediranse, así mesmo, segundo os criterios do Punto 2 do citado Artigo 6.3.5.

5. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.12.14 Altura dos edificios

1. As condicións de Altura regúlanse segundo o seguinte cadro:

Grao	*Altura Plantas*	*Altura Metros*
Grao 1º	Cinco (B+4)	25,00
Grao 2º	Tres (B+2)	18,00
Grao 3º	Tres (B+2)	15,00
Grao 4º	Tres (B+2)	12,00
Grao 5º	Dos (B+1)	10,00
Grao 6º:	Tres (B+2)	15,00

2. Por riba das alturas marcadas son admisibles os elementos illados de instalacións indispensables a proceso industrial, que en ningún caso superen o cinco (5) por cento da superficie de ocupación, así como os elementos de publicidade e nome da empresa. Uns e outros deberán estar incluídos no Proxecto da edificación orixinal ou ser obxecto de solicitude de licenza ou autorización independente, con presentación de alzados adecuados para permiti-la emisión dos necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas lindeiras.

Ditos elementos deberán situarse a distancia superior ó seu exceso de altura sobre a máxima autorizada de tódolos lindeiros da superficie edificada.

Art. 9.12.15 Medición da altura

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.12.16 Altura de pisos

A altura mínima de pisos fíxase en:

Planta Baixa: Catro (4) metros.

Plantas de pisos: Tres (3) metros.

Art. 9.12.17 Salientes permitidos

En edificios illados permítense voos e corpos voados, sen máis limitación que a que se deriva da aplicación do Artigo 9.12.7 anterior.

Art. 9.12.18 Utilizacións baixo rasante

1. Poderán realizarse cantos sotos sexan necesarios para o uso da actividade ou para aparcadoiro de vehículos.

2. Tódolos usos que se desenvolvan en sotos ou semisotos computarán para os efectos do aproveitamento ou edificabilidade establecida para a parcela, agás os destinados a prazas de aparcadoiro ou ramplas de acceso ás mesmas.

3. As ocupacións baixo rasante manterán as porcentaxes de ocupación establecida no Artigo 9.12.7, incluso para o uso de Garaxe-Aparcadoiro.

Art. 9.12.19 Condicións de seguridade fronte a lume

1. Con independencia do cumprimento do Código Técnico da Edificación, a edificación, ou conxunto de edificios se existe acaroamento a un ou máis lindeiros, nos Graos 1º ó 5º, deixará no seu perímetro unha banda pavimentada de tres metros para acceso de vehículo de extinción de incendios, permitindo a manobra de dito vehículo.

Este espazo deberá conectar directamente coa vía pública, a través dunha embocadura de trescentos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de peche.

2. Poderán disporse escaleiras de incendio con acceso desde o espazo libre, pero sen ocupa-lo paso establecido no punto anterior.

Art. 9.12.20 Condicións hixiénicas

Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.12.21 Reserva de aparcadoiros

Deberá reservarse unha (1) praza de aparcadoiro por cada por cada cen (100) metros cadrados construídos.

Para restaurantes e cafeterías en parcelas industriais deberase reservar no interior da parcela unha praza de aparcadoiro por cada vintecinco (25) metros cadrados de instalación de uso público.

Art. 9.12.22 Axardinamento

1. Deberá garantirse un axardinamento mínimo de acordo co seguinte estándar:

– Unha (1) árbore por cada cento cincuenta (150) metros cadrados de parcela non ocupada pola edificación ou por instalacións inherentes ó tipo de industria de que se trate.
– Franxa en torno ós lindeiros.

As plantacións en fieira realizarase con separacións adecuadas á especie arbórea elixida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

2. Se no interior da parcela se establece aparcadoiro en superficie deberá disporse arboredo frondoso no mesmo, en retícula adecuada á disposición de prazas en proporción non inferior a unha árbore por cada catro prazas.

Art. 9.12.23 Peches das parcelas

1. Lindeiros exteriores.—Recoméndase a utilización de peches vexetais de baixa altura (sebes). Só se permitirá cando sexa necesario por motivos de seguridade outro tipo de peches sempre que non superen os tres metros de altura total, cunha base maciza de 0,5 m como máximo sendo o resto permeable visualmente.

2. A lindeiros laterais e traseiros. Recoméndase a utilización de peches vexetais. Permítense outros tipos de peche sempre que non superen os dous metros de altura total.

Sección 4ª. Condicións de uso

Art. 9.12.24 Réxime dos Usos

Para os efectos do establecemento das condicións de Usos dentro da presente zona de Ordenanza, establécense dúas Situacións:

– Situación Xeral, que corresponde ó réxime xeral de usos que se contén no presente Artigo e son de aplicación a case tódalas zonas industriais existentes ou previstas.
– Situación de Tolerancia, que se aplica a zonas industriais existentes nas que pola súa proximidade a zonas residenciais, ou situacións de usos entrelazados, se establecen restricións ós Usos e Categorías. Represéntanse cunha T, xunto, e á dereita, da sigla que indica o número de Ordenanza, 12, e Grao o que corresponda.

1. *Uso Característico*:

– Situación Xeral.
– Industrial nas Clases de Industria Ordinaria e Almacéns en tódalas súas categorías.
– Situación de Tolerancia.
– Industrial nas Clases de Industria Ordinaria e Almacéns nas Categorías 1ª, 2ª e 6ª.

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

– Ambas Situacións.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º e 3ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª e 12ª, en calquera planta, Tipos I, II e III, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Dotacional Educativo, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Dotacional Asistencial, Categoría 10ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Dotacional Sanitario Categoría 12ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Dotacional Servizos Públicos Categoría 15ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.
– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, planta Baixa.
– Garaxe-Aparcadoiro: Categorías 1ª e 2ª.

3 *Usos Tolerados*:

– Ambas Situacións.
– Os existentes ata que se leven a cabo obras de mantemento ou reforma que obriguen á adaptación do uso.

Os usos existentes en zonas de Situación de Tolerancia quedarán en condicións de fóra de Ordenanzas nos termos establecidos no Artigo 2.7.22 destas Normas Urbanísticas.

4. *Usos Permitidos en edificio independente*:

– Ambas Situacións.
– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª, ligado á actividade industrial ou de almacenamento.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas: tódalas Categorías.
– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.
– Transporte e Comunicacións, Clase Servizos Públicos, Categorías 5ª e 6ª.

Clase Centros Básicos, Categoría 8ª.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categorías 1ª e 2ª en calquera planta; e Categoría 2ª baixo espazos non edificados nos termos do Artigo 5.7.18.

Os usos permitidos en edificio independente son compatibles entre si coas seguintes limitacións:

– Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

5. *Usos permitidos en parcelas non edificadas ou só parcialmente edificadas.*

Autorízanse almacenamentos ó ar libre, con ocupacións máximas propias da edificación, de elementos ou materiais tales como:

Áridos

Materiais de construción.

Casetas e caravanas.

Contedores.

Contedores de obra.

Outros.

A altura do material almacenado non poderá supera-la altura permitida para a edificación segundo Grao de Ordenanza.

As Centrais de Formigonado que polas súas condicións de uso esixen alturas e movementos de materiais propios só se poderán instalar en polígonos industriais, en parcelas que non sexan lindeiras con outras de uso non industrial.

6. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

CAPÍTULO 9.13

ORDENANZA 13.—ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS

Art. 9.13.1 Ámbito e características

1. Pertencen a esta zona de Ordenanza as áreas incluídas en delimitacións da trama que a define nos planos de Solo Urbano Consolidado, aínda que se atopan illadas noutras zonas de ordenanzas. Non se representan por tanto mediante Clave de identificación.

2. Inclúense dentro desta Ordenanza as zonas dotacionais definidos nas áreas da Ordenanza, 1, PEPRIs de Bouzas e Casco Vello, e as que defina o Plan Especial do Ensanche no ámbito da Ordenanza 2.

3. Corresponderán as tipoloxías illadas ou pareadas, con acaroamento a outro edificio de categoría análoga ou Terciario con actividades non molestas e que non poidan producir perturbacións ó uso dotacional.

4. O seu uso Característico é o Dotacional en tódalas súas categorías.

5. A Ordenanza diferencia entre usos públicos e usos privados, segundo expresa o réxime xeral de usos do Título V destas Normas.

6. É obxectivo desta Ordenanza recoñecer e mante-la vinculación do uso dotacional a edificacións en parcelas do Solo Urbano. Así como servir de referencia, se é o caso, para as ordenanzas dos planeamentos que conteñan a ordenación detallada en desenvolvemento do Plan Xeral.

7. A condición de aplicación desta Ordenanza ás edificacións dotacionais existentes permitirá as posibles ampliacións en aplicación dos parámetros que se definen na mesma.

8. Con independencia da regulación específica do Artigo 9.13.35, o contido da presente Ordenanza será de aplicación ou referencia para os Sistemas Xerais.

Sección 1ª. Obras

Art. 9.13.2 Obras admitidas

Admítese no ámbito da zona de ordenanza tódalas obras nos edificios, obras de demolición e obras de nova planta reguladas no Título II, Artigos 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 destas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. Condicións para as Obras nos Edificios

Art. 9.13.3 Modificación de usos

1. Ningún uso dotacional público ou privado poderá ser substituído por outro uso non incluído no mesmo Uso Global.

2. Cando se modifique un uso existente, teranse presentes os seguintes conceptos:

– Transformación

a) Enténdese por tal o cambio dun uso existente, que foi implantado de acordo con licenzas axustadas a anteriores planeamentos, por outro uso ou clase de uso tamén dotacional.

b) A transformación dun uso existente que non estea amparado por licenza considerarase a tódolos efectos como unha primeira ocupación e estará suxeita ás condicións desta.

– Intensificación

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquela intervención sobre un edificio ou local que incremente o aproveitamento dos locais, por modernización ou planificación da actividade, con mantemento da superficie existente.

b) A intensificación dun uso non contemplado ou autorizado pola presente normativa só será tolerada ata un dez (10) por cento cando dito uso tivese sido implantado con licenza axustada a anteriores planeamentos. Poderá excederse, con autorización municipal, este incremento en usos dotacionais de carácter público, se as necesidades da zona na que está localizado, ou as disposicións de calquera rango específicas do uso, esixisen o seu incremento para non perde-las condicións dotacionais para o fin a que están destinadas.

3. Poderán autorizarse modificacións de uso no caso de que xurda un uso asimilable ó dotacional, non recollido polas presentes Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.4 Condicións das obras en función das modificacións

1. En obras de rehabilitación deberanse cumpri-las condicións que a continuación se establecen, con independencia do resto das condicións a aplicar en relación co tipo de obra.

a) Cando non se realicen transformacións dos usos:

– Condicións de seguridade nos edificios.

– Condicións de protección do medio ambiente nos edificios.

– Condicións de adaptación de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, Lei 8/1997 de Galicia.

b) Cando existan transformacións dos usos:

– As condicións particulares dos usos, ademais das contempladas no parágrafo anterior.

c) Cando se produza intensificación de usos:

– As condicións hixiénicas nos edificios, ademais das contempladas no parágrafo a).

d) Para o caso de obras de acondicionamento distínguese entre:

– Sen intensificación de usos, en cuxo caso non serán esixibles as condicións hixiénicas.

– Con intensificación de usos, sendo esixibles entonces as condicións hixiénicas, alomenos nunha das pezas do local ou vivenda.

2. En obras de reconfiguración, ademais das anteriores condicións, que se aplicarán en conformidade coas modificacións de usos presentadas, deberanse respecta-las condicións de volume e forma dos edificios.

3. A imposibilidade de cumprimento das anteriores condicións, polas características do edificio e do uso previsto, implicará a inadecuación do uso ó contedor, debendo estudarse solucións alternativas.

Art. 9.13.5 Recuperación e tratamento de espazos libres

1. As intervencións en edificios existentes, xa sexa mediante execución de obras ou intensificacións de uso, nos que se tivesen producido ocupacións de espazos libres, patios ou xardíns non amparadas por licenza, só serán autorizables se contemplan a eliminación de ditas ocupacións ou de calquera outro elemento engadido que altere a disposición orixinal do espazo. Estas áreas se cualifican polo Plan Xeral como Espazos Libre Privado, de uso público ou colectivo, no caso de dotación privada.

2. Esta condición non será esixible cando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamento ou reestruturación puntual.

3. Sobre os espazos libres, patios ou xardíns, non se permitirán máis actuacións que as do seu axardinamento ou utilización pública necesarios para a actividade.

Sección 3ª. Condicións Comúns de Edificación nas Obras de Nova Edificación.

Art. 9.13.6 Parcela mínima

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente ou agrupación de existentes con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral, e que pola súa extensión e forma permita desenvolver unha actividade de uso dotacional respectando as restantes condicións xerais da Ordenanza, e, se é o caso, a regulación que polo seu uso está establecido por normativas ou disposicións municipais, autonómicas ou estatais.

Deberán concorrer as seguintes condicións:

a) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.11 destas Normas Urbanísticas.

b) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso. Poderá resolver dita dotación por compra de prazas de aparcadoiro situadas noutros edificios, situados a menos de douscentos cincuenta (250) metros, que non estean vinculadas ás esixencias mínimas correspondentes a ditos edificios. Deberán figurar como vinculación Rexistral.

c) Deberá ter un fronte mínimo de dez (10) metros.

d) O índice de edificabilidade aplicable será o que lle corresponda segundo as condicións particulares de cada uso dotacional.

2. As novas parcelas, ademais das condicións de superficie que demande o uso, deberán cumpri-las condicións xerais de dimensión, proporción e localización establecidas no Artigo 7.4.1 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.7 Separación a lindeiros

1. Os recuados a tódolos lindeiros serán igual á terceira parte da altura cun mínimo de catro (4) metros. Nos casos en que a parcela se atope en zonas de edificación situada na aliñación de rúa, poderá manterse a aliñación de maneira acorde coas edificacións do entorno.

2. A edificación poderá acaroarse a un lindeiro lateral de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.8 Separación entre edificios

Cando nunha parcela existan varias construcións que teñan planos de fachada enfrontados ou solapados, cumprirán unha separación relativa igual ou superior á establecida para patios de parcela no Artigo 6.7.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.9 Cota de orixe e referencia

1. A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situarase de acordo coas determinacións do Artigo 6.3.5 destas Normas Urbanísticas.

2. Nos casos en que pola particularidade destes edificios sexa necesario efectuar explanacións, os posibles muros de contención que se realicen deberán estar recuados dos lindeiros das fincas lindeiras alomenos un terzo da altura dos mesmos.

Art. 9.13.10 Altura dos edificios

1. A altura máxima da edificación será a que se establece nas condicións particulares de cada uso dotacional.

2. Por riba da altura poderanse autorizar os elementos de instalacións indispensables á actividade.

Art. 9.13.11 Medición da altura

A altura da edificación medirase respecto á cota de nivelación da planta baixa, que se situará segundo o disposto no Art. 6.6.15 destas Normas Urbanísticas.

Art. 9.13.12 Altura de pisos

As alturas mínimas serán as que corresponde por razón do uso se estivese fixado. En ningún caso a planta baixa terá menos de trescentos cincuenta (350) centímetros e as plantas de pisos menos de douscentos sesenta (260) centímetros de altura libre.

Art. 9.13.13 Condicións hixiénicas

1. As que corresponda por razón do uso.

2. Admítense os patios de parcela. Así mesmo, poderán realizarse patios ingleses dentro da separación á aliñación oficial ou en fachada non visible desde a vía pública.

Art. 9.13.14 Prevención de incendios

Será de obrigado cumprimento o Código Técnico da Edificación e demais disposicións sectoriais de aplicación.

Art. 9.13.15 Reserva de aparcadoiros

Deberanse prever no interior da parcela as prazas de aparcadoiro esixidas por razón do uso.

Art. 9.13.16 Outras Condicións Xerais

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V destas Normas, as construcións deberán axustarse á Lei 8/1997, de 20 de agosto, sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restritivas e que, por tanto, contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 4ª. Condicións particulares do Uso. E.—Dotacional Educativo

Art. 9.13.17 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

1. Dotacional Público:

– Altura máxima: Cinco (5) plantas.

– Ocupación de parcela: Sesenta (60) por cento.

– Ocupación baixo rasante: setenta e cinco (75) por cento.

– Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

2. Dotacional Privado:

– Altura máxima: Cinco (5) plantas.
– Ocupación de parcela: Sesenta (60) por cento.
– Ocupación baixo rasante: setenta e cinco (75) por cento.
– Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.18 Condicións particulares de uso

1. *Uso característico*:

– Dotacional Clase Educativo en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto*:

– Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, e Categoría 3ª residencia de profesores e alumnos.

-Terciario Xeral, Clase Oficinas, Categoría 8ª e 9ª, ligadas á actividade docente.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
– Dotacional Sanitario e Asistencial ligados á actividade docente.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª ligada á actividade.
– Dotacional, Clase Deportivo ligados á actividade.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª, e Clase Almacén Categoría 6ª ligada á actividade.
– Garaxe-apardoiro Categoría 1ª ligados á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

– Tódolos restantes.

Sección 5ª. Condicións particulares do Uso. SC.—Dotacional Sociocultural

Art. 9.13.19 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

– Dotacional Público:
– Altura máxima: Cinco (5) plantas.
– Ocupación de parcela: Oitenta (80) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Noventa (90) por cento.
– Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.
– Dotacional Privado:
– Altura máxima: Cinco (5) plantas.
– Ocupación de parcela: Oitenta (80) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Noventa (90) por cento.
– Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.20 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico*:

– Dotacional sociocultural Categorías 8ª e 9ª.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, ou Categoría 3ª asociada á actividade.
– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
– Terciario Comercial: Categoría 1ª ligado á actividade.
– Terciario Oficinas Categorías 7ª, 8ª e 9ª ligadas á actividade.
– Dotacional Asistencial: Categoría 10ª ligadas á actividade.
– Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

– Tódolos restantes.

Sección 6ª. Condicións particulares do Uso: A Dotacional Asistencial

Art. 9.13.21 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

– Dotación Pública:
– Altura máxima: Catro (4) plantas.
– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
– Edificabilidade: 2,00 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.
– Dotación Privada:
– Altura máxima: Catro (4) plantas.
– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
– Edificabilidade: 2,00 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.22 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico*:

– Dotacional Clase Asistencial en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Residencial Categoría 1ª para persoal de vixilancia, ou Categoría 3ª asociada á actividade.
– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
– Terciario Comercial: Categoría 1ª ligado á actividade.
– Terciario Oficinas Categorías 7ª, 8ª e 9ª ligadas á actividade.
– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª ligada á actividade.
– Dotacional, Clase Deportivo ligados á actividade.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª, ligadas á actividade.
– Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

– Tódolos restantes.

Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.—Dotacional Sanitario.

Art. 9.13.23 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

– Dotacional Público:
– Altura máxima: Seis (6) plantas.
– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
– Edificabilidade: 3,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.
– Dotacional Privado:
– Altura máxima: Seis (6) plantas.
– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
– Edificabilidade: 3,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.24 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico*:

– Dotacional Clase Sanitario en tódalas súas categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Residencial para persoal de vixilancia.
– Terciario Hostaleiro Categorías 1ª, 2ª e 3ª ligada á actividade.
– Terciario Comercial, Categoría 1ª ligada á actividade.
– Terciario Oficinas, tódalas Categorías ligadas á actividade.
– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
– Dotacional, Educación Categoría 5ª.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª, ligadas á actividade.
– Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

– Tódolos restantes.

Sección 7ª. Condicións particulares do Uso: S.P.—Servizos Públicos.

Art. 9.13.25 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

– Altura máxima: Catro (4) plantas.
– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento.
– Ocupación baixo rasante: Oitenta e cinco (85) por cento.
– Edificabilidade: 2,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Subsección 1ª. Condicións particulares de Abastecemento Alimentario.

Art. 9.13.26 Condicións particulares de Edificabilidade

1. As condicións particulares para a ampliación de edificios dotacionais existentes destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, son as seguintes:

Admítese a ampliación de edificios destinados a servizos públicos de abastecemento alimentario, nas condicións específicas seguintes:

a) En edificios illados, caberá o aumento dunha planta máis, sempre que a súa superficie construída non exceda do cincuenta (50) por cento da superficie edificada da planta que a soporta.
b) En edificios illados, cuxas plantas de piso ocupen superficies iguais ou superiores ó cincuenta (50) por cento da planta baixa, caberá a ampliación daquelas ata que os seus planos de fachada coincidan cos planos de fachada da planta baixa.

c) As ampliacións previstas nos dous puntos anteriores poden ser acumulativas.

d) A ampliación deberá realizarse de modo que a distancia entre as novas fachadas resultantes da ampliación garden, respecto do lindeiro da parcela lindeira, unha distancia igual ou superior á establecida para tamaño de patios.

e) Maila o anterior, caberá a ampliación de edificios acaroados a parcelas lindeiras, cumprindo as condicións de separación establecidas para patios e en todo caso a ampliación estará dentro do plano trazado a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais desde o borde superior do forxado da última planta acaroada existente.

f) Non poderán ser obxecto de ampliación os edificios que incumpran as normas xerais ou particulares no que atinxe a vivenda exterior, accesos, condicións de prevención de incendios, ou condicións de accesibilidade, agás que a ampliación contemple as correspondentes medidas correctoras.

2. No que concirne ó uso será aplicable o regulado para o uso comercial alimentario.

Subsección 2ª. Condicións particulares de Mantemento e Limpeza

Art. 9.13.27 Condicións particulares de Edificabilidade

Por razóns particulares do uso as condicións de aplicación ós edificios ou recintos destinados a servizos municipais de limpeza ou mantemento da cidade resolveranse por similitude cos usos Industriais, cos parámetros definidos no Artigo 9.13.25.

Subsección 3ª. Condicións particulares de Seguridade Cidadá e Defensa e Xustiza

Art. 9.13.28 Condicións particulares de Edificabilidade

Por razóns particulares destes usos as condicións de aplicación ós edificios ou recintos destinados a estes servizos públicos resolveranse segundo as súas posibles regulacións específicas, co complemento segundo proceda de outros usos, total ou parcialmente asimilables.

Subsección 4ª. Condicións particulares do Uso Funerario, Cemiterio

Art. 9.13.29 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as edificacións existentes consérvanse as súas características actuais no que se refire a aliñacións e alturas.

2. Para soares que ocupen unha couzada completa ou áreas de uso exclusivo, aplicaranse as condicións que se deriven da condición do uso.

3. Ós Cemiterios Públicos, Relixiosos ou Privados non se lles asigna edificabilidade aínda cando poidan construír enterramentos en nichos e contar cos servizos complementarios.

– Altura máxima: Dúas (2) plantas.

4. Os usos complementarios, tanatorios, crematorios, velorios, etc., de servizo público regularanse polas necesidades da actividade, as disposicións aplicables e unha altura non superior a dúas plantas. Os de carácter privado, de nova construción, non poderán exceder unha edificabilidade de 0,50 metros de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.30 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico:*

– Dotacional Clase Funerarios Regulados polo Artigo 5.5.8 destas Normas.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Os que en razón da especificidade do uso Característico poida ser necesario ou tolerado.

– Terciario Comercial, Categoría 1ª ligada á actividade.

– Terciario Oficinas, tódalas Categorías ligadas á actividade.

– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª ligada á actividade.

– Garaxe-apardoiro Categoría 1ª ligada á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.

– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. Usos prohibidos:

– Tódolos restantes.

Sección 8ª. Condicións particulares do Uso: R.—Relixioso

Art. 9.13.31 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Nas construcións xa existentes as determinacións volumétricas serán as existentes.

2. En couzadas de uso exclusivo as condicións particulares de volume serán as seguintes:

– Altura máxima: tres plantas, admitíndose unha altura maior nos elementos singulares.

– Ocupación de parcela: cincuenta (50) por cento.

– Ocupación baixo rasante: sesenta e cinco (65) por cento.

– Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

Art. 9.13.32 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico:*

– Dotacional Clase Relixioso, tódalas Categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Ligados á actividade relixiosa permítense os usos:

– Residencial Categoría 3ª.

– Terciario Oficinas. Categorías 7ª e 8ª

– Terciario: Reunión, Categorías 10ª e 12ª, ligados á actividade.

– Terciario: Comercio Categoría 2ª, ligados á actividade.

– Dotacional Educación, Categoría 1ª, 5ª, 6ª e 7ª.

– Dotacional sociocultural, Categorías 8ª e 9ª.

– Dotacional Asistencial tódalas Categorías.

– Dotacional Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.

– Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.

– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos:*

– Tódolos restantes.

Sección 9ª. Condicións particulares do Uso: D.—Deportivo

Art. 9.13.33 Condicións particulares de Edificabilidade

1. Para as instalacións deportivas existentes deste uso consérvanse as súas características actuais, permitindo as ampliacións ou reformas ata un trinta (30) por cento por riba do máximo.

2. Para instalacións insertas na trama urbana, soares entre medianeiras nas Ordenanzas 3, 4 ou 7, as condicións tipológicas corresponderán ás ordenanzas particulares de zona en que se atopen.

3. Para os efectos deste uso enténdese polo carácter de Público o sostido por fundacións ou asociacións sen ánimo de lucro.

4. Para áreas ou parcelas expresamente cualificadas de uso exclusivo, en couzadas completas, ou soares de grande dimensión aplicaranse as condicións seguintes:

– Dotacional Público

– Altura máxima: tres plantas, ou altura equivalente, admitíndose aqueles elementos que esixan unha altura maior para o seu funcionamento correcto, sempre que se xustifique suficientemente (frontóns, trampolíns, gradarías, postes de iluminación, etc.).

– Ocupación de parcela: Setenta (70) por cento dos ámbitos nos que se localizan as edificacións.

– Ocupación baixo rasante: Oitenta (80) por cento.

– Edificabilidade: 1,50 metros cadrados de uso construído por cada metro cadrado de parcela.

– Dotacional Privado.

– Mesmas condicións.

Art. 9.13.34 Condicións particulares de uso

1. Uso Característico:

– Dotacional Clase Deportivo, tódalas Categorías.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Residencial para persoal de vixilancia ligada á actividade.

– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª ligada á actividade.

-Terciario Comercial, Categoría 1ª.

– Terciario: Oficinas Categorías ligadas á actividade.

– Terciario: Recreativo e Reunión, Categoría 13ª, para uso deportivo.

– Dotacional Sanitario categoría 12ª ligada á actividade.

– Garaxe-Aparcadoiro; Categoría 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á Baixa; e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.

– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

– Nos espazos deportivos públicos permítese o mantemento de carteis de publicidade de exterior.

3. *Usos autorizables:*

– Permítense os usos provisionais de carácter esporádico regulados no Artigo 5.1.15 destas Normas Urbanísticas.

4. *Usos prohibidos:*

– Tódolos restantes.

Sección 10ª. Condicións especiais dos Sistema Xerais

Art. 9.13.35 Condicións de Edificabilidade

1. A singularidade dos Sistemas Xerais de Uso Dotacional, nos que poden concorrer circunstancias de edificios singulares, no pode estar limitada polas condicións propias establecidas nas anteriores seccións desta Ordenanza, polo que as condicións de edificabilidade, volumetría e, en xeral, condicións de edificación, serán as propias que conteña o proxecto que se desenvolve para o fin dotacional específico que se busque.

2. Para os edificios dotacionais que se desenvolvan directamente por proxecto, cos trámites previos que correspondan, poderán ocupa-lo cen (100) por cento da parcela e non superar unha altura de corenta e cinco (45) metros.

3. En casos nos que esta limitación de altura non permitise o desenvolvemento dun equipamento determinado poderase presentar supera-lo límite de metros de altura do punto 2 anterior, mediante a elaboración e aprobación dun Plan Especial que estude as posibles implicacións no entorno.

Art. 9.13.36 Condicións de Desenvolvemento

1. Os Sistemas Xerais Dotacionais cuxo desenvolvemento non corresponda directamente a unha actuación edificatoria deberán desenvolverse mediante un Plan Especial cos contidos adecuados ó fin e Uso Dotacional correspondente, coas condicións e contidos que sexan adecuados e en cumprimento do Artigo 71 da Lei 9/2002.

2. O Documento de Xestión e Execución contén a relación de tódolos Sistemas Xerais Dotacionais e os datos do plan Especial que poida corresponder a cada un.

CAPÍTULO 9.14

ORDENANZA 14.—ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Art. 9.14.1 Ámbito e características

1. Pertencen a esta zona de Ordenanza as áreas incluídas en delimitacións da trama que a define nos planos de Solo Urbano Consolidado, aínda que se atopan illadas noutras zonas de ordenanzas. Non se representan por tanto mediante Clave de identificación.

2. Inclúense dentro desta Ordenanza as zonas dotacionais definidos nas áreas da Ordenanza, 1, PEPRIs de Bouzas e Casco Vello, e as que defina o Plan Especial do Ensanche no ámbito da Ordenanza 2.

3. Non ten unha tipoloxía propia por tratarse de espazos libres, pero aquelas construcións que se autorizan terán sempre o carácter de illadas.

4. O seu uso Característico é o de Espazos Libres e Zonas Verdes en tódalas súas categorías.

Art. 9.14.2 Tipos de Espazos Libres

A presente Ordenanza diferencia os seguintes Tipos, que engloban as Categorías do Artigo 5.8.1 das Normas:

1. *Espazos libres.*—Categoría 1ª. Áreas próximas a vivenda, pequenas zonas verdes locais e espazos interbloques de uso público, xeralmente cunha alta porcentaxe de pavimentación. Inclúense nesta categoría as prazas e paseos nos que hai predominio de pavimento ou terreño que de vexetación.

2. Áreas axardinadas, Zonas de xogo de nenos, Zonas verdes de barrio. (Sistemas Locais.) Categorías 2ª e 3ª–Áreas de esparexemento relativamente próximas a vivenda e excepcionalmente inmediatas ás mesmas, destínanse ó esparexemento en intervalos de ocio en xornadas de traballo ou escola. Poden ter un tratamento como os espazos libres as de menor tamaño, e as de maior tamaño aseméllanse máis ás zonas verdes de cidade, con arboredo, sebes, plantacións de especies florais etc.

3. Parques de cidade. (Sistemas Xerais e Locais) Categoría 4ª –Son parques de tamaño de certa entidade que poden ter máis de cinco Has. ou ser excepcionalmente inferiores, pero situados en puntos estratéxicos para o modelo territorial, utilizables en xornadas de ocio con desprazamentos que ocupan un tempo non residual. Son parques urbanos con altas doses de deseño pero que inclúen equipamentos singulares como estanques, foros, au-

ditorios, etc. Poden, así mesmo, conter en réxime de concesión instalacións de Terciario Xeral Clase Recreativo e Reunión Categoría 10ª.

Dentro desta Categoría, por asociación con Usos Dotacionais Deportivos, poden configurar Parques metropolitanos nos que pola súa dimensión poden practicarse actividades deportivas de varios tipos incluídas as de sendeirismo, cross, etc.

4. *Espazos libres privados*. Categoría 5ª. Son os espazos así definidos polo plan, poden ser de uso público ou privado e se lles outorga esta categoría co fin de garanti-lo seu mantemento, por canto contribúen ó esponxamento dos espazos urbanos, á mellora do medio ambiente e, nalgúns casos, ó mantemento de valores paisaxísticos característicos da cidade.

5. *Espazos libres de protección.* Categoría 6ª. Son franxas de protección de vías de comunicación, redes viarias e ferroviarias, constituídas polas bandas lonxitudinais, normalmente de ancho constante, situadas nas marxes daquelas. Teñen escaso tratamento urbano.

Art. 9.14.3 Edificacións e instalacións permitidas

1. Na Categoría 1ª permitiranse edificacións provisionais ou lixeiras, tales como quioscos de bebidas ou prensa, ou similares, cunha sola planta e con tres metros de altura e doce (12) metros cadrados de ocupación. Poderán así mesmo admitirse quioscos de música de dimensión adecuada e xustificada.

2. Nas Categorías 2ª, aparte de pequenas construcións como as previstas no Punto anterior só se permitirán instalacións de xogos de nenos.

3. Na Categoría 3ª admítense as construcións e usos existentes, cuxa situación de concesión poderá renovarse e as edificacións admitirán obras de mantemento e restauración e, incluso, de maneira xustificada, poderán ser ampliadas ata un cinco (5%) por cento. Noutros supostos, aparte das propias de amoblamento, espazos de estancia e recreo, etc., calquera instalación complementaria como auditorios ó ar libre, espazos para a práctica de deporte sen construción pero que esixa movementos de terra que modifique substancialmente a configuración de terreo, ou outras análogas, dado o carácter de Sistemas Xerais destes espazos, o seu desenvolvemento debe levarse a cabo mediante un Plan Especial que contemple tódolos parámetros implicados e harmonice as implantacións pretendidas co principio de protección que a estas zonas corresponde.

4. Na Categoría 4ª admítense pequenas instalacións de servizo ó ámbito con dimensións adecuadas ó uso.

5. En tódolos casos están suxeitas ás condicións establecidas polo Capítulo 5.8 destas Normas.

Art. 9.14.4 Condicións de deseño e de execución

1. Cumprirán en todo caso as condicións que lle corresponden por razón do Uso, Capítulo 5.8, e as de deseño establecidas no Capítulo 7.3 das presentes Normas Urbanísticas.

2. Aqueles Espazos Libres e Zonas Verdes nos que, cos procedementos de aprobación establecidos por estas Normas Urbanísticas, se deban implantar baixo a súa superficie aparcadoiros subterráneos ou infraestruturas de transformación da tensión de enerxía eléctrica, estarán suxeitos ás determinacións específicas dos Artigos 7.3.10 e 7.3.11 destas Normas.

Art. 9.14.5 Condicións de uso

1. Corresponde aplica-los usos e categorías do Uso Espazos Libres e Zonas verdes.

2. Considérase uso compatible o Dotacional Deportivo ó ar libre, sen espectadores e sen edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamentos superficiais distintos dos terreños. Estes usos non poderán superar o un por cento (1%) da superficie da área delimitada.

Outros usos compatibles son os de Transporte Clase Rede Viaria, só para os efectos de accesibilidade dos Espazos Libres e Zonas Verdes, ou pavimentacións lixeiras para permitilo acceso a edificios situados a borde de espazos libres interpostos.

3. Naqueles parques que dispoñan de instalacións, ou de explanadas que o permitan, autorízanse actividades recreativas ou culturais con carácter esporádico e provisional.

Art. 9.14.6 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos

Autorízanse os aparcadoiros subterráneos públicos e mixtos de iniciativa municipal, ou pública, que se implanten baixo espazos libres públicos de carácter local, ou Xerais nos termos regulados, cando concorran as seguintes circunstancias:

a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe subscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.

b) Que non existan no espazo público árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

c) Que se asegure o cumprimento das prescricións da Ordenanza Municipal de Zonas Naturais e Espazos Verdes, integrante das Ordenanzas Xerais de Medio Ambiente de Vigo, aprobadas polo Pleno municipal de 26 de maio de 1994, ou normas que as complementen ou substitúan.

d) Que se garanta o cumprimento das condicións construtivas mínimas con reserva de espazos de plantación con espesor de terra de máis de cincuenta (50) centímetros, con condicións de impermeabilización e drenaxe adecuadas, e mantemento nos perímetros de reservas de alomenos cento cincuenta (150) centímetros sen ocupar polo aparcadoiro para permiti-lo plantado de árbores.

e) Non poderán localizarse aparcadoiros no subsolo dos Grandes Parques Históricos, como Castrelos, O Castro, A Guía, a Alameda Histórica, Praza de Compostela, nos Parques periurbanos, como A Riouxa, e Paseos Lineais, como Avenida de Europa e Espazos Libres do Litoral.

CAPÍTULO 9.15

ORDENANZA 15.—SERVIZOS E INFRAESTRUTURAS

Art. 9.15.1 Ámbito e Características

1. Son áreas destinadas a aloxa-las instalacións de infraestruturas urbanas ó servizo dos espazos urbanos, recollidas ou non nos planos de ordenación.

2. Pertencen, así mesmo, ó ámbito desta Ordenanza as áreas Delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave **15**, co carácter de usos e construcións ó servizo do Transporte e as Comunicacións.

Sección 1ª. Infraestruturas Básicas

Art. 9.15.2 Condicións específicas

1. Deberán realizarse de forma adecuada ó servizo que prestan, con recuado e barreiras vexetais que os protexan naquelas zonas onde sexa posible, utilizando, en todo caso, materiais de construción que se adecúen ó entorno e ás determinacións nas ordenanzas de estética da zona na que se sitúen.

2. Non poderán ocupar espazos cualificados como zonas verdes.

Art. 9.15.3 Canalizacións

Tal como establecen as Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII, ningunha rede de subministración, canalización ou tendido poderá ser aérea dentro do solo urbano ou urbanizable.

Así mesmo as infraestruturas de telecomunicacións que poidan realizarse ó abeiro da Lei Xeral de Telecomunicacións, Lei 11/1998 de 24 de abril, deberán ser tamén subterráneas, tal como faculta a ser regulado polos plans de ordenación o Artigo 45 da citada Lei.

Art. 9.15.4 Usos

Correspóndenlles os Usos definidos no Título V dentro do Uso Básico de Infraestruturas Básicas.

Sección 2ª. Infraestruturas do Transporte.

Art. 9.15.5 Ámbito

Corresponde zonas de servizo de Transportes e Comunicacións, ben sexan Sistemas Xerais de Transporte, Ferroviario, Portuario ou Aeroportuario, ou asociados ás comunicacións viarias, como Autobuses, Intercambiadores, Estacións de Servizo, etc.

Subsección 1ª. Sistemas Xerais de Transporte

Art. 9.15.6 Ámbito, Condicións e Determinacións Xerais

1. Considéranse pertencentes ós Sistemas Xerais de Transporte, para os efectos de aplicación desta Ordenanza, os usos de Transporte e Comunicacións, definidos no Título V dentro das Categorías 8ª, 9ª e 11ª, os cales regúlanse pola súa lexislación sectorial aplicable e as condicións dos usos que lles corresponden, regulados no Título citado.

2. O seu desenvolvemento deberá, en todo caso, levarse a cabo mediante os correspondentes Plans Especiais de Infraestruturas que lles son de aplicación.

Subsección 2ª. Comunicacións Viarias

Art. 9.15.7 Condicións xerais dos Intercambiadores

1. Defínense como intercambiadores as áreas destinadas de forma permanente a facilita-lo intercambio de pasaxeiros entre diversos modos de transporte. Inclúense dentro deste uso as Estacións de Autobuses.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. Tódolos terreos definidos ou cualificados como intercambiadores terán a consideración de Sistema Xeral de Transporte.

4. O desenvolvemento dos intercambiadores deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

5. A edificabilidade non superará os dous (2) metros cadrados de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada.

Art. 9.15.8 Condicións dos Servizos do automóbil

1. Nas zonas así cualificadas serán de aplicación as determinacións do Artigo 5.10.9 tanto para instalacións destinadas ó servizo de combustible dos vehículos automóbiles como para o lavado de automóbiles.

2. As condicións das Estacións de Servizo serán as seguintes:

a) A parcela mínima para as Estacións de Servizo será de setecentos cincuenta (750) metros cadrados.

b) As condicións de edificación non superarán un aproveitamento edificable de 0,30 m^2/m^2, e unha altura máxima de setecentos vinte (720) centímetros e dúas plantas (PB + 1).

c) A separación mínima das construcións ós lindeiros será de catro (4) metros.

d) A superficie total cuberta por edificación e marquesiñas non superará o cincuenta (50) por cento da parcela.

e) A distancia mínima dos depósitos de combustible enterrados ós límites da parcela será de dous metros.

3. As instalacións de lavado de automóbiles poderán estar situados en baixos de edificación de uso non residencial nin dotacional.

Art. 9.15.9 Condicións dos Centros Básicos do Sistema de Transporte

1. Considérase uso de Centros Básicos do Sistema do Transporte o destinado a concentrar e facilita-las labores de fraccionamento e consolidación de cargas, ou ó estacionamento e mantemento de vehículos pesados, así como ás labores auxiliares para a preparación das mercancías en relación co transporte e os necesarios para tales operacións.

2. As condicións que se sinalan serán de aplicación ós terreos que o Plan Xeral destina a tal fin e que se representan nos planos correspondentes ou nos planeamentos de desenvolvemento.

3. O desenvolvemento dos Centros básicos deberá realizarse mediante un Plan Especial de Infraestrutura que, se é o caso, poderá te-lo carácter complementario de Reforma Interior, se as condicións de desenvolvemento debesen afectar ó trazado do viario ou ás condicións urbanísticas dos terreos. Ditos plans especiais deberán incluír preceptivamente os estudos de transporte e tráfico nos que se analice o impacto da implantación sobre o sistema de transporte.

4. A edificabilidade non superará un (1) metro cadrado de aproveitamento por cada un (1) metro cadrado da parcela cualificada. Para os centros existentes permitirase un aumento na intensidade de uso do vintecinco (25) por cento.

5. Poderán construírse edificios, naves e servizos complementarios característicos deste uso. A altura máxima da edificación será de quince (15) metros. O máximo número de plantas será de baixo máis dúas (2) plantas (B+II).

A ocupación máxima establécese no cincuenta (50) por cento e os recuados mínimos a tódolos lindeiros serán de 10 m.

En áreas de uso exclusivo ou couzadas completas as condicións particulares de volume serán:

– Edificabilidade: 0,5 m^2/ m^2

6. O carácter destes centros virá condicionado, no que lles afecte polo uso de Garaxe-Aparcadoiro.

Art. 9.15.10 Condicións de aparcadoiros subterráneos públicos

Autorízanse os aparcadoiros subterráneos públicos e mixtos de iniciativa municipal, ou pública, que se implanten baixo viarios públicos cando concorran as seguintes circunstancias:

a) Que tecnicamente se xustifique a súa necesidade de localización de acordo coas previsións de tráfico, transporte público e aparcadoiro, en informe subscrito por técnicos municipais e acordo adoptado polo órgano municipal procedente.

b) Que non existan no borde do viario árbores, masas arbóreas ou especies vexetais incluídas no inventario municipal de árbores do Concello, ou, noutro caso, que se garanta a subsistencia das especies singulares de maneira integrada na ordenación.

Art. 9.15.11 Condicións particulares de uso

1. *Uso Característico:*

– Transporte e Comunicacións Categorías 1ª a 7ª.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*

– Terciario Xeral, Clase Comercio, Categorías 1ª e 2ª.
– Terciario Xeral, Clase Oficinas, Categorías 7ª e 8ª.
– Terciario Xeral, Clase Recreativo e reunión, Categorías 10ª e 11ª.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª, ligadas ó uso característico.
– Industrial, Clase Almacéns: Categoría 6ª e 7ª, ligadas ó uso característico.
– Espazos Libres, en tódalas súas categorías.

3. *Usos prohibidos*:

– Tódolos restantes.

Art. 9.15.12 Condicións especiais dos Sistemas Xerais

1. Os Sistemas Xerais de Infraestruturas e Servizos desenvolveranse mediante Plans Especiais nos que se conxuguen, se é o caso, as condicións de protección e de ordenación a que se refiren os Artigos 69 e 71 da Lei 9/2002.

2. O Documento de Xestión e Execución contén a relación de tódolos Sistemas Xerais desta natureza e as condicións de desenvolvemento mediante Plan Especial que procedan.

CAPÍTULO 9.16

ORDENANZA 16.—ÁREAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 9.16.1 Definición Xeral e Características

Corresponde a áreas de solo urbano consolidado onde os parámetros e/ou a regulación prevista nas quince ordenanzas anteriores se amosan manifestamente insuficientes ou non ofrecen unha adecuada resposta á complexa realidade destas zonas, que presentan peculiaridades propias en atención a diversas circunstancias: espazos urbanos que xurdiron nun contexto histórico e sociocultural determinado, zonas xurdidas como consecuencia do desenvolvemento de planeamentos de desenvolvemento que executaban e/ou pormenorizaban determinacións xerais dos anteriores instrumentos de planeamento xeral da cidade, espazos onde a realidade física condiciona excesivamente o desenvolvemento urbanístico dos mesmos, etc.

Art. 9.16.2 Ámbito de aplicación e condicións xerais de ordenación

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa Clave 16.

2. Aínda que se agrupan nunha soa Ordenanza, as particularidades propias de cada unha destas áreas –peculiaridades ás que se fixo referencia no art. 9.16.1— obrigan ó Plan a establecer ordenacións específicas pero uniformes para cada especie das mesmas, que son as contidas no Anexo a esta Ordenanza 16.

Desta forma, cada área de ordenación pormenorizada (A.O.P.) está regulada, con carácter xeral, por esta Ordenanza 16 e, especificamente, pola ordenación pormenorizada do Anexo antedito que corresponda segundo o listado seguinte:

AOP-01 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
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 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-10 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-11 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-12 PASTORA
AOP-13 ARQUITECTO PALACIOS (FINCA DO CONDE)
AOP-14 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-15 PORTO DE CANIDO (CANIDO-PORTO)
AOP-16 POVISA
AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA (SENSAT)
AOP-18 SUBIDA A COSTA (COLINA DE CASTRELOS)
AOP-19 APARCADOIRO CALVARIO
AOP-20 PITIEIRA
AOP-21 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-22 UNIÓN CERVECERA
AOP-23 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***
AOP-24 ROSALÍA DE CASTRO 2
AOP-25 ***Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008***

3. Maila o anterior, as edificacións que se leven a cabo respectarán en todo caso as Normas Xerais de Usos e de Edificación que lles sexan de aplicación.

Art. 9.16.3 Condicións particulares de cada A.O.P

1. As condicións particulares de cada Área de Ordenación Pormenorizada son as sinaladas, para cada caso, no complemento desta Ordenanza que figura entre como Anexo independente das Normas Urbanísticas, que ten o carácter de continuación desta Ordenanza 16, no que se recollen tanto as determinacións gráficas, nos planos específicos (G), como nos documentos literarios, Ordenanzas, tamén específicas (L), os aspectos seguintes:

Condicións de identificación (G e L)

1. Nome.

2. Distrito ó que pertence.

3. Clave: figurará o número 16 recadrado, referente a esta Ordenanza 16, acompañado das siglas A.O.P., de Área de Ordenación Pormenorizada, seguidas de dous díxitos identificadores da correspondente área e ordenación pormenorizada que lle sexa de aplicación segundo o Anexo a esta Ordenanza.

b) Delimitación (G)

c) Ámbito, Características e Xustificación. (L)

d) Sinalamento de aliñacións e rasantes (G)

e) Voos e salientes. (G)

f) Dotacións Públicas. (G e L)

g) Condicións da edificación (L e G)

1. Ocupación

2. Aproveitamento

3. Altura

4.. Altura en metros

5. Usos

h) Planos.

i) Se é o caso, observacións: condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores (L)

CAPÍTULO 9.17.—SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

Sección 1ª. Ámbitos de Planeamento de desenvolvemento

Art. 9.17.1 Ámbitos de Planeamento Remitido (APR)

1. Os ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado delimitados para os efectos do seu desenvolvemento a través de Plans Especiais de Reforma Interior recóllense no Plan Xeral como APR nos planos de Clasificación Xeral de Solo, escala 1:5.000 e, se é o caso, nos de Ordenación Pormenorizada escala 1:1.000, ou 1:2.000.

2. Cada Área de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.

3. As áreas de planeamento que teñan iniciado o seu desenvolvemento coas determinacións do anterior Plan Xeral de 1993, pero nas que non se dispón da condición de Solo Urbano Consolidado por non teren sido aínda cumpridos os deberes legais de cesión, equidistribución e urbanización, o Plan inclúeas como APR.

Art. 9.17.2 Condicións particulares de cada APR

1.—As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Área de Planeamento Remitido son as sinaladas no Documento de Xestión e Execución, coa súa ficha específica, nas que se regulan os aspectos seguintes:

0. Condicións de identificación:

– Nome: coincidente co topónimo, barrio ou zona urbana que o caracterice.
– Distrito ó que pertence.
– Clave: A inicial A, de ámbito, seguida dun díxito identificador do Distrito no que o Plan o inclúe, seguido por un número, de ata dous díxitos, correlativo para cada distrito.

1. Determinacións de Superficie.

– Superficie Delimitada: A que resulta da definida nos planos.
– Sistemas Locais Existentes: aqueles que xa teñan esa condición e que, polo tanto, non entran no cálculo do Aproveitamento Tipo (Art. 113.1).
– Sistemas Xerais Incluídos: Diferéncianse tanto as superficies dos Sistema Xerais Existentes ou Propostos, para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios.
– Sistemas Xerais Adscritos: As superficies que, se é o caso, o Plan adscriba ó APR para os efectos da obtención de solo para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios. Son sempre exteriores ó ámbito.
– Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo. A resultante de diminuí-la Superficie Total Bruta por supresión das superficies de Sistemas Xerais ou Locais Existentes. É por tanto a que sirve de base para a obtención do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto á que pertenza.

2. Determinacións de Usos e Intensidades. Cumprimento do Artigo 55.2 da Lei 9/2002.

– Superficie Total Edificable. É unha determinación de partida do Plan Xeral. Exprésase en metros cadrados construíbles (m2c).
– Índice de edificabilidade Bruta. É o resultante de dividi-la Superficie Total Edificable pola Superficie Delimitada. Exprésase na relación entre os metros cadrados construíbles e a superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
– Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas.
– Tipoloxías Edificatorias. Expresarase segundo as tipoloxías definidas no Artigo 6.6.17 das Normas Urbanísticas segundo letras A, B, C, D, E, F e G. Nalgúns ámbitos, ademais, as tipoloxías complementaranse coa súa relación con Ordenanza de Referencia e Grao, para ser aplicada coas condicións do Artigo 9.17.3.
– Altura Máxima. Exprésase en número de plantas e é unha determinación máxima que establece o Plan Xeral.

3. Condicións de Equidistribución. Cumprimento do Artigo 113 da Lei 9/2002.

– Uso Global Característico, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas, expresando as porcentaxes máximas e mínimas determinadas.
– Outros Usos Globais que poidan estar determinados con expresión das porcentaxes duns e outros.
– Coeficientes de Ponderación entre Usos Globais. No suposto de que haxa máis dun Uso Global, o Característico deberá ser superior ó cincuenta (50) por cento, e corresponderalle o Coeficiente 1.
– Tipoloxía Característica.
– Aproveitamento Tipo. É o cociente entre o aproveitamento lucrativo total, homoxeneizado, expresado en Usos Globais e Tipoloxías Características, e a Superficie Computable para estes efectos determinada no apartado de Superficies. Exprésase na relación entre os metros cadrados construíbles e a superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
– Área de Reparto na que está integrado. En xeral cada Ámbito, xunto cos Sistemas Xerais Adscritos, correspóndese cunha única Área de Reparto.

4. Desenvolvemento e Xestión.

– Iniciativa do Planeamento. Poderá ser pública ou Privada.
– Sistema de Actuación. Calquera dos cinco establecidos polo Artigo 126 da Lei 9/2002, e o Art. 4.2.7 destas Normas Urbanísticas.
– Prazos de Desenvolvemento. Establécense prazos para a iniciación do planeamento, do Proxecto de Urbanización, Proxecto de Equidistribución, da Urbanización e da Edificación.

5. Reservas mínimas para Sistemas Locais.

– Determinacións das contías mínimas de sistemas locais, en aplicación directa do Artigo 47.2 da Lei 9/2002, ou compensadas dentro do Distrito, segundo establece o Artigo 49.1 da expresada Lei. Fixaranse en metros cadrados de solo para as Zonas Verdes e os Equipamentos públicos, e en número de Prazas de Aparcadoiro Público de cesión.

6. Cargas Urbanísticas Específicas.

– Contribucións Económicas. En casos de Convenios poderán recollerse contribucións específicas en Euros, segundo figure no Convenio.
– Outras Cargas. De maneira análoga poderán aparecer cargas recollidas en Convenios.

7. Criterios de Ordenación.

– Obxectivos perseguidos.

– Condicións de desenvolvemento relativas ás previsións dos Sistemas Locais.
– Localización preferente ou precisa dalgúns Sistemas Locais, etc.
– Criterios de deseño ou das condicións da integración do ámbito na estrutura urbana.
– Outras determinacións.

8. Observacións:
– Condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores.
– Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito ou sobre parte del.
– Determinacións sobre as conexións cos Sistemas Xerais existentes e exteriores ó Sector, con indicación das previsións de obras para a ampliación e reforzo dos que sexan necesarios en razón das necesidades xeradas pola actuación.
– Calquera outra condición ou observación que poida ter relevancia no seu desenvolvemento por razóns de protección do medio natural, arquitectónico, arqueolóxico, etc.

9. Esquemas Complementarios.

a) As fichas poderán ir acompañadas de esquemas nos que se establezan as condicións estruturantes do seu desenvolvemento, a localización preferente dos sistemas locais, ou das diferentes tipoloxías admisibles, así como as que poidan ser convenientes a fin de contribuír á mellor disposición das edificacións para salvagarda das vistas sobre os espazos libres ou sobre a ría de Vigo, ou para propiciar unhas mellores condicións de soleada e, en xeral, de máis adecuadas condicións de calidade de vida.

b) Con carácter xeral, salvo que na ficha respectiva se dispoña de maneira expresa outra cosa, ou previsión para o PERI, cada APR delimitada no Plan se executará mediante un único planeamento que abarcará a totalidade da superficie delimitada, incluíndo os elementos incluídos no ámbito, que poderá ser descontinuo. Naqueles supostos expresamente recollidos no Documento de Xestión e Execución, poderá redactarse algún Plan Especial de Reforma Interior que estea delimitado incluíndo máis dun Ámbito de Solo Urbano Non Consolidado e, incluso, parte de Solo Urbano Consolidado.

Art. 9.17.3 Ordenanzas de Referencia

1.—Para estes efectos, ditos planeamentos cumprirán ditas Ordenanzas de Referencia, o alomenos os contidos seguintes:

a) Deberán respectarse, en todo caso, as condicións que inciden na calidade das vivendas e nas posibles afeccións a terceiros. Nas Ordenanzas en Couzada Pechada ou Aliñación de Rúa, Ordenanzas de Referencia nº 3 e 4, son determinacións obrigatorias as correspondentes á vivenda exterior, non permitíndose fondos edificatorios superiores a vintecinco (25) metros en uso residencial, nin exceder, se é o caso, o fondo das edificacións medianeiras existentes.

b) Nas Edificacións en Bloque Aberto, Media Densidade, Ordenanzas de Referencia nº 6, nº 7 ou outras análogas, son determinacións obrigatorias as seguintes:
– Posición da edificación: condicións de recuados segundo altura, separación entre bloques ou entre as aliñacións destes e o eixo ou a aliñación da rúa.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
– Espazos libres interiores.
– Outras condicións Xerais de Accesibilidade.
– En tódolos supostos nos que a edificación, tipoloxía de Bloque Aberto, supere as (14) catorce plantas, a ordenación deberá garantir, alomenos, que o vintecinco (25) por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público, cun mínimo do dez (10) da superficie da parcela.

c) Nas edificacións de Vivenda Unifamiliar ou Multifamiliar, Ordenanzas de Referencia nº 7, nº 9 e nº 10.
– Dimensión das parcelas mínimas, sen que se poidan definir, para vivendas libres, dimensións inferiores ás da Ordenanza 9 Grao 6º.
– Recuados.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

d) Nas edificacións correspondentes a usos Terciarios, Ordenanza de Referencia 11ª, non se establecen condicións, podendo cada planeamento que conteña a ordenación detallada establece-las condicións que determine, cunha soa excepción:
– A posición das edificacións en relación entre altura da edificación e os lindeiros ou eixes de rúas axustaranse ás establecidas para a Ordenanza nº 6.

e) Nas edificacións correspondentes a usos Industriais, Ordenanza de Referencia 12ª.
Dimensión das parcelas mínimas.
– Recuados.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

2.—Non serán esixibles outras determinacións das Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos poderán incorporar aquelas determinacións que lles sexan convenientes.

3.—Considéranse, polo tanto, determinacións propias do Planeamento que desenvolve cada APR:
– Asignación do índice de edificabilidade de cada parcela, ou edificabilidade total asignada.
– Altura das edificacións que só deberán cumpri-lo máximo asignado pola Ficha do Plan Xeral.

sen máis limitacións que as da Ficha correspondente, cuxas determinacións sobre estas condicións de altura e edificabilidade primarán sobre calquera outra da Ordenanza e Grao de Referencia, cuxa aplicación é de exclusiva aplicación no Solo Urbano Consolidado.

4.—As previsións dos aparatos 1, 2 e 3 anteriores do presente Artigo serán tamén de aplicación para os planeamentos que, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002, se redacten como modificación das Ordenacións Detalladas contidas polo Plan Xeral, pero só naqueles elementos que modifiquen a Ordenación aprobada.

Art. 9.17.4 Alcance das determinacións

1. As determinacións sinaladas en cada ficha para as diferentes APR terán carácter vinculante en tódolos aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito, ou as que se establezan como criterios de ordenación para asegura-las condicións e Normas de Calidade Urbana (Artigo 48 da Lei 9/2002) ou as que estean formuladas para a adecuada adaptación ó ambiente (Artigo 104 da Lei 9/2002), tendo só carácter de complemento orientativo aquelas outras non comprendidas nas condicións anteriores.

2. O planeamento de desenvolvemento, PERI, deberá en todo caso xustifica-la variación daquelas determinacións que teñan só o alcance estruturante ou orientativo.

3. As determinacións sobre superficie construída, edificabilidade e, en caso de fixarse, densidade ou número máximo de vivendas, terán sempre a condición de valores máximos permitidos. Os relativos ás reservas de sistemas locais para equipamentos ou zonas verdes terán a consideración de cifras mínimas. Tamén terán o carácter de cifras mínimas as relativas á definición dos espazos nos que o Concello poida materializa-lo dez (10) por cento do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 9.17.5 Dimensión real dos Ámbitos

1. Para a tramitación dun Plan Especial de reforma Interior, a súa superficie será a de medición sobre o terreo, xustificada por técnico competente en levantamento taquimétrico específico realizado para o planeamento de desenvolvemento. Esta topografía deberá estar axustada en altimetría e coordenadas UTM á cartografía oficial do municipio, e o seu ámbito superará a do Ámbito para que permita comproba-la conexión do desenvolvemento do ámbito coa estrutura urbana circundante e a conexión coas infraestruturas e Sistemas Xerais.

2. Para os efectos da interpretación das propostas da delimitación, o Plan Xeral admite que o Ámbito poida ter un incremento non superior ó tres (3) por cento na dimensión real, computada sobre a topografía expresada no apartado anterior, admitíndose o axuste dos parámetros cuantitativos da ficha.

3. Toda variación na medición real de Ámbitos, que supere a porcentaxe anterior, deberá traducirse na mesma variación porcentual, en máis ou en menos, do aproveitamento propio do Sector, e da súa distribución en aproveitamento privado do Ámbito e de aproveitamento municipal.

En caso de maiores cabidas dos terreos non poderán excederse os valores de aproveitamento por riba de dito tres (3) por cento. En caso contrario, se os terreos fosen de menor dimensión deberanse adecuar os parámetros de aproveitamento ás dimensións reais, e, en caso de dúbidas interpretativas producidas por imprecisións ou contradicións, resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das Normas.

Art. 9.17.6 Condicións xerais de ordenación

1. As ordenacións dos APR que se redacten en desenvolvemento do Plan Xeral deberán garantir que non introducen determinacións que prexudiquen as condicións urbanísticas das edificacións lindeiras coa delimitación de cada ámbito, tanto sexa de accesibilidade, accesos etc, como a condición de vivenda exterior das vivendas existentes.

2. A ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección Integral de xacementos arqueolóxicos, así como no seu entorno inmediato, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do patrimonio arqueolóxico. Además, en relación ás áreas de cautela destes xacementos, a ordenación detallada quedará pendente da execución dun estudio arqueolóxico previo para a súa definición, sempre que estos estean incluidos no Inventario Xeral de Patrimonio Cultural de Galicia. Así mesmo as posibles construccións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

3. Así mesmo a ordenación dos Ámbitos de Planeamiento Remitido (APR), a dos Plans Especiais de Reforma Interior (PERI), así como de calquera outra figura de planeamento de desenvolvemento, que teñan lugar sobre solos afectados por áreas de Protección de elementos de Catálogo de carácter arquitectónico o etnográfico, recibirán un tratamento axeitado de cara a protexer, conservar e acrecentar os valores propios do ben protexido. Así mesmo as posibles construccións e instalacións que se poidesen autorizar, deberán ter en conta as normas de adaptación ó ambiente co obxecto de harmonizar co elemento protexido e non perturbar a súa contemplación.

Art. 9.17.7 Usos Globais

1. En Solo Urbano Non Consolidado, para os efectos das determinacións do Artigo 55.2 da Lei 9/2002, cada Ámbito de Planeamento de Desenvolvemento poderá ter máis dun Uso que deberán estar reflectidos, de maneira expresa, na Ficha correspondente e serán, en todo caso, Usos Globais completamente compatibles.

2. De acordo co exposto no punto anterior, considéranse Usos Globais compatibles os recollidos na seguinte relación:

a) Áreas de Reparto con Uso Global Residencial:
– Uso Terciario Hostaleiro
– Uso Terciario Xeral
– Uso Dotacional Público ou Privado

b) Áreas de Reparto con Uso Global Terciario, Comercial e Hostaleiro:
– Uso Residencial, só se se indica na ficha
– Uso Dotacional Público ou Privado

c) Áreas de Reparto con Uso Global Dotacional:
– Uso Residencial, só se se indica na ficha

d) Áreas de Reparto con Uso Global Industrial:
– Uso Terciario Hostaleiro, só se se indica na ficha
– Uso Terciario Xeral
– Uso Dotacional Público ou Privado

3. Os usos non comprendidos no listado anterior poderán ser considerados usos prohibidos, agás as condicións de compatibilidade de usos pormenorizados que as ordenanzas de referencia establezan no Solo Urbano Consolidado, cuxas condicións deberán establecerse de maneira xustificada polas Ordenanzas do Plan Especial de Reforma Interior que desenvolva o APR.

Sección 2ª. Ámbitos con Ordenación Detallada

Art. 9.17.8 Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD)

1. *Ámbito de aplicación*: O Plan Xeral inclúe a Ordenación Detallada de algúns Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado, que a partir do contido da Ficha do correspondente APR, de conformidade co Artigo 55.1 da Lei 9/2002, define tódolos parámetros e determinacións propias do Solo Urbano Consolidado, se ben pode establecer condicións de desenvolvemento posterior mediante a elaboración de Estudos de Detalle, nos termos e condicións que a Lei establece para estes.

Ditas Áreas de Ordenación Detallada poden te-la súa orixe nuns ou outros planeamentos anteriores, ou ben ser desenvolvidas como tales polo Plan Xeral, por intereses estratéxicos ou pola existencia de Convenios Urbanísticos.

2. *Determinacións*: O Plan recolle en documentos complementarios a ordenación precisa de cada AOD en desenvolvemento das fichas de APR. A regulación das condicións da ordenación nestes ámbitos será a contida nos seus planos e ordenanzas particulares, que se consideran propias do Plan Xeral.

3. *Réxime e condicións particulares*: Por tratarse de Ámbitos propios de planeamento de desenvolvemento, o Plan Xeral diferencia entre a Ficha do APR, onde procede, e a Ordenación Detallada que a desenvolve.

4. En todo caso, aínda que nestes ámbitos o Plan Xeral dispón xa a ordenación detallada, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002 poderase modificar a mesma por medio dun Plan Especial de Reforma Interior. Dita modificación non poderá altera-las condicións básicas recollidas nas fichas do APR que son determinacións propias do Plan Xeral e que a tal efecto se inclúen no Documento de Xestión e Execución, complementario destas Normas Urbanísticas. Neste caso, e segundo sexa o alcance de ditas modificacións, será de aplicación a vinculación das Ordenanzas de Referencia de acordo co previsto no art. 9.17.3.

Sección 3ª. Condicións de Equidistribución

Art. 9.17.9 Áreas de Reparto

1. As Áreas de Reparto constitúen as zonas do Solo Urbano Non Consolidado sobre as que o Plan Xeral define o Aproveitamento Tipo cos criterios e determinacións do Artigo 113 da Lei 9/2002, dentro das que se determina o aproveitamento de referencia, tratando de equilibra-los aproveitamentos atribuíbles deste tipo de Solo Urbano incluídos na mesma. (Art. 111 da Lei 9/2002).

2. As Áreas de Reparto no Solo Urbano Non Consolidado son coincidentes con cada Ámbito de Planeamento de Desenvolvemento desta Clase e Categoría de Solo cuxo desenvolvemento debe ser levado a cabo mediante Plans Especiais de Reforma Interior.

3. Ó seren coincidentes cos Ámbitos de Planeamento Remitido, a súa relación e contido incorpóranse no Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas.

Art. 9.17.10 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo

1. Para o cálculo do Aproveitamento Tipo realízase con suxeición ó Artigo 113 da Lei 9/2002, para o cal as Fichas de cada Área de Reparto, ou Ámbito de Planeamento Remitido, establecen as bases para o seu cálculo:

– Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo.
– Superficie total edificable.
– Uso ou Usos Globais, coincidentes co especificado no Artigo 9.17.7.
– Tipoloxía ou Tipoloxías Características, que matizan o contido do Uso Global.
– Porcentaxes de cada Uso Global e Tipoloxía Característica.
– Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.

2. As xustificacións dos cálculos dos Aproveitamentos Tipo de cada Área de Reparto están expresados en Documentos de Memoria Xustificativa do Plan Xeral.

3. O contido específico do Aproveitamento Tipo de cada Ámbito atópase recollido en cada Ficha do Documento de Xestión e Execución antes citado.

Art. 9.17.11 Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características

1. No Solo Urbano Non Consolidado, dadas as diferenzas que existen entre os valores económicos duns ou doutros Usos Globais nas diferentes zonas do termo municipal, as Fichas de cada APR establecen os Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e Tipoloxías Características.

2. Nos casos en que haxa máis dun Uso Global e Tipoloxía Característica, aquel que sexa o maioritario corresponderalle o valor de coeficiente 1, e os restantes, segundo as condicións de valor na zona, coeficientes superiores ou inferiores á unidade.

3. Calquera que sexa o resultado do Aproveitamento Tipo de cada Área de Reparto, a Superficie Total Edificable establecida para cada APR non pode aumentar.

Sección 4ª. A Equidistribución nos Planeamentos de Desenvolvemento

Art. 9.17.12 A Ponderación entre Usos Pormenorizados

1. Corresponde ó Planeamento de Desenvolvemento a desagregación dos Usos Globais definidos na Ficha do APR, en Usos Pormenorizados, debendo xustifica-lo reparto de usos, entre os compatibles, cos Coeficientes de Ponderación que lles corresponda a cada un destes usos pormenorizados, segundo o valor económico na zona, área ou distrito no que se localice o ámbito, co fin do seu axuste e equilibrio ós prezos reais da zona, e os criterios xerais da Lei 9/2002 para o Planeamento de Desenvolvemento; Áreas de Reparto e Aproveitamentos Tipo.

2. Sempre corresponderá ó Uso Global Característico, transformado en Uso Pormenorizado ou coeficiente

3. Nos Ámbitos de Uso Global Residencial, ó Uso Pormenorizado Residencial de Vivenda acollido a algún réxime de protección corresponderalle un Coeficiente de Ponderación inferior á unidade.

4. Segundo as condicións de cada zona, o planeamento de desenvolvemento deberá considerar se os usos que son Complementarios ou Compatibles nun mesmo edificio deben ser recoñecidos como Usos Pormenorizados independentes, co fin de garanti-lo mantemento do Uso Global Característico do ámbito. Así mesmo, dito planeamento establecerá a garantía da permanencia de dito uso Global, regulando en todo caso cales Usos Pormenorizados se consideran Compatibles en edificio exclusivo, aínda cando o planeamento de desenvolvemento atribúa outro uso pormenorizado.

Neste suposto, o edificio de uso exclusivo pormenorizado distinto do definido, no momento da Licenza de construción, deberá axusta-la edificabilidade que correspondese á finca, parcela ou soar, ó que lle correspondería por tratarse dun uso pormenorizado cuxo coeficiente de ponderación fose superior á unidade. En ningún caso, un uso pormenorizado de coeficiente inferior á unidade poderá dar lugar a unha maior edificabilidade total da finca que a atribuída polo planeamento de desenvolvemento.

Art. 9.17.13 Determinacións dos Polígonos

1. O planeamento de desenvolvemento incluirá a delimitación e as condicións dos polígonos, con expresión da súa superficie e aproveitamentos, xustificando que non existen diferenzas superiores ó quince (15) por cento, segundo o Artigo 123.3 da Lei 9/2002 e Art. 4.2.4 destas Normas Urbanísticas.

2. Así mesmo regularanse as condicións de Execución, Sistema de Actuación asignado, prazos para o desenvolvemento e urbanización e, se é o caso, prazos máximos para a edificación dos soares. (Artigo 20 da Lei 9/2002).

TÍTULO X.—NORMAS DE ORDENACION EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 10.0.1 Clasificación e Delimitación

1. Constitúen o Solo de Núcleo Rural os terreos que o Plan de Xeral Ordenación Municipal clasifica como tales por considerar que son terreos que serven de soporte ós asentamentos de poboación singularizados dentro do termo municipal de Vigo por responderen ás características que determina o Artigo 13 da Lei 9/2002.

2. Os Núcleos Rurais delimitados polo Plan Xeral responden ás características morfolóxicas, tipoloxía tradicional das edificacións e vinculación coa explotación racional dos recursos naturais e imbricación racional do núcleo co medio físico e figuran diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais.

3. Considéranse, así mesmo, como pertencentes ós Núcleos Rurais delimitados as áreas de expansión e crecemento dos mesmos.

4. Atópanse delimitados nos Planos de Ordenación a escala 1:1.000 co código NR seguido do nome que o caracteriza.

5. O uso característico é o Residencial Unifamiliar, en tipoloxía preferentemente illada, admitíndose a situación de edificación pareada ou acaroada nos supostos que se recollen nestas Normas.

Art. 10.0.2 Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural

O réxime do solo dos Núcleos Rurais axustarase ó disposto no Artigo 24 da Lei 9/2002 e o recollido no Título III destas Normas.

2. Os terreos que o Plan Xeral inclúa nas áreas delimitadas como Núcleos Rurais de poboación serán destinados ós usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades de poboación residente nos ditos núcleos.

3. Non se poderán abrir novos viarios, camiños o rúas non previstos neste Plan Xeral ou nos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que se redacten, segundo as determinacións da Lei 9/2002 e estas Normas Urbanísticas. Estes plans, ademais do seu contido propio no ámbito que proceda —núcleo completo ou extensión concreta—, deberán realizar unha análise do estado actual da totalidade do Núcleo en relación coas dotacións e infraestruturas existentes para determina-las melloras necesarias.

CAPÍTULO 10.1.—CONDICIÓNS XERAIS PARA O SEU DESENVOLVEMENTO

Art. 10.1.1 Desenvolvemento mediante actuacións edificatorias

1. Os propietarios de solo dos Núcleos Rurais en áreas con ordenanza de aplicación directa establecida nos planos de Ordenación do Plan Xeral, ou nas zonas de Expansión nas que estean fixadas as aliñacións, teñen dereito ó seu uso e edificación nas condicións establecidas neste Título.

2. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, á súa costa, os servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica ou, noutro caso, garanti-la execución simultánea coa edificación, a fin de que os terreos atinxan a condición de soar, así como a conexión cos servizos existentes no núcleo.

3. Cando o uso ó que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcadoiro suficiente, segundo as condicións propias do uso.

4. Os tipos de construción deberán adaptarse ó ambiente en que estivesen localizadas, adecuándose á súa condición de edificacións propias do medio rural en que se localizan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas. Para estes efectos, considérase que o cumprimento destas determinacións se obtén co respecto das condicións particulares de edificación.

Art. 10.1.2 Obras admisibles

1. Nestas zonas dos Núcleos Rurais permitiranse, en aplicación do disposto nas Ordenanzas de Edificación desta clase de solo, as seguintes actuacións:

a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional.
b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no Artigo 29 da Lei 9/2002.
c) Novas edificacións de acordo coa Ordenanza e Grao que se establecen nesta Normativa.
d) Queda prohibido a derriba ou demolición das construcións existentes, agás nos supostos establecidos no Artigo 26 da Lei 9/2002.

Art. 10.1.3 Desenvolvemento mediante actuacións de planeamento

Será preceptivo formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora do Núcleo Rural en tódolos supostos en que concorra a necesidade de coordina-la execución de Dotacións Urbanísticas, ou naquelas áreas onde se sinale no Plan Xeral e en todos aqueles núcleos inventariados polo seu valor patrimonial e cultural protexido.

En función do Artigo 56 da Lei 9/2002, fíxanse os indicadores xenéricos que dan lugar á necesidade de redactar un PEPRMMR, para facer fronte á complexidade urbanística sobrevida, e que serán os seguintes:

Cando se teña concedido un número de licenzas, no seu ámbito, que supoña máis dun 50% do censo de vivendas existentes no núcleo desde a aprobación do presente PXOM.

Cando aínda sen ter atinxido esta porcentaxe, pero superado o 20%, o número de licenzas para edificacións destinadas a usos diferentes ó de vivenda supoñan máis do 50% das licenzas concedidas.

Ademais dos indicadores xenéricos, establécense outros específicos para cada núcleo rural e que veñen definidos nas fichas correspondentes.

Nas Áreas de Expansión de Núcleo, impediranse as actuacións que poidan interromper o desenvolvemento de futuras accións de carácter integral, tal e como se especifica nas observacións correspondentes na ficha de cada núcleo.

No suposto de execución de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural que contemplen actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e deliminten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

Ceder gratuitamente ós Concellos os terreos destinados a viarios, equipamentos e dotacións públicas.

Custear e executa-las obras de urbanización previstas no plan especial.

Solicita-la licenza de edificación e edificar cando o plan especial así o estableza.

O contido e determinacións dos Plans Especiais que se redacten nestes supostos deberán conter como mínimo as seguintes:

A conveniencia e procedencia da súa formulación, de acordo co que, respecto dos núcleos rurais, se contén na presente Normativa.

Determinación das áreas de actuación integral a establecer dentro do núcleo, nas que deberán delimitarse os correspondentes polígonos.

Infraestruturas, dotacións e equipamentos a resolver e incluír.

Medidas encamiñadas á conservación e mellora do medio ambiente do asentamento tradicional.

Condicións mínimas de urbanización.

Se procede, a programación das actuacións concertadas cos particulares e das comprometidas coas administracións públicas.

O ámbito de cada plan especial abarcará os terreos comprendidos nun ou en varios núcleos rurais completos, así como os terreos clasificados como solo rústico pertencentes a un ou a varios termos municipais. Non obstante, poderá redactarse o plan especial coa exclusiva finalidade de desenvolver unha operación de carácter integral sobre unha área de expansión do núcleo rural que constitúa unha unidade urbanística homoxénea e completa. Neste caso, o plan especial deberá garanti-las condicións establecidas na LOUGA.

CAPÍTULO 10.2.—RÉGIMEN XERAL DE USOS NOS NÚCLEOS RURAIS

Art. 10.2.1 Usos propios das edificacións

1. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial.

2. Así mesmo, poderanse permitir usos comerciais, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitaliza-la vida rural e mellora-lo nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Art. 10.2.2 Actuacións Prohibidas

En aplicación do Artigo 28 da Lei 9/2002, prohíbese levar a cabo dentro dos Núcleos Rurais calquera das seguintes actuacións:

a) As edificacións, xa sexan de vivenda, auxiliares ou de outro uso, cuxa tipoloxía non responda ás do asentamento no que se localicen.
b) Vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
c) Naves industriais de calquera tipo.
d) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ó medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
e) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean contemplados no planeamento, así como a ampliación dos existentes e a derriba, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rueiros ou corredoiras.
f) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
g) As novas instalacións destinadas á produción agropecuaria que excedan do tipo tradicional e familiar determinado pola Consellería competente en materia de agricultura.
h) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades a desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
i) As obras de demolición agás nos termos regulados polo Artigo 26 da Lei 9/2002.

Art. 10.2.3 Regulación de Usos Compatibles

1. Uso Característico Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª.
2. Usos Compatibles co Característico no mesmo edificio.
a) Terciario Hostaleiro, Categoría 1ª e 4ª
b) Terciario Comercial: Categoría 1ª
c) Terciario Oficinas: Categoría 6ª
d) Terciario Recreativo: Categoría 10ª, Tipo I
3. Usos Compatibles en edificio exclusivo.
Os anteriores máis:
d) Terciario Recreativo: Categoría 10ª, Tipo II
e) Dotacional:
Educación Categoría 1ª
Asistencial Categoría 10ª
Sanitario Categoría 12ª
Serv. Público Categoría 15ª
Relixioso Categoría 17ª
Deportivo Categoría 19ª
f) Industria: Categoría 1ª
g) Garaxe aparcadoiro Categoría 1ª
h) Funerarios. Só cemiterios existentes.
A ampliación de cemiterios existentes necesitará a autorización das autoridades sanitarias pertinentes e o informe favorable de patrimonio se está catalogado.
4. Usos compatibles non edificatorios.
i) Zonas verdes
j) Agropecuario Categoría 1ª
5. Tódolos usos compatibles están limitados a non altera-la estrutura morfolóxica do asentamento, ou a desvalorizalo, ou non contribúan a revitaliza-la vida rural e o nivel de vida dos seus moradores.
6. Usos prohibidos:

Sen prexuízo das actuacións prohibidas no Artigo anterior, considéranse usos prohibidos nos núcleos rurais os seguintes:

a) A vivenda colectiva.
b) Plantación de especies forestais de carácter extensivo (pinos ou eucaliptos), así como aqueles outros non compatibles co uso residencial.

CAPÍTULO 10.3.—NORMAS DE EDIFICACIÓN NOS NÚCLEOS RURAIS

Art. 10.3.1 Normas particulares

Serán de aplicación as Normas Xerais de Edificación desta Normativa Urbanística, agás nos termos particulares que a continuación se establecen:

a) Corpos salientes da edificación:
– Prohíbense os corpos salientes pechados.
– Os balcóns non poderán ocupar máis do corenta (40) por cento do fronte de fachada e ter máis de dous metros cincuenta centímetros (2,50 m) de lonxitude unitaria.
– O fronte do forxado do balcón non poderá ter un espesor superior a vinte (20) centímetros.
b) Cubertas:
– Serán inclinadas de tella.
– Os panos terán unha pendente igual ou inferior a trinta (30) graos e non poderán ter quebras para a formación de mansardas.
c) Aleiros:
– O saliente máximo dos aleiros será de oitenta (80) centímetros.
– O fronte dos aleiros non terá un espesor superior a vinte (20) centímetros.
d) Escaleiras:
– Non poderán realizarse escaleiras para acceso á planta primeira ou ó baixo cuberta polo exterior da edificación.
e) Peches de parcela:
– Os peches de parcela non poderán supera-la altura de douscentos cincuenta (250) centímetros, cunha parte cega de altura non superior a cincuenta (50) centímetros e o resto con peche lixeiro, de enreixado ou malla metálica permeable á vista, complementada por peche vexetal.
– A parte inferior de obra deberá ser de materiais acordes á zona e de análogas características ás fachadas da edificación, que se regula nas condicións estéticas das ordenanzas.

Art. 10.3.2 Condicións Especiais

Os elementos recollidos no Catálogo como integrantes do patrimonio protexido, así como as actuacións a desenvolver no entorno do elemento catalogado estarán sometidos ó réxime de protección establecido para o mesmo.

Nestes casos, para a obtención da licenza, será necesario obte-lo previo informe favorable do Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio, a cuxo efecto se presentará un estudo xustificativo da solución aportada que haberá de axustarse na medida do posible ó carácter rural das edificacións existentes na súa forma, volume e tipoloxía.

En todo caso, o volume total non poderá exceder en tres veces ó individual das edificacións tradicionais existentes no asentamento nin supor unha forma desproporcionada con relación ás construcións rurais alí existentes. Será posible, non obstante, a fragmentación deste volume en varios interconexionados entre si, co fin de adapta-las volumetrías ás tipoloxías existentes cuxo aspecto se asemelle ás agrupacións das edificacións do lugar.

Os PEPRMMR poderán establecer condicións distintas ás anteriores sempre e cando se xustifiquen en base ó estudo detallado do núcleo rural correspondente.

CAPÍTULO 10.4.—ORDENANZA NR. DE EDIFICACIÓN

Art. 10.4.1 Ámbito e Características

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas grafadas nos planos de Ordenación Pormenorizada co código NR.

2. Corresponde á edificación dentro das zonas consolidadas dos Núcleos Rurais e nas zonas de Extensión dos mesmos nos que o Plan Xeral haxa establecido as aliñacións dos novos viarios e non sexa imprescindible a redacción e aprobación de plans especiais que regulen actuacións de carácter integral.

3. As novas edificacións que se pretendan localizar nos núcleos rurais identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolida-la trama rural existente.

4. As edificacións responderán á tipoloxía de edificación illada, pareada ou acaroada, coas limitacións que para as mesmas se establece.

5. O seu Uso Característico é o Residencial Clase Vivenda Categoría 1ª.

6. A Tipoloxía será a tradicional do Núcleo Rural.

Art. 10.4.2 Obras admisibles

Admítense no ámbito da zona tódalas obras nos edificios e obras de nova planta reguladas no Artigo 10.1.2.

Art. 10.4.3 Parcela Edificable e condicións de edificación

1. Enténdese por parcela mínima calquera parcela suficientemente documentada como tal, por calquera medio admitido en dereito, existente con anterioridade á Aprobación Inicial do Plan Xeral cando cumpra as seguintes condicións:

a) Que sexa capaz de acoller unha vivenda que cumpra coa superficie establecida para vivenda mínima no Art. 5.2.5 destas Normas, e a de vivenda exterior.
b) Non poderá te-la condición de parcela inedificable en aplicación das condicións do Artigo 6.2.12.
c) Deberá poder resolve-lo acceso e reserva das prazas de garaxe que lle correspondan segundo as condicións xerais de Garaxe-Aparcadoiro por razón do Uso.
d) Teña un fronte mínimo á aliñación de seis (6) metros.

2. Para efectos de novas reparcelacións, parcelacións e segregacións deberán respectarse as condicións requiridas nesta ordenanza, segundo o cadro seguinte:

Características nos núcleos consolidados:

Parcela mínima	*Ocupación*	*Edificabilidade*	*Fronte de parcela*
600 m^2	50%	0,50 m^2/m^2	16 m. Illada 10 m. Pareada

Graos e características nas extensións dos núcleos.

Grao	*Parcela mínima*	*Ocupación*	*Edificabilidade*	*Fronte de parcela*
3º	800 m^2	35%	0,40 m^2/m^2	20 m. Illada 12 m. Pareada

Na área de expansión do núcleo non se permitirán segregacións ou divisións de parcela antes da aprobación do plan especial, agás aquelas cuxa exclusiva finalidade sexa a regularización e configuración de parcelas lindeiras sempre e cando non impliquen un aumento ou modificación de máis do 5% da superficie das parcelas orixinais.

3. A tipoloxía de vivendas acaroadas só poderá realizarse cando as condicións das parcelas lindeiras non permitan outras tipoloxías.

En supostos de promoción con proxecto unitario nunca poderán realizarse máis de tres vivendas acaroadas, deixando nas dos extremos os recuados ós lindeiros que se fixan dentro da presente ordenanza.

Art. 10.4.4 Situacións particulares de parcelas existentes

a) Frontes de parcela: As parcelas existentes que non cumpran as condicións xerais de fronte de parcela deberán dispor, alomenos, dun acceso de seis (6) metros desde un viario público.
(Suprímense catro parágrafos non aprobados pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008.)
b) Parcelas edificadas: Para os efectos desta ordenanza, serán consideradas como parcelas suficientemente documentadas as existentes que estean edificadas no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral, con parámetros de parcela inferior á mínima, e edificabilidade que non supere 1 m^2/m^2.

Art. 10.4.5 Recuados da edificación

Os recuados da edificación en parcelas resultantes de nova parcelación serán como mínimo de tres (3) metros ós lindeiros laterais e fondo de parcela. Ó fronte de parcela será igual ou maior de catro (4) metros en Grao 1º e de tres (3) metros en Grao 2º e Grao 3º.

Art. 10.4.6 Fondo edificable

Nas parcelas acaroadas o fondo máximo da edificación será de 12 metros entre fachadas.

Art. 10.4.7 Situacións particulares de posición da edificación entre edificacións existentes

En calquera dos Graos desta ordenanza, nos casos de parcelas existentes, ou nas de nova parcelación, cando compartan lindeiros medianeiros con outras xa edificadas, a nova edificación adaptarase ás condicións das edificacións lindeiras, coas seguintes condicións:

1.—A nova edificación nunca poderá crear unha medianeira sobre finca lindeira, agás edificación simultánea ou acordo entre propietarios de dúas fincas para construír vivendas pareadas. Neste suposto o compromiso deberá recollerse mediante anotación marxinal no Rexistro da Propiedade.

2.—No caso de que unha das parcelas lindeiras á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación deberá tapa-la medianeira existente, sen crear nova ou maior medianeira sobre as fincas lindeiras.

3.—Cando algunha das edificacións das fincas lindeiras estea situada na aliñación da rúa e presente unha medianeira á finca sobre a que se pretenda edificar, a nova edificación manterá a aliñación da edificación lindeira sempre que esta se atope a unha distancia mí-

nima de catro (4) metros. En caso contrario a nova edificación manterá unha distancia de catro (4) metros ó eixo da rúa, debendo tratar con acabados de fachada a parte de medianeira que poida quedar vista na edificación lindeira.

4.—Nos supostos de parcelas existentes cuxa anchura sexa insuficiente e non permita mante-los tres (3) metros de recuado a ambos lados, ou a un só debe acaroarse a alguna medianeira existente, a nova edificación poderá situarse segundo as seguintes opcións:

– Manter unha distancia de recuado lateral de dous (2) metros.
– Adoptar acordo co propietario ou os propietarios das fincas lindeiras para asegurar un resultado de vivendas pareadas ou acaroadas.

Para os desta situación considérase anchura insuficiente aquela que deba ter un ancho menor de cinco metros.

5.—Nos supostos de que unha parcela se atope entre unha edificación lindeira con medianeira e aliñación ó viario e outra recuada, a nova edificación deberá graduar o seu fronte para resolver dentro da propia parcela o cambio de aliñacións, respectando, en todo caso, os supostos dos apartados anteriores.

Art. 10.4.8 Alturas permitidas

A altura máxima será de seiscentos cincuenta (650) centímetros medidos no centro de cada fachada no seu contacto coa rasante da parcela.

A altura máxima de coroación ou cumieira será de nove (9) metros.

O número máximo de plantas é de dúas (B+1) plantas.

A planta baixa poderá ter un máximo de tres metros cincuenta (3,50) e a restante tres (3) metros.

Art. 10.4.9 Construcións permitidas por riba da altura máxima

1. Autorízase o aproveitamento baixo cuberta, cuxa superficie computará como edificabilidade para alturas superiores a cento vinte (120) centímetros, e deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e polas fiestras inclinadas situadas no plano das vertentes das cubertas.

2. Non se autorizan bufardas, casetóns nin mansardas.

Art. 10.4.10 Condicións Estéticas

Deberán ten en conta as condicións estéticas de homoxeneidade cos edificios lindeiros e de adaptación ó ambiente, sendo congruente coas características do entorno e os materiais empregados para a construción, ampliación ou renovación, e os acabados das fachadas e cubertas das edificacións, así como os peches das parcelas, haberán de harmonizar coa paisaxe en que vaian a localizarse.

Para os efectos do apartado anterior as condicións de composición e materiais das edificacións deberán cumpri-las seguintes condicións:

1. As novas construcións manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar e utilizarán para a súa edificación os materiais, cores e formas construtivas tradicionais e comúns do propio asentamento.

2. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona.

Admítense as revocaduras e rebocados das cores tradicionais no núcleo, prohibíndose de forma expresa a utilización en fachadas de ladrillo cara vista e os aplacados cerámicos de cor non uniforme.

3. A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou de aluminio lacado en cores acordes co medio.

4. A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, sen superar en ningún caso os trinta (30) graos sexaxesimais de pendente.

Estará formada por planos continuos sen quebras nos seus planos, vertentes ou augas.

Agás en casos debidamente xustificados e previa autorización preceptiva do Concello, os materiais a utilizar na terminación da cubrición serán tella cerámica, segundo a tipoloxía propia da zona. Quedan prohibidas as mansardas ou bufardas.

TÍTULO XI.—NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DETERMINACIÓNS XERAIS

Art. 11.0.1 Definición e Categorías

De acordo coas definicións contidas no Título III destas Normas e en aplicación do Artigo 14 da Lei 9/2002, o Plan Xeral clasifica como Solo Urbanizable os terreos que non tendo a condición de Solo Urbano, de Núcleo Rural ou Rústico, considera que poden ser obxecto de transformación urbanística nos termos da Lei e o contido da Normativa Urbanística.

Art. 11.0.2 Subdivisión por Categorías do Solo Urbanizable

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

1. Solo Urbanizable Delimitado (SUD), ou inmediato, que é o comprendido en Sectores delimitados e que teñen establecidos prazos de execución e as condicións para a súa transformación, fixadas no Plan Xeral.

2. Solo Urbanizable Non Delimitado (SUND), ou diferido, que sería o integrado polos demais terreos do Solo Urbanizable así clasificados polo Plan. No presente Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo non se clasifican Solos Urbanizables Non Delimitados.

CAPÍTULO 11.1.—SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Sección 1ª. Ámbitos de Solo Urbanizable Delimitado.

Art. 11.1.1 Delimitación dos Sectores

No Plan Xeral, a delimitación de Sectores baséase en límites físicos existentes, normalmente asociados a elementos definidos sobre o territorio ou por cambio de propiedade do solo. A delimitación detallada para redacción e desenvolvemento dun Plan Parcial poderá axusta-los límites sinalados graficamente nos Planos de Clasificación Xeral do Solo para facer coincidi-lo grafismo do Plan Xeral cos límites físicos ou de propiedade reais.

Art. 11.1.2 Tipos dentro desta Categoría de Solo Urbanizable

O Solo Urbanizable Delimitado, para efectos do seu réxime e desenvolvemento, subdivídese no Plan Xeral nos seguintes tipos de sectores:

– Sectores de Planeamento Remitido (**S**) para o seu desenvolvemento por Plans Parciais.
– Sectores con Ordenación Detallada (**SOD**).

Sección 2ª. Sectores de Planeamento de Desenvolvemento

Art. 11.1.3 Sectores de Planeamento Remitido (S)

1. Os Sectores de Solo Urbanizable Delimitado desenvolveranse mediante Plans Parciais, cuxos ámbitos se recollen no Plan Xeral como **S** nos planos de Clasificación Xeral de Solo e Categorías de Solo Rústico, escala 1: 5.000.

2. Cada Sector de Planeamento Remitido conta cunha ficha individualizada, que forma parte do Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.

3. Os Sectores de planeamento desenvolvido coas determinacións do anterior Plan Xeral de 1993, nas que non teñan sido consolidados os dereitos por non térense resolto os procesos de equidistribución, este Plan Xeral considéraos como Sectores de planeamento remitido.

4. Dentro do conxunto de Sectores algúns son desenvolvemento de planeamentos aprobados e que poden estar en procesos de desenvolvemento. Nestes supostos continuarán aplicándose as determinacións correspondentes ós seus planeamentos, agás que nalgunha das Fichas se teñan introducido determinacións contrarias.

Nestes Sectores, que teñen o carácter de Sectores con Planeamento Incorporado, o desenvolvemento edificatorio deberá axustarse, nos termos expostos no Artigo 2.7.4, ás condicións das Normas Xerais de Uso, Título V, e as de Edificación, Título VI, destas Normas e á regulación que sobre a superficie edificable establece o Artigo 46. 6. a) da Lei 9/2002, e se é o caso, ás do Título VII, destas Normas, no suposto de que non o estivesen no momento da aprobación definitiva do Plan Xeral.

Para os efectos do cumprimento da altura mínima do uso residencial, segundo o Artigo 5.2.5 destas Normas Urbanísticas, nestes Sectores autorízase con carácter xeral que as edificacións poidan ter dez (10) centímetros máis de altura por cada planta de uso residencial.

Art. 11.1.4 Condicións particulares de cada Sector de Planeamento remitido

1.—As condicións particulares do réxime e condicións de desenvolvemento de cada Sector de Planeamento Remitido son as sinaladas no Documento de Xestión e Execución, coa súa ficha específica, nas que se regulan os aspectos seguintes:

0. Condicións de identificación:
– Nome: coincidente co topónimo, barrio ou zona urbana que o caracterice.
– Clave: A inicial S, de ámbito, seguida por un número, de ata dous díxitos, correlativo para todo o Plan Xeral e completado cunha letra identificativa do Uso Global maioritario.

1. Determinacións de Superficie.
– Superficie Delimitada: A que resulta da definida nos planos.
– Sistemas Locais e Xerais Existentes: aqueles que xa teñan esa condición e que, polo tanto, non entran no cálculo do Aproveitamento Tipo (Art. 114).
– Sistemas Xerais Incluídos: Diferéncianse tanto as superficies dos Sistema Xerais Existentes ou Propostos, para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios.
– Sistemas Xerais Adscritos: As superficies que, se é o caso, o Plan adscriba ó Sector, para os efectos da obtención de solo para usos de Zonas Verdes, Equipamentos ou Viarios. Son sempre exteriores ó ámbito delimitado.
– Solos Rústicos de Protección de Augas, Canles e Ribeiras.
– Superficie Total Bruta. A resultante da suma da Superficie Delimitada máis a suma dos Sistemas Xerais Adscritos, pero sen incluí-los Solos Rústicos antes citados.
– Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo. A resultante de diminuí-la Superficie Total Bruta por supresión das superficies de Sistemas Xerais ou Locais Existentes. É por tanto a que sirve de base para a obtención do Aproveitamento Tipo da Área de Reparto á que pertenza.

2. Determinacións de Usos e Intensidades.
– Índice de edificabilidade Bruta. Corresponde coa intensidade edificatoria, ou de construción, expresada en relación coa superficie de cada metro cadrado de solo (m^2c/m^2s).
– Superficie Máxima Edificable. É o resultado de aplica-lo Índice de Edificabilidade anterior sobre a Superficie Total Bruta.
– Uso Global, ou Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas.

  Tipoloxía Edificatoria. Expresarase en relación con Ordenanzas de Referencia e Grao, para ser aplicada coas condicións do Artigo 11.1.7 destas Normas Urbanísticas.
– Altura Máxima. Exprésase en número de plantas e é unha determinación máxima que establece o Plan Xeral.

3. Condicións de Equidistribución.
– Área de Reparto na que está integrado. En xeral cada Ámbito, xunto cos Sistemas Xerais Adscritos, correspóndese cunha única Área de Reparto.
– Uso Global, ou Usos Globais, de entre os determinados polo Artigo 5.1.7 destas Normas Urbanísticas, expresado na Tipoloxía Característica.
– Coeficientes de Ponderación entre Usos Globais. No suposto de que haxa máis dun Uso Global deberán fixarse aos porcentaxes duns e outros. O principal deberá ser superior ó cincuenta (50) por cento, e corresponderalle o Coeficiente 1.
– Aproveitamento Tipo. É o cociente entre o aproveitamento lucrativo total, homoxeneizado, expresado en Usos Globais e Tipoloxías Características, e a Superficie Computable para estes efectos

determinada no apartado de Superficies.

4. Desenvolvemento e Xestión.
– Iniciativa do Planeamento. Poderá ser Pública ou Privada.
– Sistema de Actuación. Calquera dos cinco establecidos polo Artigo 126 da Lei 9/2002, e o Art. 4.2.7 destas Normas Urbanísticas.
– Prazos de Desenvolvemento. Poderanse establecer prazos para a iniciación do planeamento, do Proxecto de Urbanización, Proxecto de Equidistribución, se é o caso, Urbanización e Edificación.

5. Reservas mínimas para Sistemas Locais.
– Determinacións das contías mínimas de sistemas locais, en aplicación directa do Artigo 47.2 da Lei 9/2002. Fixaranse en metros cadrados de solo para as Zonas Verdes e os Equipamentos públicos, e en número de Prazas de Aparcadoiro Público de cesión.

6. Cargas Urbanísticas Específicas.
– Contribucións Económicas. En casos de Convenios poderán recollerse contribucións específicas en Euros, segundo figure no Convenio.
– Outras Cargas. De maneira análoga poderán aparecer cargas recollidas en Convenios.

7. Criterios de Ordenación.
– Obxectivos perseguidos.
– Condicións de desenvolvemento relativas ás previsións dos Sistemas Locais. Xerais.
– Localización preferente ou precisa dalgúns Sistemas Locais, etc.
– Criterios de deseño ou das condicións da integración do ámbito na estrutura urbana.
– Outras determinacións.

8. Observacións e recomendacións:
– Condicións complementarias non recollidas nos apartados anteriores.
– Situación con planeamentos anteriores sobre este ámbito ou sobre parte del.

– Determinacións sobre as conexións cos Sistemas Xerais existentes e exteriores ó Sector, con indicación das previsións de obras para a ampliación e reforzo dos que sexan necesarios en razón das necesidades xeradas pola actuación.
– Calquera outra condición ou observación que poida ter relevancia no seu desenvolvemento por razóns de protección do medio natural, arquitectónico, arqueolóxico, etc.

9. Esquemas Complementarios:

– As fichas poderán ir acompañadas de esquemas nos que se establezan as condicións estruturantes do seu desenvolvemento, a localización preferente dos sistemas locais, ou das diferentes tipoloxías admisibles, así como as que poidan ser convenientes a fin de contribuír á mellor disposición das edificacións para salvagarda das vistas sobre os espazos libres ou sobre a ría de Vigo, ou para propiciar unhas mellores condicións de soleada e, en xeral, de máis adecuadas condicións de calidade de vida.

2.—Con carácter xeral, agás que na ficha respectiva se dispoña de maneira expresa outra cosa, ou previsión para o Plan Parcial, cada Sector delimitado no Plan executarase mediante un único planeamento e in único Proxecto de Urbanización que abarcarán a totalidade da superficie delimitada, incluíndo os elementos incluídos no ámbito, que poderá ser descontinuo.

3.—Ademais das determinacións das Fichas, os Planos de Infraestruturas Básicas de cada Plan Parcial recollerán os trazados fundamentais das mesmas así como os demais servizos que, se é o caso, preveu o Plan Xeral.

Art. 11.1.5 Ordenanzas de Referencia

1.—Nos Plans Parciais que se desenvolvan con posterioridade á entrada en vigor do presente Plan Xeral deberán aplicarse as determinacións das Fichas de cada Sector relativas ás Ordenanzas de Referencia.

2.—Para estes efectos, os planeamentos de desenvolvemento que redacten deberán cumprir ditas Ordenanzas de Referencia, alomenos, nos contidos seguintes:

a) Deberán respectarse, en todo caso, as condicións que inciden na calidade das vivendas e nas posibles afeccións a terceiros. Nas Ordenanzas en Couzada Pechada ou Aliñación de Rúa, Ordenanzas de Referencia nº 3 e 4, son determinacións obrigatorias as correspondentes á vivenda exterior, non permitíndose fondos edificatorios superiores a vinte (20) e quince (15) metros respectivamente en uso residencial, nin exceder, se é o caso, o fondo das edificacións medianeiras existentes.
b) Nas Edificacións en Bloque Aberto, Media Densidade, Ordenanzas de Referencia nº 6, nº 7 ou outras análogas, son determinacións obrigatorias as seguintes:
– Posición da edificación: condicións de recuados segundo altura, separación entre bloques ou entre as aliñacións destes e o eixo ou a aliñación da rúa.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
– Profundidade dos edificios, ou Fondos edificables.
– Condicións hixiénicas.
– Espazos libres interiores.
– Outras condicións Xerais de accesibilidade, etc.
– En tódolos supostos nos que a edificación, tipoloxía de Bloque Aberto, supere as (14) catorce plantas, a ordenación deberá garantir, alomenos, que o vintecinco (25) por cento da superficie que quede libre da parcela será axardinada e de uso público, cun mínimo do dez (10) da superficie da parcela.
c) Nas edificacións de Vivenda Unifamiliar, Ordenanzas de Referencia nº 7, nº 9 e nº 10.
– Dimensión das parcelas mínimas, sen que se poidan definir, para vivendas libres, dimensións inferiores ás da Ordenanza 9 Grao 6º.
– Recuados.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.
d) Nas edificacións correspondentes a usos Terciarios o Industriais, Ordenanzas de Referencia 11 e 12.

Dimensión das parcelas mínimas.

– Recuados.
– Situacións particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

3.—Non serán esixibles outras determinacións das Ordenanzas de Referencia, se ben os planeamentos poderán incorporar aquelas determinacións que lles sexan convenientes.

4.—Considéranse, polo tanto, determinacións propias do Planeamento que desenvolve cada Sector:

– Asignación do índice de edificabilidade de cada parcela, ou edificabilidade total asignada.
– Altura das edificacións que só deberán cumpri-lo máximo asignado pola Ficha do Plan Xeral.

sen máis limitacións que as da Ficha correspondente, cuxas determinacións sobre estas condicións de altura e edificabilidade primarán sobre calquera outra da Ordenanza e Grao de Referencia, cuxa aplicación é de exclusiva aplicación no Solo Urbano Consolidado.

5.—As previsións dos aparatos 2, 3 e 4 anteriores do presente Artigo serán tamén de aplicación para os planeamentos que, ó abeiro e coas condicións do Artigo 62.1 da Lei 9/2002, se redacten como modificación das Ordenacións Detalladas contidas polo Plan Xeral.

Art. 11.1.6 Alcance das determinacións

1. As determinacións sinaladas en cada ficha para os diferentes Sectores terán carácter vinculante en tódolos aspectos relativos ás determinacións substantivas do ámbito, ou as que se establezan como criterios de ordenación para asegura-las condicións e Normas de Calidade Urbana (Artigo 48 da Lei 9/2002) ou as que estean formuladas para a adecuada adaptación ó ambiente (Artigo 104 da Lei 9/2002), tendo só carácter de complemento orientativo aquelas outras non comprendidas nas condicións anteriores.

2. O planeamento de desenvolvemento, Plan Parcial, deberá en todo caso xustifica-la variación daquelas determinacións que teñan só o alcance estruturante ou orientativo.

3. As determinacións sobre superficie construída, edificabilidade e, en caso de fixarse, densidade ou número máximo de vivendas, terán sempre a condición de valores máximos permitidos. Os relativos ás reservas de sistemas locais para equipamentos ou zonas verdes terán a consideración de cifras mínimas. Tamén terán o carácter de cifras mínimas as relativas á definición dos espazos nos que o Concello poida materializa-lo dez (10) por cento do aproveitamento tipo da área de reparto.

Art. 11.1.7 Dimensión real dos Sectores

1. Para a tramitación dun Plan Parcial, a súa superficie será a de medición sobre o terreo, xustificada por técnico competente en levantamento taquimétrico específico realizado para o planeamento de desenvolvemento. Esta topografía deberá estar axustada en altimetría e coordenadas UTM á cartografía oficial do municipio, e o seu ámbito superará a do Sector para que permita comproba-la conexión do desenvolvemento do ámbito coa estrutura urbana circundante e a conexión coas infraestruturas e Sistemas Xerais.

2. Para os efectos da interpretación das propostas da delimitación, o Sector do Plan Xeral admite que o Sector poida ter un incremento non superior ó tres (3) por cento na dimensión real, computada sobre a topografía expresada no apartado anterior, admitíndose o axuste dos parámetros cuantitativos da ficha.

3. Toda variación na medición real de Sectores deberá traducirse na mesma variación porcentual, en máis ou en menos, do aproveitamento propio do Sector, e da súa distribución en aproveitamento privado do Sector e de aproveitamento municipal.

En caso de maiores cabidas dos terreos non poderán excederse os valores de aproveitamento por riba de dito tres (3) por cento. En caso contrario, se os terreos fosen de menor dimensión deberanse adecuar os parámetros de aproveitamento ás dimensións reais, e, en caso de dúbidas interpretativas producidas por imprecisións ou contradicións, resolveranse tendo en conta os criterios de menor edificabilidade, de maior dotación para espazos públicos e de maior protección ambiental e aplicando o principio xeral de interpretación integrada das Normas.

Art. 11.1.8 Usos Globais

1. En Solo Urbanizable, para os efectos das determinacións do Artigo 57 da Lei 9/2002, cada Sector poderá ter máis dun Uso Global que deberán estar reflectidos, de maneira expresa, na Ficha correspondente e serán, en todo caso, Usos Globais completamente compatibles.

2. De acordo co exposto no punto anterior, considéranse Usos Globais compatibles os recollidos na seguinte relación:

a) Áreas de Reparto con Uso Global Residencial:
– Uso Terciario Hostaleiro
– Uso Terciario Xeral
– Uso Dotacional Público ou Privado
b) Áreas de Reparto con Uso Global Terciario, Xeral e/ou Hostaleiro:
– Uso Residencial, só se se indica na ficha
– Uso Dotacional Público ou Privado
c) Áreas de Reparto con Uso Global Dotacional:
– Uso Residencial, só se se indica na ficha
d) Áreas de Reparto con Uso Global Industrial:
– Uso Terciario Hostaleiro, só se se indica na ficha
– Uso Terciario Xeral
– Uso Dotacional Público ou Privado

3. Os usos non comprendidos no listado anterior poderán ser considerados usos prohibidos, agás as condicións de compatibilidade de usos pormenorizados que as ordenanzas de referencia establezan no Solo Urbanizable, cuxas condicións deberán establecerse de maneira xustificada polas Ordenanzas do Plan Parcial que desenvolva o Sector.

Sección 3ª. Sectores con Ordenación Detallada

Art. 11.1.9 Sectores con Ordenación Detallada (SOD)

1. *Ámbito de aplicación*: O Plan Xeral inclúe a Ordenación Detallada dalgúns Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, en ámbitos de desenvolvemento preferente, nos que, en conformidade co Artigo 57.2 da Lei 9/2002, define tódolos parámetros e determinacións esixibles a un Plan Parcial co fin de facer innecesaria a redacción de dito planeamento de desenvolvemento, se ben pode establecer condicións de desenvolvemento posterior mediante a elaboración de Estudos de Detalle, nos termos e condicións que a Lei establece para estes.

2. *Réxime e condicións particulares*: Por tratarse de Sectores propios de desenvolvemento mediante Plans Parciais, o Plan Xeral diferencia entre a Ficha do Sector e a Ordenación Detallada que o Plan Xeral desenvolve, establecéndose co grao de precisión que para ditos Plans fixa a Lei 9/2002, nos seus Artigos 63, 64 e 65, se ben, ó tratarse de Ordenacións Detalladas desenvolvidas desde o propio Plan Xeral, non se consideran necesarias, dentro da súa documentación, máis que a xustificación do seu contido, na memoria, sen desenvolve-los estudos de sostibilidade ambiental e o impacto territorial e paisaxístico, por considerar que se atopan incluídos dentro dos estudos específicos do Plan Xeral.

3. Os Sectores coa Ordenación Detallada desde o Plan Xeral teñen garantida a súa execución polos Convenios Urbanísticos polos que a Administración concertou cos particulares interesados a súa execución.

4. En todo caso, aínda que a Ordenación Detallada do Plan Xeral exime da redacción dun Plan Parcial, a iniciativa privada, nos termos regulados pola Lei 9/2002, poderá redactar un planeamento de ditas características, modificando a ordenación detallada. Dita modificación non poderá altera-las condicións básicas recollidas na Ficha do Sector, de igual maneira que se establece na Sección 3ª do presente Capítulo destas Normas.

Sección 4ª. Condicións de Equidistribución

Art. 11.1.10 Áreas de Reparto

1. As Áreas de Reparto no Solo Urbanizable Delimitado están formadas, segundo o Artigo 111 da Lei 9/2002, pola agrupación dun ou varios Sectores completos desta Categoría e dos Sistemas Xerais que se integren neles ou que se adscriban ós efectos da súa xestión.

2. O Plan Xeral optou por que cada Sector se corresponda cunha área de Reparto e sexa coincidente coas delimitacións gráficas do Plano de Clasificación do Solo e Categorías do Solo Rústico, seguindo, en todo caso, os criterios do Artigo 112.4 da Lei 9/2002.

3. A relación e regulación concreta das Áreas de Reparto do Solo Urbanizable Delimitado, Sectores que se incorporan ó Documento de Xestión e Execución complementario destas Normas Urbanísticas.

4. As Áreas de Reparto en Solo Urbanizable non Delimitado definiranse nos plans de Sectorización, Artigo 111.5 da Lei 9/2002.

Art. 11.1.11 Determinacións das Áreas de Reparto. O Aproveitamento Tipo

1. As Áreas de Reparto constitúen as zonas do Solo Urbanizable Delimitado sobre as que o Plan Xeral define o Aproveitamento Tipo, de cada unha, cos criterios e determinacións do Artigo 114 da Lei 9/2002, obtido pola división do aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados de edificables do Uso Global Característico pola superficie total da Área de Reparto, incluíndo os Sistemas Xerais pertencentes á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do Plan Xeral.

2. Para estes efectos, en cada unha das Fichas de cada Área de Reparto, o Sector de Planeamento Remitido, establécense as bases para o seu cálculo:

– Superficie Computable para os efectos do Aproveitamento Tipo.
– Superficie total edificable.
– Uso ou Usos Globais, coincidentes co especificado no Artigo 11.1.8.
– Tipoloxía ou Tipoloxías Características, que matizan o contido do Uso Global.
– Porcentaxes de cada Uso Global e Tipoloxía Característica.
– Coeficientes de Ponderación entre os Usos Globais e as súas Tipoloxías Características.

3. As xustificacións dos cálculos dos Aproveitamentos Tipo de cada Área de Reparto están expresadas en Documentos de Memoria Xustificativa do Plan Xeral.

4. A regulación específica incorpórase ó Documento de Xestión e Execución xa citado.

CAPÍTULO 11.2.—SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

Sección 1ª Ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado

Art. 11.2.1 Delimitación de ámbitos

O Plan Xeral clasifica diversos ámbitos como Solo Urbanizable na Categoría de Non Consolidado. A delimitación detallada para redacción e desenvolvemento dos plans de Sectorización poderá axusta-los límites sinalados graficamente nos Planos de Clasificación Xeral do Solo para facer coincidi-lo grafismo do Plan Xeral cos límites físicos ou de propiedade reais.

Art. 11.2.2 Determinacións sobre os ámbitos

1. O Plan Xeral inclúe dentro do documento de Xestión e Execución relación e datos de identificación dos ámbitos de Solo Urbanizable Non delimitado, con inclusión de Fichas específicas nas que se conteñen características particulares de cada un.

2. En desenvolvemento do artigo 58 da Lei 9/2002, cada ficha consta do seguinte contido:

Nome e Clave de identificación
Superficie (magnitude)
Área delimitada
Reserva de Sistemas Xerais, segundo Lei ou superiores.
Usos e intensidades
Superficie total edificable
Índice de edificabilidade Bruta
Densidade de vivendas
Condicións de Desenvolvemento
Criterios de Sectorización
Condicións específicas do seu desenvolvemento
Previsións ou criterios de Conectividade
Criterios e Obxectivos
Criterios de Ordenación
Condicións en relación co resto do ámbito
Obxectivos perseguidos
Observacións

Sección 2ª Condicións de Desenvolvemento

Art. 11.2.3 Plans de Sectorización

O seu desenvolvemento levarase a cabo mediante a redacción de Plans de Sectorización, regulados polos artigos 66 e 67 da Lei 9/2002, para o seu posterior desenvolvemento mediante Plans Parciais unha vez adquirida a condición de Solo Urbanizable Delimitado.

Art. 11.2.4 Condicións Urbanísticas e determinacións dos Plans de Sectorización

1. Todo Plan de Sectorización deberá cumpri-las seguintes condicións:

Non poderá delimitarse un ámbito ou Sector que teña unha superficie inferior a dúas (2) Hectáreas. En consecuencia considéranse indivisibles tódolos ámbitos cuxa superficie sexa inferior a catro (4) hectáreas.

A proposta de Sectorización deberá xustifica-las condicións do ámbito que se delimita e a súa relación ou condicións resultantes, ou efectos sobre o solo non incluído na Sectorización.

Para estes efectos, co fin de garanti-la coherencia final do ámbito, coas sucesivas sectorizacións, cada Plan de Sectorización deberá incorporar un esquema estruturante do conxunto do ámbito que garanta a viabilidade dos futuros desenvolvementos e a coherencia final de todo o desenvolvemento do ámbito definido como SUND no Plan Xeral.

Resolverá as condicións de conectividade do Sector que se pretenda, así como as dos futuros plans de Sectorización.

O esquema estruturante antes indicado deberá incluí-las condicións de localización das reservas de Sistemas Xerais que correspondan, con criterios de integración ben de agrupación para un resultado final coherente ou ben como contribución da mellora das condicións de equipamento dos entornos urbanos se os houbese.

Tódalas xustificacións relativas á viabilidade dos servizos e redes de infraestruturas.

2. Como norma xeral, atendendo ás esixencias da Lei 9/2002, ningún sector que se delimite terá unha edificabilidade superior a 0,30 m^2/m^2.

TÍTULO XII.—NORMAS DE ORDENACION DO SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO PRELIMINAR.—DISPOSICIÓNS XERAIS

Art. 12.0.1 Concepto e Aplicación

1. Constitúe o Solo Rústico o conxunto de áreas do territorio municipal que o Plan Xeral clasifica como tal, por considerar que deben ser preservadas dos procesos de desenvolvemento urbano porque as súas condicións naturais, as súas características ambientais, paisaxísticas ou ecolóxicas, o seu valor produtivo agropecuario, forestal ou gandeiro, deban protexerse a fin da súa conservación e de facilita-las actuacións necesarias de recuperación dos seus valores intrínsecos. Así mesmo inclúense nesta clase de solo as zonas que presenten riscos naturais o tecnolóxicos incompatibles coa súa urbanización.

2. O Solo Rústico atópase delimitado como tal nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorías do Solo Rústico, escala 1:5.000.

Art. 12.0.2 Lexislación Aplicable

1. A regulación do Solo Rústico de Vigo corresponde en canto á Clasificación, Réxime Urbanístico e categorías á Lei 9/2002, pero algúns criterios substantivos de Protección están definidos noutras disposicións, do Estado ou da Comunidade Autónoma que se tiveron en conta, con carácter sectorial de índole Ambiental de Protección da Natureza ou de regulación doutros aspectos que inciden nesta clase de solo.

Como normativa básica sectorial de aplicación desde o punto de vista medioambiental a ter en conta para o correcto desenvolvemento do termo municipal na súa integridade considéranse, entre outras, as seguintes disposicións, ou lexislación que as substitúa:

- Directiva do Consello de 18 de xullo de 1978, relativa á calidade das augas continentais que requiren protección ou mellora para ser aptos para a vida dos peces (78/659/CEE).
- Real Decreto Lexislativo 1/2001, de 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas, e o RD 849/1986, de 11 de abril, Regulamento do Dominio Público Hidráulico.
- Lei 22/1988, de 28 de xullo, de Costas, e o RD. 1471/1989, de 1 de decembro, Regulamento Xeral para o Desenvolvemento e Execución da Lei de Costas.
- Lei 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espazos Naturais Protexidos e da Flora e Fauna Silvestres.
- Lei de 8 de xuño de 1957, de Montes.
- Lei 55/1980, de 11 de novembro, de Montes Veciñais en Man Común.
- Decreto núm. 82/1989, de 11 de maio, polo que se regula a figura de Espazo Natural en

Réxime de Protección Xeral.

- Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de Protección Ambiental de Galicia.
- Decreto núm. 151/1995, de 18 de maio, sobre exercicio das competencias da

Comunidade Autónoma en materia de Costas

- Lei 9/2001, de 21 de agosto, de Conservación da Natureza de Galicia.
- Lei 15/2002, de 1 de xullo, de Declaración do Parque Nacional das Illas Atlánticas.
- Decreto núm. 330/1999, de 9 de decembro, polo que se establecen as unidades mínimas de cultivo.

Art. 12.0.3 Categorías de Solo Rústico

O Solo Rústico subdivídese, de acordo cos criterios establecidos polo Plan Xeral, nas seguintes categorías:

a) S. R. de Protección Ordinaria	RPO
b) S. R. de Protección Especial Agrario-Paisaxístico	RPAP
c) S. R. de Protección Especial Forestal	RPEF
d) S. R. de Protección Especial das Augas, Canles e Ribeiras	RPAC
e) S. R. de Protección Especial das Costas	RPC
f) S. R. de Protección Especial de Espazos Naturais	RPEN
g) S. R. de Protección de Infraestruturas	RPI
h) S. R. de Protección Especial Arqueolóxica	RPAQ

Art. 12.0.4 Condicións xerais de protección

O Plan Xeral establece para cada unha das Categorías relacionadas no Artigo anterior diversas condicións de protección atendendo á propia natureza ou características que as define. Nos casos en que sobre unha mesma zona de Solo Rústico coincidan dúas ou máis Categorías aplicaranse as dobres ou máis condicións de protección de maneira simultánea.

Art. 12.0.5 Desenvolvemento por Plans Especiais

1. Para o desenvolvemento das previsións destas Normas no Solo Rústico só se poderán redactar Plans Especiais. A súa finalidade poderá ser calquera das previstas na legalidade vixente que sexa compatible coa regulación establecida no Solo Rústico.

2. Os principais obxectivos destes Plans Especiais poderán ser para preserva-lo medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais e os espazos produtivos, así como a protección e potenciación da paisaxe, os valores naturais e culturais, a conservación e mellora do medio rural, a protección das vías de comunicación e infraestruturas básicas do territorio e a execución directa destas últimas e dos sistemas xerais.

3. Redactaranse tamén Plans Especiais cando se trate de ordenar unha área de concentración de actividades propias desta clase de solo, así como cando se trate de implantar instalacións agrarias ou de interese social cuxa dimensión, servizos ou complexidade requiran deste instrumento.

4. Ditos Plans Especiais deberán cumpri-las determinacións destas Normas, ou as que xurdan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten ó termo municipal. O seu contido e tramitación cumprirán o previsto nestas Normas.

Art. 12.0.6 Tipoloxía de Usos en Solo Rústico

Os usos en Solo Rústico regúlanse segundo os seguintes tipos:

a) Usos Propios: Son os correspondentes á explotación natural do seu carácter de solo rústico, limitados, se é o caso, polas características e proteccións que lles atribúe a súa Categoría.

b) Usos Permitidos: Correspóndense cos que se consideran compatibles coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico. Son susceptibles de licenza municipal directa, sen prexuízo das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

c) Usos Autorizables: Son os usos que en razón da súa compatibilidade coa protección prevista para cada categoría de Solo Rústico poden ser autorizados, coas limitacións recollidas nestas Normas e polos procedementos para obte-la autorización autonómica prevista no Art. 41 da Lei 9/2002 e no Artigo 3.5.6 destas Normas, con carácter previo á concesión da licenza municipal.

d) Usos Prohibidos: Son aqueles que son incompatibles coa protección prevista en cada categoría de Solo Rústico, e a súa implantación suporía, ademais dun risco relevante de deterioro dos valores protexidos, a transformación do carácter Rústico de solo.

Art. 12.0.7 Usos e actividades no Solo Rústico

Usos e actividades posibles en Solo Rústico poderán ser os seguintes:

1. Actividades e Usos Non Construtivos:

a) Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas.

b) Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, docentes e divulgativas.

d) Depósitos de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó ar libre.

e) Actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, canteiras e extracción de áridos ou terras.

2. Actividades e Usos Construtivos:

a) Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

b) Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e instalacións de apicultura.

c) Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as destinadas a protección e defensa forestal.

d) Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como as de subministración de carburantes.

e) Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen.

f) Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que excedan os 50 metros cadrados edificados precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, en conformidade co procedemento establecido polo Artigo 41 da Lei 9/2002.

g) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que teñan que localizarse necesariamente no medio rural, como son: os cemiterios, as escolas agrarias, os centros de investigación e educación ambiental e os campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo Artigo 71 da Lei 9/2002, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados, que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

h) Peches ou valado de fincas nas condicións establecidas polo Artigo 42.1.c) da presente Lei.

i) Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenvolven ó ar libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.

j) Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural.

k) Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3. De entre tódolos usos recollidos nos apartados anteriores deste Artigo, a regulación das diferentes Categorías establece as limitacións necesarias para a conservación dos valores que definen ditas categorías, en aplicación das determinacións da Lei 9/2002 e das lexislacións Sectoriais de carácter nacional o autonómico.

Art. 12.0.8 Parcelacións Rústicas

Seralle de aplicación o réxime establecido pola lexislación específica de agricultura, Decreto 330/99, pola que se establecen as unidades mínimas de cultivo para o territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Art. 12.0.9 Prevención das Parcelacións Urbanísticas

Pola propia natureza dos Solos Rústicos queda expresamente prohibida a súa parcelación urbanística.

Presumirase que unha parcelación é urbanística cando nunha finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión do terreo en lotes, ou cando poida deducirse a existencia dun proceso urbanizador unitario.

Igualmente, considérase que unha parcelación ten carácter urbanístico cando presente, alomenos, unha das seguintes manifestacións:

– Ter unha distribución, forma parcelaria e tipoloxía edificatoria impropia para os fins asignados por estas Normas á categoría de solo de que se trate ou en pugna coas pautas tradicionais de parcelación para usos agropecuarios na zona en que se atopen.

– Dispor de accesos viarios comúns exclusivos que non aparezan sinalados nas representacións cartográficas oficiais, ou dispor de vías comúns rodadas no seu interior, asfálticas ou compactadas con ancho de rodaxe superior a dous (2) metros.

Dispor de servizos de abastecemento de auga para o conxunto, cando sexan conducións subterráneas, de enerxía eléctrica para o conxunto con estación de transformación común a todas elas; de rede saneamento con recollida única.

– Contar con instalacións comunais de centros sociais, de ocio e recreo, comerciais ou outros análogos de uso privativo para os usuarios das parcelas.

– Incumprir nalgunha parcela as condicións que as Normas establecen para o solo de que se trate.

– Existir publicidade de carácter mercantil, no terreo ou nas as súas inmediacións para a sinalización da súa localización e características, publicidade impresa ou inserción nos medios de comunicación social.

A consideración da existencia dunha parcelación urbanística levará aparellada a non tramitación dos procesos de autorización a licenza municipal que puidese solicitarse, así como a paralización inmediata das obras e outras intervencións que se houbesen iniciadas, sen prexuízo das sancións a que de orixe.

Art. 12.0.10 Condicións xerais das edificacións

1. O réxime xeral das edificacións será o regulado nos Artigos 42 e 44 da Lei 9/2002 que serán aplicables para a implantación dos usos que en cada Categoría de Solo Rústico se regulan nas presentes Normas, coas limitacións que, para algúns deles, se especifican segundo a Categoría de Solo Rústico. En todo caso, os peches e valados de fincas deberán realizarse seguindo a práctica tradicional de postes de madeira, granito ou outro material e aramados que, por unha parte permitan o libre desprazamento das especies da fauna natural, imprescindible para o mantemento da estrutura rural; e, por outra parte, para respectar a harmonía das paisaxes e a adaptación ó ambiente esixida polo Artigo 104 da Lei 9/2002.

2. O Plan Xeral para esta Clase de Solo Rústico non contempla entre os usos autorizables, as edificacións residenciais asociadas a actividade algunha, polo que non son de aplicación as determinacións do Artigo 43 da Lei 9/2002.

Art. 12.0.11

(Non aprobado pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008.)

CAPÍTULO 12.1.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

Art. 12.1.1 Características

O Solo Rústico de Protección Ordinaria é o constituído polos terreos que o Plan Xeral considera inadecuado para o seu desenvolvemento urbanístico, en razón ás súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, o alto impacto territorial que comportaría a súa urbanización, os riscos naturais ou tecnolóxicos ou en consideración ós principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.

Art. 12.1.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico ten por finalidade garanti-la utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: Os agropecuarios e forestais.

b) Usos Permitidos:

b) Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

c) Actividades científicas, docentes e divulgativas.

– Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

– Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

Tódolos recollidos no Artigo 12.0.7, a excepción de novas vivendas.

d) Usos Prohibidos:

– Tódolos restantes, incluído o uso residencial.

CAPÍTULO 12.2.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL AGRARIO PAISAXÍSTICO

Art. 12.2.1 Características

1. Vigo é un municipio no que os desenvolvementos en mallas urbanas ocupan grandes espazos que se foron configurando sobre unha estrutura das ladeiras ó longo de viarios, nacionais ou locais, dentro dos cales se atopan recintos continuos ou illados nos que se mantén a actividade agraria configurando os espazos de maior interese paisaxístico do municipio, razón pola que na súa protección ou na configuración das proteccióǹs se consideran inseparables a relación **Cultivo-Paisaxe**.

2. Son os espazos que configuran os elementos intrínsecos dunha paisaxe de orixe rural dispersa, que no momento actual definen os corredores paisaxísticos internos sobre os que gravitan os valores históricos e etnográficos de como o home, durante séculos de traballo, configurou estas paisaxes, hoxe altamente ameazadas.

3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPAP.**

Art. 12.2.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico debe, necesariamente, establece-las máximas limitacións de usos resultantes da suma dos dobles valores que agrupa.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

– Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

– Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

– Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas que estean directamente vinculadas ás necesidades das explotacións agrarias, asociadas, se é o caso, á implantación de invernadoiros.

– Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

– Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

d) Usos Prohibidos:

– De Usos Propios, prohíbese a gandería intensiva, a reforestación para explotación madeireira.

– Tódolos restantes, incluído o uso residencial.

CAPÍTULO 12.3.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL

Art. 12.3.1 Características

1. As fortes ladeiras dos montes, que constitúen os fondos de perspectiva que se gozan desde as zonas urbanas, a un e outro a da Ría de Vigo, están cubertos por plantacións forestais con especies diversas e, só en contados casos, con presenza significativa de especies nobres autóctonas.

Inclúense, polo tanto, nesta categoría os terreos destinados a explotacións forestais e os que sustentan masas arbóreas que deben ser protexidas por cumprir funcións ecolóxicas, produtivas, paisaxísticas, recreativas o de protección do solo, e igualmente por aqueles terreos de monte que, aínda cando non sustentan masas arbóreas, deban ser protexidos por cumprir ditas funcións e, en todo caso, polas áreas arbóreas formadas por especies autóctonas, así como por aquelas que teñan sufrido os efectos do lume nos cinco años anteriores á data de entrada en vigor da Lei 9/2002.

Igualmente considéranse solo rústico de protección forestal aquelas terras declaradas pola Administración competente como áreas de especial produtividade forestal.

Tamén quedan incluídos nesta categoría os montes públicos e os montes veciñais en man común, en tanto non se declare a súa desafectación pola Administración competente.

2. Teñen en todo caso un compoñente de paisaxe cuxa valoración non é de valía suficiente para a atribución a estes espazos das proteccióǹs paisaxísticas.

3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPEF.**

Art. 12.3.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa natureza e o mantemento das explotacións madeireiras que procedan.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: A explotación forestal por entresaca.

b) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes de nova construción.

– Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

– Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

– Construcións e instalacións destinadas ó apoio da gandería extensiva e instalacións de apicultura.

– Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as destinadas a protección e defensa forestal.

– Accións sobre o solo ou o subsolo que impliquen movementos de terras, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, formación de bancais, desmontes, recheos e tódalas análogas que estean directamente vinculadas ás necesidades das explotacións agrarias.

– Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

– Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino da finca ou explotación do recurso natural.

d) Usos Prohibidos:

– De Usos Propios, prohíbese a tala a matarrasa.

– Tódolos restantes, incluído o uso residencial.

CAPÍTULO 12.4.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE AUGAS, CANLES E RIBEIRAS

Art. 12.4.1 Características

1. Comprenden esta Categoría tódolos canles naturais que discorren polo territorio municipal, as súas ribeiras, zonas húmidas, e terreos inundables, aínda que non estivesen grafados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPAC** abarcando unha primeira franxa a cada lado de cinco (5) m. en correntes continuas e descontinuas. Esta franxa ten ademais o carácter de protección paisaxística.

2. Nos ríos ou regatos, de nome coñecido no lugar, como tódolos ríos principais, inclúense dúas franxas complementarias de vinte (20) metros. Isto afecta a ríos como o Eifonso e o Barxa, os afluentes do Lagares como: Rego da Rega e San Cristovo, os regatos das Portas en Coruxo, o Charco, entre Oia e Saiáns, coas mesmas condicións de protección que a primeira definida neste Artigo.

3. Esta protección total de vintecinco (25) metros a cada lado do río, arroio ou regato, e, por tanto, a condición de Solo Rústico de Protección Especial de Augas, Canles e Ribeiras, estea ou non grafada nos planos, afecta a tódolos terreos Clasificados como solo Rústico, e nunca ós que discorran por Solo Urbano ou Solo de Núcleo Rural, tal como establece o Artigo 32.2.d) da Lei 9/2002.

4. O Plan Xeral establece as seguintes regulacións específicas:

Os Humidais principais, como o da desembocadura do Lagares, inclúense na Categoría de Solo Rústico de Protección Especial de Espazos Naturais.

O curso do Río Lagares, coa delimitación que establece o Plan Xeral, e a Xunqueira do Vao cualifícanse como Sistema Xeral de Espazos Libres e Zonas Verdes incluídos ou adscritos a diferentes Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou Sectores de Solo Urbanizable Delimitado, coa clasificación que da súa inclusión ou adscrición derive, quedando como Solo Rústico de protección co réxime do punto 2 deste Artigo todos aqueles tramos non incluídos noutra clasificación de solo.

Cando os outros ríos ou regatos discorran por Solo Urbano Non Consolidado, procurarase que a dotación local de sistema de espazos libres públicos se sitúe na proximidade dos canles.

Con carácter xeral calquera obra que se pretenda executar sobre dominio público hidráulico e a súa zona de policía precisará autorización previa e expresa do Organismo Autónomo competente en materia de augas tal como establece o art. 78 do Reglamento do Dominio Público Hidráulico.

5. O obxectivo de protección destes terreos é asegura-lo paso das augas cara a súa conca hidrográfica natural, a preservación dos ecosistemas vexetais e faunísticos adaptados ós canles e zonas húmidas, a conservación da calidade ambiental do medio hídrico no seu conxunto, e a limitación dos impactos paisaxísticos que puidesen producirse nestas zonas como consecuencia de actuacións antrópicas.

6. Os ámbitos desta categoría de Solo Rústico que se atopan no interior de Sectores de Solo Urbanizable poderán tratarse de maneira análoga ás zonas verdes que estableza o seu planeamento de desenvolvemento sempre que non se modifique ou dificulte a capacidade do curso das súas augas nos momentos de avenidas previsibles.

Art. 12.4.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar regulado pola Lei de Augas, establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa especial natureza, irreversibilidade das actuacións nun medio de alta fraxilidade. Tódolos usos nesta Categoría de Solo estarán suxeitos, en todo caso, ás determinacións que establezan as disposicións sectoriais da Auga.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

– Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

Peche e valado de fincas.

c) Usos Autorizables:

– Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio en que se sitúen, cando se realicen sobre estruturas existentes.

d) Usos Prohibidos:

– De Usos Propios, prohíbese a reforestación.

CAPÍTULO 12.5.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DAS COSTAS.

Art. 12.5.1 Características

1. Comprende esta Categoría de Solo Rústico os terreos, situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano, que se atopen a unha distancia inferior a 200 metros do límite interior da ribeira do mar.

De acordo co artigo 32.2.e) excepcionalmente, previo informe favorable da Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, o plan xeral de ordenación municipal poderá reducir por razóns debidamente xustificadas a franxa de protección ata os 100 metros a contar desde o límite interior da ribeira do mar.

2. Entre o conxunto de zonas definidas na Lei 22/1988 de Costas, segundo se definen nos seus distintos artigos. Destacan as seguintes:

– Dominio Público Marítimo-Terrestre, limitado, para os efectos urbanísticos, como Ribeira do Mar e das Rías, que inclúe (Art.3.1): A zona marítimo-terrestre, o espazo comprendido entre a liña da baixamar escorada e o límite ata onde atinxen as olas nos maiores temporais coñecidos, ou cando a supere o da liña da preamar máxima. Esta zona esténdese tamén polas marxes dos ríos ata o sitio onde se faga sensible o efecto das mareas. Pertencen tamén ó Dominio Público tódolos terreos recollidos nos Artigos 4 e 5 da expresada Lei.

– Zona de Protección: Comprende a defensa da súa integridade e dos fins de uso xeral a que está destinado; a preservación das súas características e elementos naturais e a prevención das prexudiciais consecuencia de obras e instalacións. (Art. 20). A Servidume de protección recaerá sobre unha zona de cen (100) metros medida terra dentro desde o límite da ribeira do mar (Art. 23). Esta zona queda restrinxida a só vinte (20) metros polo Plan naquelas zonas que eran Solo Urbano no momento da Aprobación da Lei de Costas (D. Transitoria 3ª).

3. Seguindo os criterios establecidos pola citada Lei de Costas, o Plan delimita o Solo Rústico de Protección Especial das Costas, regularizando, sempre no sentido de mellores garantías de protección, os límites para incorporar espazos que poderían entrar noutras categorías de solo rústico de Protección Especial, Espazos naturais, augas, ou zonas de acantilados de singular valor paisaxístico, co fin de configurar cun tratamento único tódolos espazos de protección de borde da Ría de Vigo.

4. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPC.**

5. De acordo co Artigo 12.1 do Decreto 158/2005, de 2 de xuño, da Xunta de Galicia, polo que se regulan as competencias autonómicas na zona de servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre, o Concello deberá facer un informe anual sobre os actos de edificación e usos do solo na zona de servidume de protección da que dará conta ó órgano autonómico competente en materia de costas.

Art. 12.5.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar regulado pola Lei de Costas, establece unhas limitacións de usos concordantes coa súa especial natureza, as garantías de accesibilidade e o goce da privilexiada paisaxe da costa viguesa.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: Os agrarios ou agropecuarios tradicionais.

b) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes nos lugares en que tradicionalmente se veñan realizando, fóra dos vinte (20) primeiros metros da zona de protección.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

c) Usos Autorizables:

– Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural potenciadoras do medio no que se sitúen fora da zona de servidume de protección da Lei de Costas, así como as de salvamento ou pequenos quioscos de bebidas para uso directo das zonas, en todo caso con carácter provisional ou desmontable, e sempre suxeito ás autorizacións reguladas polo Artigo 25 da Lei de Costas exercidas pola Administración competente.

– Construcións e instalacións dedicadas á acuicultura (2 l).

– As infraestruturas e obras públicas en xeral, nos termos do Artigo 12.0.5. destas Normas que estean previstas no Plan Xeral, ou respondan a plans e programas de infraestruturas recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto, nos termos establecidos polo Artigo 25. 3. da Lei de Costas.

d) Usos Prohibidos:

– Tódolos restantes.

CAPÍTULO 12.6.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL DE ESPAZOS NATURAIS

Art. 12.6.1 Características

1. Abrangue as Áreas do Solo Rústico de Protección Especial de Espazos Naturais, sen prexuízo do disposto na súa lexislación reguladora máis específica, aquelas que o Plan Xeral delimita co obxecto de preserva-los valores naturais, ecolóxicos, ambientais, paisaxísticos, científicos ou recreativos que representan os espazos de maior valoración natural do termo municipal.

2. Están sometidos a algún tipo de protección pola aplicación da Lei 9/2001 de Conservación da Natureza, que polos seus valores intrínsecos merecesen este tipo de protección, o por axustarse ó disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.f) da Lei 9/2002.

3. Están delimitados nos Planos de Clasificación Xeral do Solo, e Categorías do Solo Rústico, coa Clave **RPEN.**

Art. 12.6.2 Réxime de Usos

1. O réxime particular de usos para esta Categoría de Solo Rústico, por estar constituídos polos espazos de maior singularidade, calidade ecolóxica e sensibilidade ante as actuacións antrópicas, debe estar encamiñado ó mantemento dos seus valores, ó seu enriquecemento, mellora e diversidade e, consecuentemente, á súa contemplación e goce en condicións que garantan a transmisión dos seus valores ás xeracións futuras.

2. Os usos son os seguintes:

a) Usos Propios: O mantemento dos usos agrarios ou agropecuarios tradicionais existentes.

b) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio propio de espazos desta natureza, sendeirismo, contemplación de especies vexetais e faunísticas e outros análogos, acampadas dun día nas zonas que o Concello habilite expresamente para elo, e actividades comerciais ambulantes, se é o caso, nos lugares nos que tradicionalmente se viñesen realizando.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas, que non esixan construcións permanentes.

c) Usos Autorizables:

– Construcións e rehabilitacións destinadas ó turismo rural ecolóxico, como postos de observación, miradoiros, etc., que non supoñan a pernoctación de excursionistas.

d) Usos Prohibidos:

– Tódolos restantes.

Art. 12.6.3 Condicións especiais das Illas Cíes

1. A súa incorporación ó Parque Nacional das Illas Atlánticas, ademais da súa inclusión dentro desta Categoría de Solo Rústico de Espazos Naturais, condiciona a que o réxime de usos se sobrepoña, co criterio xeral, máis neste caso, do principio xeral de interpretación integrada das normas, tendo en conta as condicións de maior protección ambiental.

2. En todo caso os usos que poidan estar autorizados, ou se autoricen, polo Órgano Xestor do Parque Nacional poderán manterse ou implantarse como actos asimilables ó dos Usos Permitidos ou ó dos Usos Autorizables.

Art. 12.6.4 Condicións especiais dos Sistemas Xerais

Nos ámbitos desta clase e categoría de Solo Rústico que están delimitados como Sistemas Xerais de Espacios Libres e Zonas Verdes, a súa transformación para ser adecuados ao uso público non poderá producir de ningunha maniera pérdidas dos seus valores naturais.

CAPÍTULO 12.7.—SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Art. 12.7.1 Características

1. Comprende as Áreas do Solo Rústico necesarias para protección das infraestruturas, delimitadas como tales por estar destinas á localización de infraestruturas e as súas zonas de protección ou servidume, ou axustarse ó disposto para a cualificación como tal no Art. 32.2.c) da Lei 9/2002.

2. O réxime xeral do Solo Rústico de Protección de Infraestruturas, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preserva-los terreos ocupados por infraestruturas e as súas zonas de afección, así como os que sexan necesarios para a implantación doutras novas que se prevexan no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, de acordo co réxime de usos que lles corresponde.

3. Dada a natureza desta Categoría de Solo Rústico necesariamente asociado a Sistemas Xerais de Infraestruturas existentes, previstos no Plan Xeral ou que xurdan como necesarios en Plans e Programas municipais ou supramunicipais, considérase que a súa delimitación está establecida e é de carácter regulado directamente pola lexislación sectorial que regule a infraestrutura.

Art. 12.7.2 Réxime de Usos

1. Os usos son os seguintes:

a) Usos Permitidos:

– Actividades ligadas ó ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampadas dun día e actividades comerciais ambulantes.

– Actividades científicas, docentes e divulgativas.

– Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren, e estean recollidos por planeamentos supramunicipais ou por Plans Especiais redactados a tal efecto.

b) Usos Autorizables:

– Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.

– Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

As infraestruturas e obras públicas en xeral, non incluídas entre os usos permitidos, tales como os centros de produción e servizo de enerxía eléctrica e gas; as estacións de depuración e os sistemas vinculados á reutilización de augas residuais; os centros de recollida e tratamento dos residuos sólidos; os ferrocarrís, portos e aeroportos; as telecomunicacións, e, en xeral, tódalas que resulten así cualificadas en virtude da lexislación específica, os instrumentos de ordenación territorial ou o planeamento urbanístico.

– Os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

c) Usos Prohibidos:

– Tódolos restantes.

CAPÍTULO 12.8.—RÉXIME ESPECIAL DOS ESPAZOS ARQUEOLÓXICOS

Art. 12.8.1 Condicións de Protección do Patrimonio Arqueolóxico

1. O Plan Xeral considera que aínda que recolle no seu Catálogo tódolos restos arqueolóxicos coñecidos. Con todo, considera que só constitúen unha Categoría de Solo Rústico específica, **RPAQ**, os que serían coincidentes co perímetro de Protección Integral dos xacementos localizados no Solo Rústico.

En Vigo, dada a súa localización estratéxica de séculos e a complexa configuración morfolóxica do seu territorio, hai restos arqueolóxicos repartidos por todo o municipio e en case tódalas Clases de Solo que establece a Lei 9/2002.

2. As zonas declaradas como de interese arqueolóxico clasificadas como Solo Rústico de Protección Arqueolóxica están representadas nos Planos de Clasificación Xeral do Solo e Categorías do Solo Rústico mediante unha doble trama individualizada, correspondente á protección integral e zona de respeto.

3. O Plan Xeral fóra desta Categoría de Solo Rústico define o perímetro da Protección Integral Arqueolóxica, alí onde é técnicamente posible.

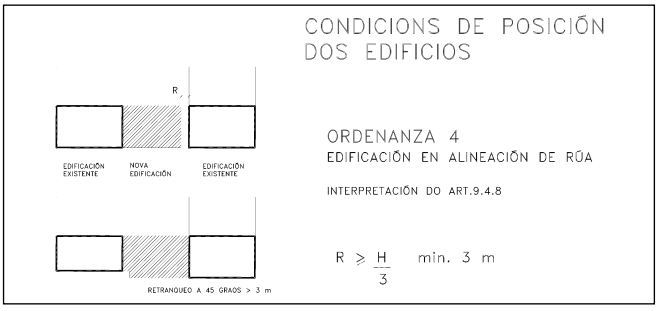
4. Por último, delimítase a Zona de Respecto Arqueolóxica en todolos xacementos.

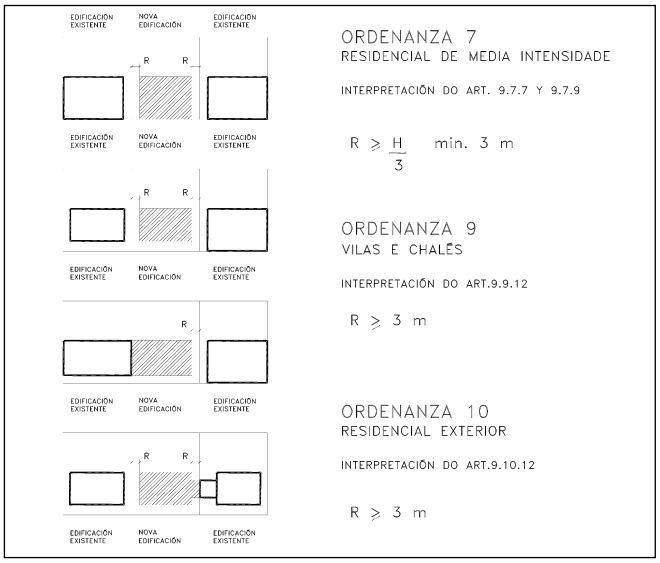
Art. 12.8.2 Proteccións e Normativa aplicable

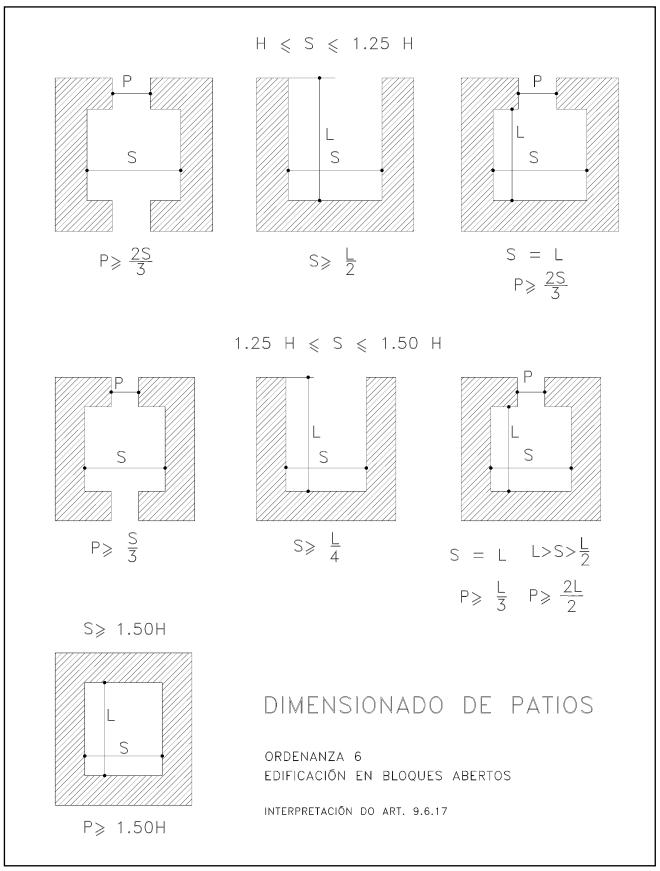
Toda a regulación das zonas arqueolóxicas atópase contida no Catálogo deste Plan Xeral, documento complementario das presentes Normas Urbanísticas.

Vigo, novembro de 2007.—Polo equipo redactor, Juan Ignacio Zumárraga e Zunzunegui, Director Xeral do PXOM de Vigo.

ANEXO GRÁFICO







ANEXO NORMATIVO: TRAMITACIÓN DE LICENZAS E DOCUMENTACIÓN

ÍNDICE

Título I Disposicións xerais

Capítulo 1. Obxecto e ámbito de aplicación

Art. 1 Contido e Carácter do Presente Anexo.

Art. 2. Obxecto da Regulación.

Capítulo 2. Información urbanística e instrumentos para a modernización na tramitación de procedementos

Art. 3. Servizos de asesoramento e información urbanística.

Art. 4. Consulta urbanística común.

Art. 5. Cédula Urbanística.

Art. 6. Consulta urbanística especial.

Art. 7. Aliñación oficial.

Capítulo 3. Réxime xurídico das licenzas urbanísticas

Art. 8. Licenza urbanística.

Art. 9. Obxecto e efectos da licenza urbanística.

Art. 10. Actos suxeitos a licenza urbanística.

Art. 11. Actos non suxeitos a licenza urbanística.

Art. 12. Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público.

Art. 13. Autorizacións complementarias.

Art. 14. Vixencia das licenzas urbanísticas.
Art. 15. Prórroga das licenzas urbanísticas.
Art. 16. Caducidade das licenzas urbanísticas.
Art. 17. Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional.
Art. 18. Licenzas condicionadas a completa-la urbanización.
Art. 19. Condicións para o inicio das obras.
Capítulo 4. Tratamento de Incidencias durante as Obras
Art. 20. Cambio de empresa construtora.
Art. 21. Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto.
Art. 22 Documentación no lugar da obra ou instalación
Art. 23. Abandono ou paralización das obras.
Art. 24. Obrigacións do propietario ó concluíren as obras.
Art. 25. Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo.
Art. 26. Devolución de depósitos e cancelación de avais.
Capítulo 5. Clases de Obras.
Art. 27. Obras Maiores e Menores.
Art. 28. Obras Menores.
Art. 29. Obras Maiores.
Título II Documentación.
Capítulo 1. Documentación. Condicións xerais.
Art. 30. Condicións xerais da Documentación.
Art. 31. Os Proxectos Técnicos.
Art. 32. Estudo de Seguridade e Saúde.
Capítulo 2. Documentación. Condicións Particulares.
Art. 33. Documentación común para tódolos procedementos.
Art. 34. Documentación da solicitude de licenza de Parcelación.
Art. 35. Documentación da solicitude de licenza para Movementos de Terra.
Art. 36. Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación.
Art. 37. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada.
Art. 38. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua.
Art. 39. Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial.
Art. 40. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre.
Art. 41. Documentación da solicitude de licenza de Derriba.
Art. 42. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación.
Art. 43. Documentación da solicitude de licenza de obras menores.
Art. 44. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor.
Título III Condicións especiais de elementos arqueolóxicos.
Art. 45. Solicitudes de Licenza Municipal.
Art. 46. Procedimento.

Título I

Disposicións xerais

Capítulo 1

Obxecto e ámbito de aplicación

Art. 1. Contido e Carácter do Presente Anexo

1. O presente ANEXO NORMATIVO das Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo contén as condicións mínimas de tramitación de licenzas e a súa documentación.

2. Considérase que ten carácter transitorio ata que o Concello de Vigo ou a Xerencia de Urbanismo redacte e aprobe unha Ordenanza de Licenzas, co nome e contido que definitivamente se adopte, segundo se define no Artigo 2.1.4 das Normas Urbanísticas.

3. A aprobación definitiva e publicación desa Ordenanza comportará a derrogación automática destas normas transitorias no que as contradiga. Por isto a futura ordenanza poderá incluír determinacións non contempladas no presente Anexo Normativo, ou incluso modifica-lo seu contido.

4. A Ordenanza que se aprobe determinará a vixencia total ou parcial do presente ANEXO NORMATIVO.

Art. 2. Obxecto da Regulación

1. Este Anexo ten por obxecto regular transitoriamente a tramitación dos procedementos de outorgamento de licenzas e informacións urbanísticas no ámbito do Concello de Vigo.

2. Desenvolve a lexislación urbanística e de ordenación da edificación, así como as Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo.

Capítulo 2

Información urbanística e instrumentos para a modernización na tramitación de procedementos

Art. 3. Servizos de asesoramento e información urbanística

1. Os servizos municipais informarán, asesorarán e orientarán de forma individualizada ós interesados sobre as condicións técnicas, xurídicas e procedementais que poidan presentarse ante unha determinada solicitude de licenza urbanística.

2. Os servizos de asesoramento e información de licenzas urbanísticas estarán coordinados cos servizos municipais de información xeral e atención ó cidadán do Concello de Vigo.

Art. 4. Consulta urbanística común

1. Poderanse formular consultas por escrito relativas á situación urbanística dunha determinada parcela, soar, inmoble ou local, así como dos actos ou usos do solo o subsolo permitidos e do procedemento de tramitación aplicable para a actuación de que se trate.

2. A consulta presentarase en documento normalizado e será contestada no prazo de tres (3) meses.

3. A contestación da consulta non exime do deber de obte-la licenza urbanística correspondente. Tampouco terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra dita contestación non cabe interpor recurso algún.

Art. 5. Cédula Urbanística

1. A Administración municipal poderá tamén informar sobre as circunstancias urbanísticas que concorran nunha finca, unidade de execución ou sector, mediante un documento denominado «Cédula Urbanística», que se regulará detalladamente nunha Ordenanza Especial, nos termos recollidos no Artigo 100.3 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística de Galicia ou norma que a substitúa. A cédula urbanística non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún.

2. Sen necesidade de que sexa aprobada a citada Ordenanza Especial, tódolos Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou outros análogos, que comporten a determinación de parcelas resultantes en execución do planeamento, deberán incluír, dentro das súa determinacións, a Cédula Urbanística de todas e cada unha das parcelas resultantes finais, públicas e privadas.

3. As Cédulas Urbanísticas a que se refire o punto anterior deberán incluír cando menos as seguintes circunstancias urbanísticas:

a) Situación da finca, indicando se está ou non edificada.
b) Plano a escala non menor de 1:500, con expresión dos seus lindeiros acoutados e determinación xeométrica necesaria para a súa correcta e inequívoca identificación e trazado.
c) Planeamento xeral, especial, parcial ou Estudo de Detalle por cuxas determinacións se atopa regulada e afectada.
d) Clase e categoría do solo en que se acha enclavada.
e) Polígono ou sector de que se trate, e norma ou ordenanza aplicable.
f) Uso do solo, altura, volume e situación da edificación, ocupación máxima da parcela e o aproveitamento do subsolo.
g) Sistema de actuación aplicable ó Polígono.
h) Polígono onde se fará efectivo o dereito do propietario ó aproveitamento.

Art. 6. Consulta urbanística especial

1. Os interesados poderán formular consultas urbanísticas especiais para resolve-las dúbidas de interpretación que lles poida suscitar a aplicación dun ou varios preceptos normativos ás propostas técnicas que presenten sobre unha actuación urbanística concreta.

2. Deben formularse obrigatoriamente as consultas previas que expresamente están recollidas nas Normas Urbanísticas, por razóns de Protección, por exemplo na Ordenanza 2, ou por circunstancias expresas, como a establecida no Artigo 6.10.9 das Normas Urbanísticas, ou noutros casos análogos.

3. A consulta poderá acompañarse dunha ou varias propostas. En todo caso, a documentación aportada deberá vir firmada por técnico competente e visada polo colexio profesional correspondente, e ser suficiente para coñecer e valora-la cuestión técnica presentada; noutro caso poderase instar ó interesado para que complete ou aclare o contido da mesma. Así mesmo, deberá ser sometida a informe dos técnicos responsables de Protección do Patrimonio Histórico-Artístico naqueles casos nos que sexa esixible.

4. Se ningunha das propostas técnicas fose conforme á normativa urbanística, os servizos técnicos municipais poderán colaborar co solicitante sinalando as rectificacións precisas.

5.—Nos casos en que a consulta formulada esixa da Administración municipal aplicar conceptos xurídicos indeterminados, ou optar entre varias alternativas factibles, a resposta deberá ser ratificada polo órgano competente para autoriza-lo futuro proxecto.

6. A resposta á consulta non terá efecto vinculante para a Administración municipal. Contra ela non cabe interpor recurso algún. Tampouco exime do deber de obte-la licenza urbanística e autorizacións preceptivas.

7. A contestación da consulta deberá producirse no prazo de catro (4) meses.

Art. 7. Aliñación oficial

1. De acordo co establecido no Artigo 6.2.5 das Normas Urbanísticas, denomínase aliñación oficial a liña sinalada polo planeamento para establece-lo límite que separa os solos destinados a vía pública ou espazos libres públicos das parcelas edificables ou do espazo interposto definido no Art. 6.2.13 das Normas Urbanísticas. Nos casos que procedan, poderá determina-las condicións de edificación de fincas lindeiras para os efectos de aplicación de recuados ou acaroamentos derivados do Artigo 6.3.13 ou dos que correspondan, sobre situación da edificación nas zonas de ordenanzas que así estea regulada en aplicación do anterior.

2. Como documento xurídico-urbanístico, a aliñación oficial recollerase na Acta de Aliñacións e Rasantes, a que se refire o Artigo 2.1.8 das Normas Urbanísticas.

3. A Acta de Aliñacións e Rasantes é o plano formalizado pola Administración Municipal, subscrito por técnico competente, no que se sinalan, ademais das circunstancias de deslinde contempladas no parágrafo anterior, o estado da urbanización, se a parcela reúne ou non a condición de soar, a superficie aproximada de cesión gratuíta ou de expropiación, se é o caso, a súa formalización e o importe aproximado dos gastos de urbanización afectos á finca, se os houbese.

4. A Acta de Aliñacións e Rasantes deberá ser expedida nun prazo máximo de tres (3) meses. O procedemento iniciarase mediante presentación da solicitude en impreso normalizado. Dita solicitude deberá ir acompañada da seguinte documentación por duplicado:

a) Xustificante do pago das Taxas.
b) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.
c) Plano a escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Vigo, no que se sinalen a forma e superficie da parcela, e fincas lindeiras, anchos das vías que definen as súas fachadas e situación respecto do viario de conformidade co rueiro municipal. Este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.
d) Excepcionalmente, e no prazo de dez días hábiles contados desde a presentación da solicitude, a Administración Municipal poderá solicitar levantamento topográfico da parcela cando existan discordancias entre a realidade e o planeamento e/ou a súa descrición rexistral. Este levantamento deberá estar apoiado alomenos en dous vértices próximos da Rede Topográfica e sempre en coordenadas UTM. En tanto non se aporte o levantamento topográfico quedará interrompido o prazo de expedición da Acta.

5. As Actas de Aliñacións e Rasantes terán vixencia indefinida. Como actos de información urbanística que son non terán efecto vinculante para a Administración municipal. Contra elas non cabe interpor recurso algún.

6. Calquera alteración do planeamento dará lugar a que queden sen efecto as actas de aliñación practicadas con anterioridade á súa aprobación, podendo rehabilitarse no caso de que dita modificación non afectase ás aliñacións.

Capítulo 3

Réxime xurídico das licenzas urbanísticas

Art. 8. Licenza urbanística

A licenza urbanística é un acto regulado da Administración Municipal polo cal, previa comprobación das condicións establecidas pola normativa aplicable, se autoriza ó solicitante o exercicio do seu dereito preexistente a edificar ou a desenvolver determinadas actividades.

Art. 9. Obxecto e efectos da licenza urbanística

1. As licenzas urbanísticas facultarán ós titulares para realiza-la actuación solicitada e producirán efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas.

2. As licenzas urbanísticas entenderanse outorgadas deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo do de terceiro.

3. Non poderán ser invocadas para excluír ou diminuí-la responsabilidade civil ou penal en que tivesen incorrido os titulares no exercicio das actuacións autorizadas.

4. A licenza urbanística constitúe un requisito legal para a contratación da subministración dos servizos de enerxía eléctrica, auga, gas, telefonía e telecomunicacións, nos casos e termos establecidos na lexislación urbanística e sectorial de Galicia.

5. A transmisión das licenzas urbanísticas deberá ser comunicada por escrito á Administración municipal. O cesionario da licenza subrogarase na situación do cedente, sen que iso supoña alteración das condicións obxectivas da licenza e dos seus efectos. Se as obras están en curso de execución, deberá acompañarse acta en que se especifique o estado en que se atopan, subscrita de conformidade con ambas partes. Sen o cumprimento desta comunicación, as responsabilidades que se deriven do cumprimento da licenza serán esixibles indistintamente ó antigo e ó novo titular da mesma.

Art. 10. Actos suxeitos a licenza urbanística

1. Están suxeitos a licenza urbanística, nos termos establecidos no presente Anexo e na lexislación urbanística de Galicia, e sen prexuízo das demais autorizacións que sexan procedentes de conformidade coa lexislación sectorial aplicable, tódolos actos de uso do solo, subsolo, voo, construción e edificación para a implantación e o desenvolvemento de actividades e, en particular, os seguintes:

a) As parcelacións, segregacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios en calquera clase de solos non incluídos en proxectos de reparcelación.

b) As obras de nova edificación, así como as de construción e implantación de actividades e instalacións de toda clase.

c) As obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, construcións e instalacións xa existentes, calquera que sexa o seu alcance, finalidade e destino, coa excepción establecida no Artigo 5. g) deste Anexo.

d) As obras e os usos que deban realizarse con carácter provisional.

e) A demolición e derriba, total e parcial, das construcións e os edificios, agás nos casos declarados de ruína física inminente.

f) A primeira utilización e ocupación dos edificios e instalacións en xeral.

g) A posta en funcionamento de instalacións, actividades e usos en xeral.

h) O cambio obxectivo, total ou parcial, do uso das construcións, edificacións e instalacións en xeral, así como o uso do voo sobre as edificacións e instalacións de todas clases existentes.

i) Os movementos de terra e as obras de desmonte e explanación en calquera clase de solo, non incluídos en licenzas de obras que os amparen ou en Proxectos de Urbanización.

j) A extracción de áridos e a explotación de canteiras.

k) A acumulación de verteduras e o depósito de todo tipo de materiais.

l) O peche de fincas, muros e valados.

m) A colocación de andamios e valos protectores.

n) A apertura de camiños, así como a súa modificación ou pavimentación.

ñ) As entradas de carruaxes.

o) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, provisionais ou permanentes.

p) A instalación de invernadoiros ou instalacións similares.

q) A tala de masas arbóreas, de vexetación arbustiva ou de árbores illados que, polas súas características, poidan afectar á paisaxe ou estean protexidos pola lexislación sectorial correspondente. En todo caso na Categoría de Solo Rústico de Protección de Espazos Naturais.

r) Instalación de grúas torre.

s) A colocación de carteis e valos de propaganda visibles desde a vía pública, e instalación de toldos e marquesiñas.

t) As instalacións que afecten ó subsolo.

u) A instalación e colocación de antenas ou dispositivos de telecomunicacións de calquera clase, xa sexan aéreos ou en superficie ou subterráneos, e a súa modificación.

v) Instalación de depósitos de auga ou doutras sustancias, un ou varios, simultánea ou sucesivamente, cuxa capacidade total exceda de 1.000 litros.

w) A construción de presas, balsas, obras de defensa e corrección de canles públicos, vías públicas ou privadas, e, en xeral, calquera tipo de obras ou usos que afecten á configuración do territorio.

x) Os actos de construción, nova edificación e intervención consistentes en restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, obras exteriores e obras de reconfiguración de edificios, e rehabilitación das instalacións existentes nos portos, aeroportos e estacións destinadas ó transporte terrestre, agás o disposto pola lexislación estatal.

y) As obras ordinarias de urbanización non incluídas en proxectos de urbanización e os demais actos que sinalen os instrumentos de planeamento urbanístico.

Art. 11. Actos non suxeitos a licenza urbanística

Non será esixible licenza urbanística nos seguintes supostos:

a) As parcelacións, segregacións, modificacións ou calquera outro acto de división de fincas ou predios efectuadas en virtude de Proxectos de Compensación, Equidistribución, Normalización ou análogos.

b) A demolición de construcións declaradas en ruína inminente e as obras de apuntalamento, cando sexan precisas.

c) As obras de urbanización previstas nos Proxectos de Urbanización.

d) As actuacións urbanísticas promovidas polo Concello de Vigo no seu propio termo municipal, porque o acordo municipal que as autorice ou aprobe estará suxeito ós mesmos requisitos e producirá os mesmos efectos que a licenza urbanística, sen prexuízo do disposto na lexislación de réxime local.

f) As obras públicas eximidas expresamente pola lexislación sectorial ou a de ordenación do territorio.

g) As obras de apuntalamento de construcións declaradas en ruína.

Art. 12. Actuacións urbanísticas de particulares en terreos de dominio público

1. Cando as actuacións urbanísticas se realicen por particulares en terreos de dominio público, esixirase a licenza urbanística, independentemente das autorizacións ou concesións que sexa pertinente outorgar por parte da Administración titular do dominio público.

2. Cando a autorización ou concesión sobre terreos de dominio público lle corresponda á Administración municipal, e no procedemento de outorgamento da concesión ou autorización se tivese constatado a adecuación do proxecto á normativa urbanística e sectorial aplicable, cumpríndose os trámites esixibles, as licenzas de obras e de actividade entenderanse outorgadas na propia Resolución que estableza a autorización ou a concesión. Deberá darse traslado da mesma para o seu coñecemento á oficina municipal de licenzas.

3. A denegación ou ausencia de autorización ou concesión impedirá ó particular obtela licenza e ó órgano competente outorgala.

Art. 13. Autorizacións complementarias

Naqueles casos en que a actuación pretendida polo interesado requira dalgunha autorización, cualificación ou informe favorable doutra Administración pública distinta da municipal, o outorgamento da licenza urbanística requirirá a previa emisión e incorporación ó expediente de dita autorización, cualificación ou informe.

Art. 14. Vixencia das licenzas urbanísticas

1. As licenzas urbanísticas outorgaranse por un prazo determinado, tanto para iniciar como para termina-las obras, agás as referidas ó uso do solo para o exercicio de actividades que terán vixencia indefinida, sen prexuízo da obrigación legal de adaptarse, se é o caso, ás normas que en cada momento as regulen.

2. No caso de que a licenza deba entenderse outorgada por silencio administrativo ou de que, téndose concedido expresamente, non conteña indicación expresa sobre ditos prazos, estes serán de seis (6) meses, para o inicio da obra ou actividade amparada nela, e de dous (2) anos para executar e termina-las obras.

3. O titular deberá notificar ó Concello a data de inicio das obras. No caso de obras de nova edificación, a notificación acompañarase da acta de trazado firmada pola dirección facultativa e visada polo colexio profesional correspondente.

Art. 15. Prórroga das licenzas urbanísticas

Os prazos establecidos nas licenzas poderán prorrogarse a instancia do titular, se, en primeiro lugar, o solicita xustificadamente antes da conclusión daqueles e, en segundo, o proxecto autorizado se axusta á ordenación urbanística aplicable nese momento. En calquera caso, a prórroga só poderá concederse por unha vez e por un prazo que non sexa superior ó inicialmente acordado.

Art. 16. Caducidade das licenzas urbanísticas

1. As licenzas caducarán nos seguintes supostos:

a) Cando non se tivese iniciado a execución das actuacións amparadas polas mesmas no prazo fixado na correspondente licenza ou, en defecto de prazo, en seis (6) meses.

b) Cando non se cumprise o prazo de terminación ou, en defecto de prazo fixado, no de dous (2) anos desde o seu inicio.

c) Cando a obra ou o funcionamento dunha actividade fose interrompido durante un período superior a seis (6) meses.

2. Agás nos casos legalmente previstos de caducidade automática ou «por ministerio da Lei», a caducidade da licenza esixirá a súa previa declaración polo órgano competente para concede-la licenza, previa audiencia ó interesado unha vez transcorridos e incumpridos calquera dos prazos a que se refire o parágrafo anterior. Dita declaración poderase formular de oficio o por petición de calquera administrado.

3. A declaración de caducidade extinguirá a licenza, non podéndose iniciar nin proseguir as obras o exercer a actividade, agás traballos de seguridade e mantemento dos cales se dará conta ó Concello para o seu control.

4. Transcorridos tres (3) anos desde o outorgamento da licenza sen que se tivesen iniciado as obras ou a actividade autorizadas, entenderase caducada por ministerio da Lei e non se poderán iniciar as obras ou a actividade sen a obtención de nova licenza axustada á ordenación urbanística en vigor.

Art. 17. Licenzas para actuacións urbanísticas de natureza provisional

1. Nos supostos establecidos pola Lei e polas Normas Urbanísticas, poderán concederse licenzas urbanísticas para usos, construcións, edificacións e instalacións de carácter provisional, debendo de cesar en todo caso e ser demolidas, sen indemnización algunha, cando o acorde o órgano competente do Concello de Vigo, unha vez extinguido o prazo indicado, se é o caso.

2. A eficacia das licenzas quedará condicionada suspensivamente á inscrición no rexistro da Propiedade do carácter precario dos usos, as obras e as instalacións e a súa renuncia a calquera tipo de indemnización polo incremento de valor que puidese xerar a licenza, así como á prestación da garantía por importe mínimo dos custos de demolición e desmantelamento.

Art. 18. Licenzas condicionadas a completa-la urbanización

1. As licenzas de edificación de nova planta ou de ampliación ou reforma de edificios existentes que se soliciten para terreos que non teñan condición de soar outorgaranse cando se asegure a execución simultánea da urbanización e a edificación, para o que, en caso necesario, deberá estar aprobado definitivamente o proxecto da rúa a que dea fronte, a fin de concreta-lo grao de urbanización da mesma, as súas seccións, pendentes, rasantes, instalacións, niveis etc., nos termos establecidos nas Normas Urbanísticas.

2. A simultaneidade da urbanización e a edificación quedará suxeita ás seguintes fases:

– Antes de achaia-la estrutura da planta baixa deberá terse finalizado o movemento de terras, a explanación dos viarios, a apertura de gabias para o establecemento dos servizos de abastecemento de auga e enerxía eléctricas, telefonía, evacuación de augas, e outras que procedan, e realización das obras perimetrais correspondentes ó viario xeral.

– Antes de achaia-la altura total autorizada haberá de estar finalizada a instalación dos servizos citados así como a pavimentación en formigón de calzada e aceiras e colocación de farois de iluminación pública.

– Antes de finaliza-la edificación deberá estar completada a execución do resto das obras de urbanización, adquirindo os terreos a condición de soar e estando en funcionamento tódolos servizos ata o punto de enlace coas redes xerais e viarias xa establecidas con anterioridade.

3. O incumprimento da simultaneidade entre urbanización e edificación comportará as consecuencias fixadas no art. 40.3 do Regulamento de Xestión Urbanística, ou norma que o substitúa.

4. Con carácter previo ó outorgamento da licenza deberá constituírse unha garantía por importe do 100% do custo das obras de urbanización pendente ou do custo previsible de reposición das existentes que puidesen resultar afectadas con motivo da obra ou actividade.

Art. 19. Condicións para o inicio das obras

O inicio de calquera obra autorizada mediante a correspondente licenza urbanística esixe en calquera caso o cumprimento dos seguintes requisitos:

– Presentación no rexistro da Xerencia Municipal de Urbanismo do correspondente Proxecto de Execución, no caso de que non se tivese presentado previamente, e a documentación complementaria que proceda.
– Informe dos técnicos municipais acreditativo da correspondencia de dito Proxecto de Execución coa licenza concedida.

Entre a documentación que debe estar presente na obra debe figura-lo documento acreditativo da presentación de dito Proxecto de Execución, así como do Informe municipal da súa correspondencia co autorizado na Licenza.

Capítulo 4

Tratamento de Incidencias durante as Obras

Art. 20. Cambio de empresa construtora

Ó comezo das obras comunicarase ó Concello o nome do contratista das mesmas. Se cambiase a empresa construtora, encargada da realización da obra, o promotor, dentro do termo de seis (6) días, deberá comunicar tal circunstancia á Administración Municipal, mediante escrito conformado polo facultativo director.

Art. 21. Inspeccións das obras en solo urbano e modificacións do proxecto

1. Ademais das inspeccións que os técnicos municipais consideren oportuno realizar sempre que se estime necesario, é obrigatorio que o director da obra solicite dúas inspeccións regulamentarias:

– Ó achaia-la estrutura de planta baixa.
– Ó achaia-la altura total autorizada do respectivo forxado de cuberta.

2. Toda modificación o Proxecto que se requira no transcurso das obras, requirirá un acto de rectificación da licenza.

Art. 22. Documentación no lugar da obra ou instalación

1.—En toda obra deberase ter a disposición do inspector municipal:

– O documento acreditativo da concesión da licenza ou a súa fotocopia.
– Un exemplar do proxecto aprobado, co cuño da Corporación, ou unha copia autenticada, coa firma do Secretario do Concello.
– Copia da Acta de Aliñacións e Rasantes.
– Copia do resgardo de presentación do Proxecto de Execución e do Informe técnico municipal acreditativo da súa correspondencia coa licenza concedida.
– Copia do estudo de seguridade e saúde.
– Aquela outra que poida corresponder por razón da obra.

2.—Nas obras maiores deberá figurar un «cartel de obra» en lugar visible con indicación de:

– Nome e apelidos dos técnicos directores e do contratista.
– Ordenanza que se aplica.
– Usos ós que se vai destinar a construción, número de plantas autorizadas e prazo de execución.
– Data de outorgamento da licenza e número do expediente administrativo.

Art. 23. Abandono ou paralización das obras

No suposto de que as obras quedasen abandonadas ou paralizadas, ou se atopen en situación tal que afecten ó debido ornato público e ás condicións estéticas do lugar, sen prexuízo de que a autoridade municipal poida:

a) Ditar ordes de execución ó abeiro do Artigo 199 e seguintes da Lei 9/2002.
b) Comunicar ó Servizo Municipal competente para os fins establecidos no Regulamento de Edificación Forzosa e Rexistro municipal de soares.
c) Proceder á súa execución substitutoria.

Art. 24. Obrigacións do propietario ó concluír en as obras

1. Dentro das corenta e oito horas seguintes á conclusión dunha obra, e sempre antes do outorgamento da licenza de primeira ocupación, o propietario deberá:

– Retira-los materiais sobrantes e os andamios, valos e barreiras.
– Construí-lo piso definitivo das aceiras.
– Repor ou repara-lo pavimento, arboredo, condución e cantos outros elementos urbanísticos tivesen resultado afectos pola obra, se non tivese sido posible verificalo antes a causa das operacións da construción.

2. No suposto de incumprimento de algunha das obrigacións establecidas nos Artigos precedentes, a autoridade municipal adoptará as medidas oportunas para remedia-las deficiencias, repo-los elementos urbanísticos afectados ou repara-los danos, podendo ordena-la execución dos traballos necesarios con cargo á garantía constituída. Subsidiariamente responderá o propietario da obra ou instalación e, en segundo lugar, o da parcela, se esta pertencese a outra persoa.

Art. 25. Comunicación da conclusión das obras ou instalacións e obtención de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo

1. Terminadas as obras ou instalacións, o titular da licenza, no prazo máximo de quince días, porao en coñecemento do Concello de Vigo, mediante o oportuno escrito de solicitude de licenza de primeira utilización, uso ou posta en funcionamento do servizo, á que deberá acompañar:

– Certificado, ou certificados, expedido polo facultativo director de aquelas, visado polo correspondente Colexio Oficial no que se acrediten, ademais da data da súa terminación, que estas se realizaron de acordo co proxecto aprobado ou as súas modificacións posteriores autorizadas e que están en condicións de ser utilizadas.
– Documento acreditativo de que a obra ou instalación foi dada de alta a efectos do Imposto de Bens Inmobles.
– Escritura de división horizontal ou de declaración de obra nova.
– Para as Instalacións Comúns de Telecomunicacións, nos casos previstos pola Lei, poderase substituí-lo certificado do facultativo pola certificación da idoneidade das instalacións emitida por instalador autorizado ou polo organismo responsable.
– Certificado expedido por empresa homologada acreditativo de que o edificio cumpre coas condicións de illamento acústico esixidas polo Código Técnico da Edificación e a Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións.
– Para as actividades previstas no art. 15 apdo. 2 da Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións, certificado expedido por empresa homologada acreditativo de que o local cumpre coas condicións de illamento acústico esixido pola Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións.

2. Planos acoutados, a escala 1:50, das redes de saneamento, arquetas e sifóns enterrados ou non deixados vistos, coas especificacións suficientes para a súa fácil localización.

3. Comunicada a terminación das obras ou instalacións, o Servizo Técnico competente realizará a inspección de comprobación de que a edificación, ou as obras amparadas pola licenza, se axustan estritamente ó proxecto aprobado, ás condicións da licenza e ás prescricións das normas urbanísticas, ordenanzas municipais e demais disposicións reguladoras, e se achan dispostas e a punto de funcionamento, se é o caso, as instalacións de protección contra incendios, e do resto de instalacións especiais necesarias por razón da actividade.

Informará a concesión da licenza de primeira ocupación, uso ou da posta en funcionamento do servizo.

Se polo contrario se observase algún defecto, levantará acta que porá en coñecemento da autoridade municipal a fin de que comunique o prazo de corrección que a tal efecto se sinale.

4. As empresas subministradoras de auga, gas e electricidade, e restantes servizos previstos, absteranse baixo a súa responsabilidade de conecta-las respectivas instalacións, ata tanto non se teña concedido a licenza a que se refire este Artigo. Igualmente estarán suxeitas a esta condición as empresas encargadas do saneamento e sumidoiros. A infracción deste requisito será sancionada nos termos regulados na lexislación aplicable.

Art. 26. Devolución de depósitos e cancelación de avais

No mesmo acto de outorgamento da licenza de primeira ocupación ou posta en funcionamento, autorizarase a devolución do depósito ou cancelación do aval bancario constituído, se existise, sempre que se tivesen cumprido, total e satisfactoriamente, as obrigacións que o mesmo garanta.

Capítulo 5

Clases de Obras

Art. 27. Obras Maiores e Menores

Segundo o Artigo 2.1.9 das Normas Urbanísticas, para os efectos das oportunas licenzas urbanísticas, as obras clasifícanse en:

Obras Maiores, que abranguen, basicamente, os conceptos de obra nova, ou de nova edificación, obras de restauración estrutural, obras de ampliación, de reestruturación, ou acondicionamento de locais para as actividades, e de conservación, rehabilitación, restauración, que afecten a elementos estruturais, e as obras de demolición ou derriba. En todo caso, enténdense como tales as parcelacións urbanísticas, os muros de contención, as intervencións en edificios declarados de interese cultural ou catalogados e os grandes movementos de terra.

Obras Menores, que abranguen os conceptos de ampliación non estrutural, substitución non estrutural, demolición ou derriba non estrutural, obras de conservación e, en xeral, obras e instalacións de técnica simple e escasa entidade que non supoñan alteración do volume, do uso das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas e locais, nin afecten ó deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións comúns de toda clase.

Art. 28. Obras Menores

1. Son obras caracterizadas pola súa escasa entidade económica e pola súa sinxeleza técnica, que lles exime da necesidade de proxecto técnico, dirixidas á simple reparación, decoración, ornato ou peche. Inclúense neste concepto obras tales como a revocadura e lucido de tabiques, a substitución de pavimentos, o retellado e a reparación de cubertas e azoteas, o peche e valado de fincas particulares, as reposicións de pavimento da vía pública, a colocación de anuncios, valos de protección e andamios, a instalación de toldos e outras obras análogas.

2. En ningún caso as obras menores supoñen alteración do volume ou da superficie construída, do uso obxectivo, da estrutura portante, a distribución interior, as condicións de habitabilidade ou seguridade, os elementos comúns do inmoble, o número de vivendas ou locais que o integran, o seu deseño exterior ou as súas características arquitectónicas.

3. A relación de obras menores que se inclúe a continuación, en canto ó seu deslinde coas obras maiores, entenderase modificada no futuro no caso de que se desenvolva a Ordenanza de Licenzas e modificase as aquí contidas:

a) Obras de mantemento e conservación:

Son obras menores que teñen por obxecto mante-lo edificio en correctas condicións de ornato exterior ou interior e de salubridade. Inclúense neste grupo obras tales como a substitución de elementos danados por outros idénticos, así como as obras de limpeza e pintura interior dos edificios, ou de patios ou medianeiras que non recaian á vía pública.

b) Obras de acondicionamento menor:

Obras de acondicionamento menor de vivendas:

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dunha vivenda concreta nun edificio, coa finalidade de mellora-las condicións de habitabilidade; poden incluírse neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería interior ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesibles ou practicables as vivendas. En calquera caso, deberán concorrer as características seguintes:

Que non impliquen a modificación do uso de vivenda nin alteración do número de vivendas.

Que non afecten, modifiquen ou incidan nos elementos comúns do edificio, nas condicións de seguridade, na estrutura, nos condutos xerais de saneamento vertical ou de ventilación, na distribución dos espazos interiores nin no aspecto exterior das edificacións, nin produzan aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio.

Obras de acondicionamento menor de locais:

Son obras menores de reforma parcial non estrutural dun local concreto nun edificio, coa finalidade de mellora-las condicións de habitabilidade, podéndose incluír neste concepto a reparación, renovación, modificación ou substitución de pavimentos, de falsos teitos, de azulexos, de escaiolas e estucados, de pinturas, de carpintería interior ou das instalacións de fontanería, electricidade, saneamento, calefacción, etc.; consideraranse tamén incluídas neste grupo aquelas obras que, coas limitacións descritas, teñan por obxecto a supresión de barreiras arquitectónicas para facer accesible ou practicable o local.

En calquera caso, non poderán afectar ó uso do local, ou substituír ás obras de acondicionamento do mesmo realizadas para o desenvolvemento dunha actividade, a súa distribución interior, o número de locais, as condicións de seguridade, a estrutura, os elementos comúns do edificio, os condutos xerais de saneamento vertical ou ventilación, nin instalar novos condutos de ventilación, nin afectarán ó aspecto exterior das edificacións; non producirán aumento das sobrecargas que se consideraron no dimensionamento da estrutura do edificio, nin poderán reduci-la seguridade fronte a incendios, nin reduci-las condicións de accesibilidade.

Reparacións parciais nos paramentos exteriores dos edificios:

Son obras menores de reparación non estrutural de elementos das fachadas, nas que se inclúe, a título enunciativo, a revocadura e pintado de fachadas, a reparación de marquesiñas, balcóns e elementos salientes, de aleiros e cornixas, reparación de portadas e substitución de elementos existentes da carpintería exterior, de retellado parcial das cu-

bertas (sen supera-lo 50 por cento da superficie da cuberta), de reparación de canos, baixantes e outros elementos das instalacións dos edificios, colocación de toldos e outras obras análogas.

Art. 29. Obras Maiores

Considéranse Obras Maiores tódalas que non poidan englobarse nas de carácter de Obra Menor, recollidas no Artigo anterior, ou calquera outras que expresamente se determinen na Ordenanza de Licenzas que desenvolva este Anexo Normativo ou na lexislación aplicable.

Título II

Documentación

Capítulo 1

Documentación. Condicións xerais

Art. 30. Condicións xerais da Documentación

1. Para a tramitación das solicitudes de licenza urbanística deberá aportarse a documentación que se indica no Capítulo seguinte, segundo o tipo de actuación solicitada.

2. Cando se soliciten licenzas de obras de nova edificación ou demolición, o promotor, construtor ou solicitante da mesma deberá acreditar documentalmente a constitución da correspondente garantía que responda da correcta execución das obras en relación cos servizos públicos que sexan visibles desde o exterior e a vía pública. O importe de dita garantía calcularase en función dos metros cadrados de urbanización lindeiros coa aliñación exterior do soar sobre o que se pretenda a construción, obra ou demolición e das características das mesmas. O depósito da garantía efectuarase con carácter previo á concesión da licenza.

Art. 31. Os Proxectos Técnicos

1. Enténdese por Proxecto Técnico o conxunto de documentos que definen as actuacións a realizar, co contido e detalle que permita á Administración Municipal coñece-lo obxecto das mesmas e determinar se se axusta á normativa urbanística aplicable. Cando se trate de Proxectos de Edificación, estes axustaranse ás determinacións do Artigo 6, Condicións do Proxecto, Capítulo 2, Parte I do Código Técnico da Edificación.

Os proxectos técnicos poden clasificarse en proxectos técnicos de obras de edificación para as actuacións incluídas no ámbito de aplicación da Lei de Ordenación da Edificación, e o Código Técnico da Edificación que a desenvolve, que deberá vir firmado polo técnico que a propia Lei establece, e outros proxectos técnicos para actuacións urbanísticas non contempladas en dita Lei, nos casos establecidos neste Anexo. Cando sexa esixible, o Estudo de Seguridade e Saúde ou o Estudo Básico, segundo proceda, formará parte do proxecto técnico.

2. Este Anexo determina as actuacións que, pola súa natureza ou menor entidade técnica, non requiren a presentación de proxectos técnicos, enumerando os documentos esixidos en cada caso segundo o tipo de actuación de que se trate.

3. Os proxectos técnicos deberán estar subscritos por técnico ou técnicos competentes, visados polo colexio oficial correspondente, e reuni-los requisitos formais esixibles en conformidade coa lexislación en vigor. O proxecto, unha vez incorporado ó expediente administrativo, ten carácter de documento público, respondendo ó seu autor da súa veracidade e exactitude a tódolos efectos.

4. Nos Artigos seguintes establécense condicións mínimas dos contidos dos Proxectos Técnicos segundo a natureza das obras ou actividades.

5. A documentación técnica ou o proxecto técnico, unha vez concedida a correspondente licenza, quedarán incorporados a ela como condición material da mesma.

Art. 32. Estudo de Seguridade e Saúde

Nos casos previstos polo presente Anexo, ou polo Real Decreto 1627/1997, de 24 de outubro, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e de saúde nas obras de construción, ou polo Código Técnico da Edificación, deberase aportar, nos casos en que a obra requira legalmente proxecto técnico, e previamente ó inicio da obra, un estudo de seguridade e saúde ou, se é o caso, un estudo básico, visado polo colexio profesional correspondente.

Capítulo 2

Documentación. Condicións Particulares

Art. 33. Documentación común para tódolos procedementos

Toda solicitude, de calquera tipo de licenza urbanística, deberá conte-la seguinte documentación xeral por duplicado:

a) Impreso oficial, subscrito polo promotor da obra ou polo seu representante, acreditando en tal caso dita representación.
b) Xustificante do pago das Taxas.
c) Datos identificativos do solicitante: DNI para persoa física, ou documentación acreditativa da súa representación para quen presente a solicitude a nome de persoa xurídica.
d) Plano a escala 1:1.000, realizado sobre Cartografía Oficial de Vigo, no que se sinalen situación, de conformidade co rueiro municipal, do soar, finca ou edificación. En tódolos casos de Obras Maiores, este plano deberá ser visado polo colexio oficial correspondente.
e) Cando a solicitude se refira a edificacións existentes, acompañaranse fotografías que definan con claridade o estado, forma e circunstancias da mesma. Nos casos de nova edificación en edificacións entre medianeiras, acompañaranse tamén fotografías das fachadas dos edificios lindeiros.
f) De toda a documentación esixible en cada caso, entregarase unha copia en soporte informático, composta pola totalidade dos textos e planos en formato PDF e planos en formato DGN o DWG.

Art. 34. Documentación da solicitude de licenza de Parcelación

1. Coa solicitude de licenza de parcelación acompañarase un Proxecto de Parcelación, por triplicado, cun contido mínimo dos seguintes documentos:

a) Memoria na que se faga referencia ó Plan que estableza as condicións da parcelación; se describa a finca a parcelar, coa súa referencia catastral; se xustifique xurídica e tecnicamente a operación de parcelación e se describan as parcelas resultantes con expresión das súas superficies, lindeiros e localización.
b) Certificación gráfica e descritiva da finca expedida polo catastro.
c) Nota informativa do Rexistro da Propiedade sobre a descrición actual da finca obxecto de parcelación. En caso de que a finca non estivese inscrita, nota informativa do rexistro acreditativa de dita circunstancia e copia compulsada da escritura de propiedade na que se describa a finca.
d) Plano topográfico de información, a escala 1:500, firmado por técnico competente, no que se sitúen os lindes das fincas e se representen os elementos naturais e construtivos existentes, así como as determinacións dos Plans que conteñan a Ordenación Detallada vinculantes.
e) Plano de parcelación á mesma escala 1:500.
f) Cédulas urbanísticas de tódalas parcelas resultantes.

Art. 35. Documentación da solicitude de licenza para Movementos de Terra

1. Coa solicitude de licenza para movemento de terras, non incluído na consideración de obras menores, acompañarase Proxecto Técnico, por duplicado, e visado no colexio correspondente, que incluirá cando menos os seguintes documentos:

a) Plano topográfico da parcela ou parcelas a que se refire a solicitude, a escala non menor de 1:500, no que se indiquen as cotas de altimetría, e, ademais, a edificación e arboredo existentes, a posición, en planta e altura, das construcións das fincas veciñas que poidan ser afectadas por desmonte ou terraplén.
b) Plano dos perfís que se consideren necesarios para aprecia-lo volume e características da obra a realizar así como os de detalles precisos que indiquen as precaucións a adoptar en relación coa propia obra, vía pública e fincas ou construcións veciñas que poidan ser afectadas polo desmonte ou terraplén.
c) Memoria técnica complementaria referida á documentación prevista nos apartados anteriores explicativa das características, programa e coordinación dos traballos a efectuar.
d) Presuposto das Obras.
e) Copia do plano oficial acreditativo de terse efectuado, se é o caso, a Acta de aliñacións e rasantes sobre o terreo.
2. Estudo de seguridade e saúde.
3. Escritura Pública de Propiedade do terreo inscrita no Rexistro da Propiedade.
4. O Concello poderá esixir ademais unha análise xeotécnica do terreo ou soar.

5. O peticionario asumirá a obrigación de que as obras de escavación, desmonte ou demais movementos de terras a que se refire a licenza se executarán por unha empresa construtora competente.

Art. 36. Documentación da solicitude de licenza de Obra de Edificación

Solicitude con Proxecto Básico.

1. Coa solicitude de licenza de obras de nova planta, ampliación ou reforma de edificios existentes, acompañarase a seguinte documentación:

a) Copia do plano oficial acreditativo da Acta de Aliñacións e Rasantes, cando sexa preceptivo segundo o tipo de obra, o cal deberá estar redactado a escala 1:500.
b) Escritura Pública de Propiedade do terreo, finca ou edificio, inscrita no Rexistro da Propiedade.
c) Certificado das entidades concesionarias dos servizos de abastecemento de auga, saneamento e enerxía eléctrica sobre a preexistencia de ditos servizos na vía á que dea fronte a finca e sobre a súa capacidade para atende-las necesidades da nova construción ou actividade que se pretende executar nela.
d) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada, redactado co contido establecido no Anexo I da Parte I do Código Técnico da Edificación.

Nos casos en que a norma aplicable na tramitación da licenza esixa a remisión do proxecto técnico desde a Administración municipal a outra superior ou sectorial para autorización, cualificación ou informe, o solicitante deberá presenta-las copias precisas do proxecto para a súa remisión a ditas Administracións.

Nos casos en que a licenza se solicite con Proxecto Básico, procederá a presentación do Proxecto de Execución segundo o procedemento que máis adiante se recolle.

Os planos de fachada deberán incluí-la solución de planta baixa nos termos recollidos no Título VI, así como o tratamento de paredes cegas ou medianeiras cando se xeren.

e) Se as obras para as cales se solicita licenza comportan a execución de escavacións, terrapléns, desmonte, ou rebaixe de terras, os documentos complementarios que se relacionan nos apartados a) e b) do Artigo 35.
f) Cando proceda, escritura de mancomunidade de patios inscrita no Rexistro da Propiedade. Se as fincas lindeiras fosen dun mesmo propietario, deberá acreditarse a constitución dunha servidume recíproca de mancomunidade de patios, irrenunciable ou irredimible mentres estea edificada algunha das fincas, suxeita á condición suspensiva de que se allee calquera delas.

2. Por razón do uso, presentarase a seguinte documentación:

a) Edificios de uso non industrial: Estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, redactado por técnico competente. Memoria acreditativa do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
b) En edificios de uso industrial: Proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais.

3. O proxecto a que se refire o apartado 1. d) anterior conterá os datos precisos para que cun exame se poida comprobar se as obras cuxa licenza se solicita se axustan á regulamentación vixente.

Como mínimo o proxecto estará integrado polos seguintes documentos:

– Memoria, descritiva e xustificativa, en que se describan e se indiquen os datos que non poidan representarse numérica e graficamente nos planos. Describiranse os temas relativos ós axentes intervintes; os Datos da Información Previa; a Descrición do Proxecto; e as prestacións do Edificio.
– A Memoria Construtiva, que incluirá, alomenos, a xustificación sobre a Sustentación do Edificio. Incluirase o cálculo demostrativo do cumprimento da Seguridade en caso de Incendio.

  Incluirá, así mesmo, xustificación das condicións esixidas polos diversos Títulos da normativa do Plan Xeral, así como das condicións mínimas de habitabilidade reguladas na normativa autonómica vixente, as condicións de Vivenda exterior, se é o caso, os do cálculo de superficies edificables e axuste ó dereito edificatorio, en xustificación da posición da edificación e definición da cota de orixe e referencia para a medición dos edificios onde proceda.

  Se é o caso, incluirá as condicións e xustificacións de alturas e recuados segundo a Ordenanza, con expresión se procede das solucións adoptadas para o tapado de medianeiras ou resolución dos problemas que se deriven das mesmas.
– **Presuposto Aproximado, con valoración aproximada da obra proxectada por Capítulos.**
– Plano de situación a escala 1:1.000 sobre a cartografía oficial, no que se exprese claramente a situación da finca con referencia ás vías públicas ou particulares que limiten a totalidade da couzada en que estea situada.
– Plano de Localización a escala 1:500, no que se acoutarán as distancias das obras ó eixo da vía pública e a anchura desta, así como a súa relación coa rúa máis próxima, e se indicará a orientación, as aliñacións e rasantes oficiais e o perímetro do patio de couzada, caso de que se teña previsto, así como distancia ó bordo da aceira, arboredo existente, farois e outros elementos do decorado urbano.
– Plano de Urbanización, rede viaria, puntos de recollida de augas, etc.
– O resto do contido será o necesario para a expresa e inequívoca definición do contido da obra proxectada, entre outros:

1. Plano topográfico á mesma escala que o de localización con curvas de nivel con equidistancias dun metro, no que se indique a edificación e arboredo existente.

2. Plano a escala mínima 1:1.000 das construcións existentes nas fincas lindeiras con expresión dos datos suficientes para poder apreciar, se é o caso, os posibles condicionantes que para a licenza poidan derivarse.

3. Planos de plantas xerais, planos de cubertas, e alzados e seccións, a escala 1:50, coas seccións necesarias para a súa completa intelixencia; estarán acoutados e neles anotarase e detallarase minuciosamente todo canto sexa necesario ou conveniente para facilita-lo seu exame e comprobación en relación co cumprimento das ordenanzas que lle sexan aplicables.

En casos de obra de reforma, na planta e seccións debuxarase, en trazo continuo negro, o que se conserve ou permaneza; en trazo amarelo o que deba desaparecer, e en trazos de cor vermella, a obra nova.

4. Identificación do técnico autor do proxecto e dirección de obra.

5. Cuestionario estatístico da Administración estatal.

6. Descrición, se é o caso, das galerías subterráneas, minas de auga ou pozos que existen na finca, aínda que se achen abandonados, xunto cun bosquexo acoutado no que se exprese a situación, configuración e medidas dos referidos accidentes do subsolo, en caso de que sexa posible coñecelo no momento da solicitude de licenza.

7. Xustificación específica de que o proxecto cumpre, se é o caso, as seguintes prescricións:

– Reserva de espazos de aparcadoiro.
– Colocación de caixas do correo para a entrega de correspondencia a domicilio segundo a normativa aplicable.

8. En naves industriais, agás que se trate de naves de almacenamento inocuas, deberase aportar proxecto técnico de posta en marcha da actividade de acordo co Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas (RAMINP), debéndose xustificalas medidas correctoras a adoptar así como especifica-los residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

9. Xustificación do cumprimento da normativa sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

10. En naves industriais deberase aportar proxecto xustificativo de actividade de acordo co RAMINP, así como especifica-los residuos sólidos e líquidos xerados e o seu sistema de tratamento.

11. En edificacións ou obras incluídas nas zonas de Ordenanza 1 e 2, ata que sexa aprobado definitivamente o Plan Especial do Ensanche, e en edificios Catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta Urbanística Especial, Artigo 6, presentada ante a Comisión do PEEC ou outro órgano da Xerencia de Urbanismo a quen corresponda.

Presentación do Proxecto de Execución e inicio das obras.

1. As obras non poderán dar comezo en tanto non se teña presentado no Concello o oficio de dirección e execución de obra, o Proxecto de Execución e o Estudo de Seguridade e Saúde, redactados nos termos e contido regulados polo Código Técnico da Edificación, ou estudo básico, segundo proceda, e se teña comprobado polos técnicos municipais a correspondencia do Proxecto de Execución coa licenza concedida.

2. A presentación do Proxecto de Execución despois do outorgamento da licenza de obras deberá acompañar unha copia desta.

Art. 37. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Clasificada

Coa solicitude de licenza de Actividade Clasificada acompañarase a seguinte documentación:

a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
b) Fotocopia da licenza de primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
c) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia das licenzas de actividade e apertura que autorizaron o mesmo, ou datos do seu titular e ano de inicio da actividade preexistente.
d) Nome e dirección do Presidente da Comunidade de Propietarios do edificio, e dos edificios lindeiros, ou relación dos veciños inmediatos ou máis próximos.
e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ó cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
f) Estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, ou do Regulamento de Seguridade Contra Incendios nos Establecementos Industriais, se é o caso, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.
g) Memoria da Actividade Clasificada que se pretende (tres exemplares), na que se describa coa debida extensión e detalle a natureza da actividade, e se indique a posible repercusión sobre o medio ambiente e os sistemas correctores a incorporar, coa expresión do seu grado de eficacia e garantía de seguridade. Ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
h) En caso de necesitar maquinaria, Proxecto Técnico da Actividade (tres exemplares), ou Memoria de Instalacións no caso de instalacións de pequena entidade, redactados por técnico competente e visados polo colexio profesional correspondente, no que se inclúa a descrición detallada da actividade e medidas correctoras a incorporar, así como as instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos.
i) Estudo xustificativo sobre o cumprimento da Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións e o Código Técnico da Edificación.

Art. 38. Documentación da solicitude de licenza de Actividade Inocua

Coa solicitude de licenza de Actividade Inocua acompañarase a seguinte documentación:

a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
c) En locais de superficie inferior a vintecinco (25) metros cadrados, 50 m^2 se o uso é de oficinas, esquema da planta do local, acoutado, e sección do local acoutada con indicación expresa da altura libre.

En casos de superficie superior ás anteriores, estudo xustificativo do cumprimento do Código Técnico da Edificación, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.

d) En caso de ser modificación de uso existente, fotocopia da autorización ou licenza da actividade existente.
e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o edificio é apto para o novo uso, conforme á normativa aplicable en función do mesmo e con especial referencia ó cumprimento das condicións de estabilidade e illamento térmico e acústico, precisas para o uso pretendido.
f) En caso de necesitar maquinaria, Memoria descritiva da actividade e das instalacións necesarias para o desenvolvemento da mesma, debendo figurar as características técnicas dos seus distintos elementos, con indicación da potencia da maquinaria a utilizar, expresada en CV, en caso de motores, ou en Kw noutros casos. Ha de vir firmada por técnico competente e co visado do colexio oficial.
g) No caso de actividades susceptibles de xerar molestias por ruídos, Estudo xustificativo sobre o cumprimento da Ordenanza Municipal de Ruídos e Vibracións e o Código Técnico da Edificación.

Art. 39. Documentación da solicitude de licenza de Reforma Comercial

Coa solicitude de licenza de Implantación ou Reforma Comercial acompañarase a seguinte documentación:

a) Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
b) Fotocopia da primeira ocupación ou datos do promotor e ano de construción en edificacións existentes.
c) Documentos correspondentes á actividade.
d) Se non hai actividade industrial: Estudo xustificativo do cumprimento da Norma Básica NBE-CPI-96, redactado por técnico competente e visado no colexio correspondente.
e) Se houbese actividade industrial: Proxecto Técnico xustificativo do cumprimento do Regulamento de Seguridade contra incendios nos establecementos industriais.
f) Se a actividade esixise saídas de fumes, certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que o local conta con cheminea ata cuberta nos termos esixidos pola Normativa Urbanística.
g) En locais situados en ámbitos das Ordenanzas 1 e 2, ata que sexa aprobado definitivamente o Plan Especial do Ensanche, e en edificios Catalogados, será preceptiva a presentación do resultado da Consulta Urbanística Especial, Artigo 13, presentada ante a Comisión do PEEC ou outro órgano da Xerencia de Urbanismo a quen corresponda.
h) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
i) Estudo de Seguridade e Saúde.
j) Oficios de Direccións de Obra.

Art. 40. Documentación da solicitude de licenza de Grúas Torre

Coa solicitude de licenza para a instalación de uso de grúas-torre na construción, acompañaranse os seguintes documentos:

a) Fotocopia da licenza de Obra Maior á que sirve.
b) Plano de localización da grúa, escala 1:500, coas áreas de varrido da pluma, firmado polo técnico director das obras, visado polo colexio correspondente.
c) Proxecto de Instalación subscrito por técnico competente e visado polo colexio profesional correspondente, co contido mínimo regulado no anexo II da ITC «MIE-AEM-2» aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.
d) Xustificación ou certificación expedida pola compañía aseguradora acreditativa de que a empresa autorizada pola comunidade autónoma como instaladora e conservadora da grúa ten cuberta a súa responsabilidade civil pola contía mínima que prevé o art. 6 do citado RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa. No caso de que a grúa se instale en terreos de propiedade municipal, esixirase ademais o citado seguro de responsabilidade civil respecto do usuario da grúa.
e) Establécese con carácter xeral que o carro do que colga o gancho da grúa non exceda a área do soar da obra. Se a área de funcionamento do brazo excedese o espazo acoutado polo valo das obras, deberá facerse constar na licenza, coas prevencións do caso, habéndose de ter especial coidado cos posibles contactos con liñas de condución de electricidade.

En todos estes casos e especialmente cando se instale en terreos municipais o outorgamento ou denegación da licenza será facultade discrecional da Corporación.

f) Unha vez instalada a Grúa, deberá presentarse:

Certificación expedida por técnico competente da empresa instaladora autorizada responsable da montaxe e visada polo colexio profesional correspondente, no que se acredite o perfecto estado da instalación, seguridade e funcionamento da grúa nos termos do modelo establecido para grúas torre desmontables para obras ou outras aplicacións do anexo V da ICT MIE-AEM-3 aprobada por RD 836/2003, de 27 de xuño, ou norma que o substitúa.

Art. 41. Documentación da solicitude de licenza de Derriba

1. Coa solicitude de licenza para demolicións e derribas de construcións acompañaranse os seguintes documentos:

a) Escritura Pública de Propiedade do edificio inscrita no Rexistro da Propiedade.
b) Reportaxe fotográfica do edificio, subscrita polo solicitante ou o técnico redactor do Proxecto.
c) Proxecto Técnico por duplicado, ou triplicado, se se tratase de edificación catalogada.
d) Estudo de Seguridade e Saúde.
e) Oficio de Dirección das obras.
f) Cando se trate de desmontaxe total ou da fachada de edificios incluídos no Catálogo do Plan Xeral, cumpriranse, ademais, as específicas sobre protección de dito patrimonio.
g) Ruína inminente. Previa comprobación polos Servizos Técnicos poderá procederse á derriba inmediata sen prexuízo de solicita-la licenza correspondente.

2. Para a demolición de edificacións en solo de núcleo rural será necesario xustificar no proxecto a súa procedencia.

Art. 42. Documentación da solicitude de licenza de instalacións de Telecomunicación

1. Coa solicitude de licenza para instalacións de Telecomunicación, acompañaranse os seguintes documentos:

– Fotocopia do documento que xustifique a posesión do local. Propiedade ou aluguer.
– Proxecto Técnico descritivo e xustificativo da instalación de telecomunicación relativa á estación solicitada, firmada por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións), e visada polo colexio profesional correspondente.

– Proxecto o proxectos técnicos das obras e instalacións complementarias necesarias para realiza-la instalación de telecomunicación solicitada, firmados por técnicos competentes e visados no colexio profesional correspondente.
– Estudo xustificativo sobre o cumprimento da normativa sobre contaminación acústica e vibracións.
– Oficio técnico de dirección de obra da instalación de telecomunicación firmado por técnico competente e visado no colexio profesional correspondente.
– Oficio técnico de dirección de obra das obras necesarias firmado por técnico competente (enxeñeiro ou enxeñeiro técnico de telecomunicacións, ou se é o caso, técnico superior en instalacións electrónicas ou técnico superior en sistemas de telecomunicacións) e visado no colexio profesional correspondente.
– Xustificación da aprobación pola Administración estatal competente do proxecto técnico da instalación, na que figurará a estación solicitada.

2. Se incluíse Antena:

– Xustificación do cumprimento da Ordenanza Municipal Reguladora das Condicións Urbanísticas dos elementos dos Equipos de Telecomunicacións.
– Documentación gráfica ilustrativa do impacto visual da instalación. Deberán incluír fotografías e esquemas de impactos próximos e afastados.

3. No Proxecto Técnico deberase incluír, cando menos, a seguinte documentación:

a) Memoria ou memorias da totalidade das instalacións (subministración eléctrica, equipos de climatización, instalación emisora e/ou receptora de ondas radioeléctricas, etc.) nas que se describan de maneira detallada as características técnicas dos equipos e instalacións, indicándose tamén a súa potencia, diferenciando os motores en CV do resto de elementos que se expresarán en KW.
b) Memoria da actividade onde se describa de forma detallada e con suficiente amplitude a natureza do servizo de telecomunicación que se pretende prestar, e a función que levarán a cabo os diferentes equipos e instalacións, así como o conxunto da actividade solicitada.
c) Estudo de cualificación ambiental, no que se describa de maneira detallada a posible incidencia da súa implantación e funcionamento no medio natural, ou urbano, exterior e no interior das edificacións do seu entorno. Xustificarase especialmente que non se superan os límites de exposición das emisións radioeléctricas establecidas no anexo II do RD. 1066/2001, de 28 de setembro, para que se han de tomar en consideración as instalacións xa existentes na localización elixida, ou no seu inmediato entorno, así como a existencia de espazos considerados sensibles nun entorno de douscentos (200) metros.
d) Estudo de impacto pola produción de ruídos e vibracións ou pola expulsión de ar quente ou viciado. Con expresión, se procede, da xustificación das medidas correctoras que serán aplicadas, con indicación do grao de eficacia previsto.

4. Antes da posta en funcionamento, deberá acompañarse xustificante da inspección e recoñecemento satisfactorio das instalacións, realizados polos técnicos da Administración estatal competente, que garanta que non se superan os límites de exposición fronte ás emisións radioeléctricas recollidos no anexo II do RD 1066/2001, ou norma que o substitúa. No seu defecto, certificación das medicións que acrediten o cumprimento deses límites. Tamén deberán acompañarse os correspondentes certificados de final de obras correspondentes a obras e instalacións de telecomunicación autorizadas.

Art. 43. Documentación da solicitude de licenza de obras menores

1. Tódalas solicitudes de licenzas sobre obras menores deberán acompañar a documentación común para tódolos procedementos do Artigo 34, coa excepción do apartado e), fotografías, que só serán necesarias para obras ou actividades que afecten ou sexan visibles desde a vía pública ou espazo libre público ou privado.

2. En todo caso, toda a documentación presentarase por duplicado.

3. En obras de reforma:

a) Plano a escala 1/100, de planta sinalando en vermello o que se constrúe e en amarelo o que se derriba.
b) Nas obras de reforma de locais requirirase tamén plano da fachada e unha sección con expresión da altura libre.
c) Nas obras que afecten á fachada dos edificios deberase presentar plano da mesma.

4. Cando sexa necesario colocar andamios en fachada presentarase tamén certificado de arquitecto superior ou arquitecto técnico no que se indique que a colocación se fai baixo a súa dirección e que reúne as debidas condicións de seguridade unha vez instalado, acompañado de Presuposto detallado.

5. Nos supostos regulados a continuación requirirase ademais, cando así se indica, respectivamente coas letras P e D, o seguinte:

– Presentación de proxecto firmado por facultativo competente e visado polo Colexio Profesional respectivo (P).
– Dirección facultativa xustificada mediante folla de dirección visada polo correspondente Colexio Profesional (D).

6. Obras que se realicen na vía pública relacionadas coa edificación contigua.

a) Construción ou reparación de vaos nas aceiras, así como a súa supresión.
b) Colocación de rótulos, bandeiras e anuncios luminosos.
c) Colocación de anuncios agás os situados sobre a cuberta dos edificios, que estarán suxeitos a licenza de obras maiores.
d) Colocación de toldos nas plantas baixas de fachada á vía pública.

7. Obras auxiliares da construción

a) Establecemento de valos de obras.
b) Realización de traballos de nivelación que non alteren en máis dun metro as cotas naturais do terreo nalgún punto nin teñan relevancia ou transcendencia a efectos de medición das alturas reguladoras do edificio.
c) Construción ou instalación de barracas provisionais de obra.

8. Pequenas obras de reparación, modificación ou adiantamento de edificios.

a) Execución de obras interiores en locais non destinados a vivendas que non modifiquen a súa estrutura e melloren as condicións de hixiene e estética.
b) Reparación non estrutural de cubertas, en superficie menor do cincuenta (50) por cento, e azoteas.
c) Pintura e reparación de fachadas.
d) Colocación de portas e persianas en aberturas ou ocos.
e) Colocación de reixas.
f) Construción, reparación ou substitución de tubos de instalacións, desaugues e cloacas.
g) Reposición de elementos alterados por accidente ou deterioro de fachadas (D).

9. Obras en soares ou patios

a) Establecemento de valos ou cercas definitivas, que non sexan de fábrica.
b) Traballos de nivelación no entorno do edificio construído, sempre que con iso non se produzan variacións en máis dun metro (1) metro sobre o nivel natural do terreo, por riba ou debaixo do mesmo (P e D).
c) Formación de xardíns privados complementarios á edificación da parcela, que son esixibles na licenza.
d) Tala de árbores de máis de sesenta (60) centímetros de circunferencia.

Art. 44. Documentación a presentar nos casos de transmisión de licenza urbanística en vigor

a) Comunicación no modelo establecido pola Administración municipal, debidamente cumprimentado e firmado polo antigo e o novo titular da licenza, co correspondente recibo acreditativo do pago das taxas que procedan.
b) Fotocopia do DNI do antigo e do novo titular que firman a comunicación. En caso de persoas xurídicas, fotocopia do DNI dos representantes que firman a comunicación e credenciais da súa representación.
c) Fotocopia da licenza urbanística ou datos que permitan a súa identificación pola Administración municipal.

Título III

Condicións especiais de elementos arqueolóxicos

Art. 45. Solicitudes de Licenza Municipal

1. Calquera intervención proxectada e en xeral calquera tipo de obra a realizar sobre aqueles elementos arqueolóxicos catalogados por este Plan e que asemade estean incluídos no Inventario xeral do Patrimonio cultural de Galicia, que leve aparellada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais dá a correspondente licencia municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica, distinguíndose dous supostos:

a.—Obras de movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do soar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, subscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.

b.—Resto das obras que leven aparelladas movementos ou remocións de terras.

2. Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra que non superen o 40% da superficie do solar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión "in situ" por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ó proxecto de obras, dun proxecto de intervención subscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do art. 1.2 do Decreto 199/97, de 10 de xullo, referidos aos controis que se vaian efectuar.

3. Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións das presentes normas, con carácter excepcional, e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificábel (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindeiras, así o aconsellen.

Art. 46. Procedimento

1. Calquera escavación ou movemento de terra estará suxeita a licenza municipal.

2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo ll do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.

3. Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requirirá da preceptiva licenza municipal.

4. Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo aportar a documentación que con carácter xeral esixen estas Normas. En todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto subscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.

5. Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o proxecto de intervención arqueolóxica.

6. Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.

7. Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.

8. A licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, somentes se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.

NORMATIVA DO CATÁLOGO

Consideración de carácter preliminar.

En razón dos dous grandes tipos de bens integrantes do presente documento do Catálogo, establécense dous corpos normativos diferenciados, mesmo no que atinxe á súa numeración ordinal. Estes son:

Normativa relativa aos bens integrantes do patrimonio histórico, artístico, etnográfico e cultural en xeral, exceptuados todos aqueles que integran o patrimonio cultural arqueolóxico (artigos 1 a 9 do Título I).

Normativa relativa aos bens que integran o patrimonio cultural de carácter arqueolóxico (artigos 1 a 14 do Título II).

TÍTULO I: NORMATIVA DA EDIFICACIÓN E DEMAIS ELEMENTOS DO PATRIMONIO CULTURAL DE CARÁCTER ARQUITECTÓNICO E ETNOGRÁFICO

Sección 1ª: Normativa xeral

Art. 1.—Alcance da Protección

No presente capítulo recóllense as normas xerais que han regular a protección e posta en valor de todos os elementos de interese cultural que se recollen no presente Catálogo, así como as intervencións que, no seu caso, se permitan neles.

Igualmente se determina a Normativa específica aplicable a cada ben en función do seu grao ou subgrao de protección en todo o relativo aos tipos de obras posibles en cumprimento do obxectivo expresado no párrafo anterior de acordo coa definición das mesmas

que se fai na presente Normativa, que, á súa vez, reproducen e/ou matizan, en razón da natureza específica dos bens catalogados, a caracterización contida no Capítulo 2.6 da Normativa Urbanística do PXOM.

Art. 2.-Xerarquía Normativa

As condicións ás que se terán que axustar as intervencións nos bens incluídos no presente Catálogo serán as expresadas na Ficha Individual correspondente, complementadas coas contidas nas ordenanzas xerais da presente Normativa e polas particulares das distintas zonas de ordenanza nas que estean situadas os bens.

As condicións ás que se terán que axustar as intervencións nos Bens de Interese Cultural (BIC) declarados, independentemente de cal sexa a súa localización, así como todos aqueles bens que se sitúen dentro dos ámbitos dos conxuntos históricos do Casco Vello e de Bouzas, xunto cos localizados dentro do ámbito continuo do PEEC, serán as que fixan os documentos normativos dos respectivos ámbitos; sendo en todo caso aplicables con caracter complementario as contidas na presente Normativa.

Todo elo sen menoscabo da obrigatoriedade da observancia de todos os preceptos legais e regulamentarios de carácter sectorial aplicables.

Art. 3.—Réxime de usos

Todos os elementos edificados que estean sometidos a un réxime específico de protección, axustaranse, no que se refire aos usos permitidos nos mesmos, ás condicións de uso que prevé a correspondente zona de ordenanza onde quede incluído o ben protexido en cuestión.

Quedarán excluídos con carácter xeral da condición anterior os edificios, elementos ou conxuntos que estean suxeitos a protección integral, estean ou non declarados BIC, para os que o uso permitido será o actualmente existente, ou os expresamente autorizados na correspondente Ficha Individual.

Art. 4.—Estrutura e tipos de protección

As actuacións edificables sobre os edificios, elementos e conxuntos sometidos a unha protección individual específica suxeitaranse ás normas que se establecen para os mesmos, en función do grao de protección que lle corresponda de acordo cos criterios establecidos na parte expositiva do presente Catálogo.

Estructúrase a protección do patrimonio edificado en función dos seus valores propios, da seguinte forma:

A. Protección individualizada de elementos.

B. Protección de zonas urbanas.

C. Protección de vistas.

Art. 4.1– Protección individualizada de elementos

Dentro desta clase inclúese a protección individualizada e específica de elementos (edificios e conxuntos) urbanos, protección que pola natureza compacta do núcleo faise extensiva no mesmo grao de protección ás parcelas que os soportan. Isto é de especial aplicación ás fincas singulares de pazos e casas reitorais.

Os graos de protección e as cualidades que os caracterizan son:

Art. 4.1.1– Grao 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL

Que se aplica a edificios, construccións e elementos de semellante natureza de excepcional valor arquitectónico e significación cultural ou cidadá, e os equiparables polos seus valores aos BICs declarados ou incoados ao abeiro da lexislación sobre Patrimonio Cultural (Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia e Ley 16/1985 del Histórico Español).

Art. 4.1.2– Grao 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Que se aplica a edificios, elementos ou agrupacións que polo seu valor histórico ou artístico, ou pola súa calidade arquitectónica, constructiva ou tipolóxica se singularizan dentro do municipio.

Art. 4.1.3– Grao 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA

Que se aplica a edificios que, ben illados ou ben en conxuntos, conforman tramos ou áreas urbanas de calidade, en bo ou regular estado de conservación, aínda cando individualmente non presenten notables valores arquitectónicos, sen prexuízo da protección ambiental que se instrumenta desde as ordenanzas de zona das áreas centrais do núcleo urbano.

Art. 4.2– Protección de zonas urbanas

A protección de zonas urbanas, abrangue a totalidade da zona urbanística que comprende o ámbito continuo do PEEC e os centros históricos de Vigo e Bouzas, establecéndose dita protección desde a normativa propia de edificación –os respectivos Plans Especiais de Protección–así como desde as Normas de Urbanización dos citados Plans que se determinan para estes ámbitos.

A protección articulada en base á propia normativa urbanística pretende un dobre obxectivo:

Unificar os tratamentos desde as ópticas do aproveitamento edificable e as súas condicións como dereito urbanístico.

En base á mesma normativa e as súas condicións propias estéticas, xérase unha protección ambiental continua en toda a zona.

Art. 4.3– Protección de vistas

A limitación efectiva da altura da edificación que se formula na Normativa Urbanística do PXOM posibilita a protección real de vistas do núcleo urbano desde os accesos, controlando a masa edificada para que se protexa o perfil do núcleo e se manteñan como puntos ou fitos de referencia os elementos que hoxe en día se constitúen como tais (igrexas parroquiais, conxuntos pacegos, etc...).

Sección 2ª: Normativa reguladora das intervencións

Art. 5.—Niveis de intervención sobre o patrimonio edificado. Tipos de obra

De cara á determinación das condicións específicas que cómpre ter en conta para a intervención nos bens catalogados en razón do grao de protección aplicable, de seguido, descríbense os tipos de obras posibles a desenvolver neles.

Art. 5.1–Obras de mantemento ou conservación

Son as habituais derivadas do deber de conservación dos propietarios, e a súa finalidade é a de manter o edificio ou o elemento correspondente nas debidas condicións de hixiene e ornato sen afectar á súa estructura portante nin a súa distribución interior, nin alterar o resto das súas características formais nin funcionais, tais como composición de ocos, materiais, cores, texturas, usos existentes, etc.

Agrúpanse baixo esta denominación, entre outras análogas, as intervencións necesarias para o coidado e afianzamento de cornixas e voos, a limpeza e reparación de canalóns e baixantes, os rebocos de fachadas, a pintura, a reparación de cubertas e o saneamento de conduccións.

Se a obra de mantemento fixera necesaria a utilización de técnicas ou de materiais distintos dos orixinais que deran lugar a cambios de cores ou texturas, a correspondente solicitude de licenza irá acompañada da documentación complementaria que describa e xustifique os cambios proxectados e os seus efectos sobre o elemento e o seu contorno, e permita a comparación coas solucións orixinais.

Art. 5.2– Obras de consolidación

Teñen por obxecto, dentro do deber de conservación dos propietarios, manter as condicións de seguridade, á vez que as de salubridade e ornato, afectando tamén á estructura portante pero sen alterar, como no tipo anterior, características formais nin funcionais.

Agrúpanse baixo esta denominación, entre outras análogas, as actuacións e intervencións citadas no epígrafe anterior que, ademais, inclúan operacións puntuais de afianzamento, reforzo ou substitución de elementos estructurais danados tais como elementos de forxados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurais de cuberta, recalces de cimentos, etc.

Se a consolidación incluíra necesariamente a utilización de materiais distintos dos orixinais, xa sexa na colocación de reforzos ou na substitución de elementos completos, aportarase como documentación complementaria a que describa e xustifique a solución proxectada en comparación coa orixinal, que expresará suficientemente as implicacións de funcionamento estructural, compositivas, estéticas, formais e funcionais da substitución.

Art. 5.3– Obras de recuperación ou restauración

Son as encamiñadas á posta en valor dun elemento catalogado restituíndo as súas condicións orixinais.

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

A solicitude da correspondente licenza deste tipo de obras conterá, ademais da documentación requirida para as obras do réxime xeral, a precisa para a descrición documental, fotográfica e cartográfica do elemento que se considere, así como a do estado físico do mesmo.

Art. 5.4– Obras de acondicionamento

Son as necesarias para a adecuación do elemento catalogado ou unha parte do mesmo aos usos a que se destine, mellorando as súas condicións de habitabilidade e mantendo en todo caso as condicións orixinais en todo o que afecta á súa envolvente exterior, a súa configuración xeral e estructura básica orixinal (elementos estructurantes) e aos demais elementos significativos que o singularizan ou o caracterizan como dunha determinada época ou tipoloxía.

Dentro desta denominación inclúense entre outras, actuacións tais como cambios de distribución interior nas partes non significativas ou estructurantes, reforzos ou substitucións de estructura para soportar maiores cargas, cambios na decoración das partes non significativas e incorporación de novas instalacións ou modernización das existentes.

As solicitudes de licenza deste tipo de obras virán acompañadas da documentación complementaria descrita para as obras de recuperación, e ademais a descrición e xustificación gráfica e escrita dos cambios proxectados na distribución interior do edificio, con expresión detallada das partes ou elementos que por ser estructurantes ou significativas non quedan afectados por estes cambios.

Art. 5.5– Obras de reestructuración

Son as que ao obxecto de adecuar o ben catalogado ou unha parte do mesmo aos usos aos que se destina, afectan aos seus elementos estructurantes alterando a súa morfoloxía no que non afecta ás características orixinais da súa envolvente exterior visibles desde os espazos públicos, próximos ou afastados.

Agrúpanse baixo esta denominación, entre outras actuacións, as de cambios de distribución interior, cambios de localización dos elementos de comunicación xeral, horizontal e vertical, modificación da cota dos diferentes forxados, construcción de entreplantas e substitución de estructuras de cuberta para o aproveitamento dos seus volumes. Os cambios de cota dos forxados non poderán afectar á súa posición no encontro coas fachadas, así como aos ocos existentes nelas.

En calquera caso, e de forma excepcional, se da posta en valor do inmoble catalogado que se considere, requirise, ben polo mal estado físico ou ben por tratarse de materiais deleznables, da substitución de todo ou parte dos cerramentos e muros exteriores da edificación, no seu caso a nova ou novas fachadas, ou parte delas que o necesitasen, deberán reproducir exacta e fielmente a súa composición de ocos e os materiais de terminación, pinturas, rebocos, etc..., tanto en paramentos como en ocos, con restitución dos mesmos pezas de ferraxería e outros elementos ornamentais que lle desen carácter en caso de que os tivese orixinalmente. A tal efecto aportarase un informe pericial da situación real física dos cerramentos, as súas condicións estructurais, materiais e de terminacións.

A documentación relativa a este tipo de obras cubrirá os aspectos de levantamento de planos do elemento catalogado no seu estado actual, descrición fotográfica do estado actual do mesmo e da súa relación co contorno, descrición, valoración e xustificación da solución proxectada e dos seus efectos sobre os valores existentes en dito elemento, e por último, descrición dos usos actuais e dos efectos da reestructuración sobre os usuarios así como dos compromisos establecidos con estes.

Art. 5.6– Obras de ampliación

Son as que se realizan para aumentar o volume construído de edificacións existentes, xa sexa mediante o aumento de ocupación en planta, o incremento do número de andares ou o aproveitamento dos espazos baixo cuberta, até esgotar no seu caso a edificabilidade e alturas permitidas polas ordenanzas de aplicación da zona que se considere.

As obras de ampliación sobre elementos catalogados virán precedidas da achega da documentación relativa á situación actual e a proxectada, tanto gráfica como escrita, e a xustificación do efecto que produce no contorno próximo e afastado, con descrición dos usos actuais, dos efectos da ampliación sobre os usuarios e dos compromisos contraídos con estes.

Art. 5.7– Obras de derrubo

As actuacións de demolición sobre elementos con catalogación individualizada respostarán exclusivamente a un dos dous supostos seguintes:

a) O derrubo englóbase nunha obra de recuperación, acondicionamento ou reestructuración, e afecta a aquelas partes do elemento catalogado non consideradas significativas e de obrigada conservación polo grao de protección e tipo de obra correspondentes.

b) As partes a derrubar, ou a totalidade do edificio no seu caso, contan con declaración de ruína irrecuperable.

No primeiro suposto, as actuacións de derrubo rexeranse polo establecido nas determinacións para as obras de recuperación, acondicionamento e reestructuración, e irán precedidas da achega da documentación complementaria alí indicada.

No segundo suposto, no proxecto básico da edificación que se substituirá á que se pretenda derrubar, recupereranse os elementos protexidos situados no interior do inmoble, complementado coa descrición e definición gráfica e escrita de acabados e detalles cons-

tructivos de fachadas e cubertas que deberá axustarse a toda a normativa que sexa de aplicación.

Polo que se refire ao estado ruinoso das edificacións e elementos catalogados, non obstante o disposto no Art. 2.4.4, da Normativa do PXOM, sobre a declaración do estado ruinoso e o cesamento do deber de conservación, nos edificios contidos no presente Catálogo son de aplicación as determinacións da Lei 9/2002, así como da Lei 8/1995.

Art. 6.—Obras permitidas segundo o grao de protección individualizada

Dependendo do grao de protección no que se atope a edificación ou elementos catalogados, as intervencións posibles neles son as que seguen:

Art. 6.1 –Grao 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL

Só se permitirán as actuacións encamiñadas á conservación e posta en valor da edificación, elemento ou agrupación catalogado, dotándoa excepcionalmente do uso ou usos que, sendo compatibles coas súas características e condicións orixinais, garantan mellor a súa permanencia.

En consecuencia permítense con carácter xeral sobre os bens así catalogados as obras cuxo fin sexa a restauración que poden ser de entre as descritas no epígrafe anterior as de **mantemento**, de **consolidación** e de **recuperación**, con prohibición expresa de todas as demais.

Prohíbense tamén as actuacións relativas á incorporación ou fixación de elementos estraños á natureza do propio elemento catalogado, tais como tendidos aéreos de redes de enerxía, alumeado ou comunicacións, sinalización de tráfico, báculos de alumeado, rótulos publicitarios, toldos, etc.... agás que previamente se redacte un Plan Especial de Protección (PEP) que regule polo miúdo a instalación deste tipo de elementos.

Permitiranse excepcionalmente pequenas actuacións de acondicionamento se a permanencia do elemento implicara necesariamente un cambio de uso e o novo a implantar así o esixise.

Art. 6.2.—Grao 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

As obras a efectuar nos edificios ou elementos sometidos a este grao de protección serán as tendentes a súa conservación mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a súa configuración estructural, a súa envolvente exterior e os seus elementos significativos.

Por iso se permiten, amáis das descritas no epígrafe anterior relativas ao grao primeiro de protección, as obras de **acondicionamento**.

Art. 6.3.—Grao 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA

As obras que se efectúen nos edificios, elementos ou conxuntos afectados por este grao de protección, terán por obxecto adecualos aos usos e costumes actuais sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que posúen.

As condicións de intervención neste grao de protección variarán en función do subgrao que lle sexa de aplicación segundo a clasificación que este respecto se fixe na correspondente Ficha Individual.

Art. 6.3.1 – Grao A1: Sobre os bens inmobles catalogados co presente subgrao de protección, ademais dos tipos de obras permitidos no grao anterior, poderanse levar a cabo neles obras de reestructuración

Así mesmo permitiranse sobre bens con determinación A1 as obras de **ampliación** que reúnan todas e cada unha das condicións seguintes:

- Non implicar aumento de altura do ben catalogado.
- Non supor aumento de ocupación en planta con efectos visibles desde a vía pública.
- Non existir determinacións de protección sobre a parcela contrarias á ampliación en cuestión.
- A posible ampliación enmarcarase dentro dos límites máximos que fixe a ordenanza de zona de aplicación, xa sexa de edificabilidade máxima ou ocupación.

Art. 6.3.2 – Grao A2: Os bens catalogados con protección ambiental A2 poderán ser ademáis obxecto de obras de ampliación que dean lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espazos públicos, sempre que reúnan as condicións restantes do parágrafo anterior

Art. 6.3.3 – Grao A3: Permitiranse obras de ampliación con aumento de altura pero sen aumento de ocupación visible desde espazos públicos nos bens con este grao de protección, sempre que reúnan as condicións de remanente de aproveitamento e non teña condicionantes de parcela que o impidan

Art. 6.3.4 – Grao A4: Neste caso poderanse admitir as ampliacións en altura e ocupación sempre que exista edificabilidade autorizada e non haxa limitacións da parcela que o impidan

Art. 6.3.5 – Grao A5: Neste caso poderanse admitir, amáis das intervencións permitidas nos graos e subgraos anteriores, aquelas que supoñan o derrubo, sempre e cando se garanta a obriga do seu traslado e reconstrucción noutro lugar do concello, deacordo coas especificacións que se fixen na Ficha Individual. En defecto destas aplicaranse as que determina o art 6.3.4. anterior

Art. 7.—Normas de conservación periódica de fachadas

Será aplicable a toda edificación e comprenderá os labores de limpeza e reparación de todos os elementos que conforman o aspecto exterior do edificio (fábricas, rebocos, ferraxería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mesmo contempla a renovación dos tratamentos superficiais tais como pinturas, etc.

Para as edificacións consideradas de interese ou que, sen selo, pertenzan a un conxunto ou área de calidade urbana, autorizarase o cambio de cores ou texturas sempre e cando non supoña unha alteración importante da imaxe do conxunto.

Esta norma será aplicable tamén a cerramentos de parcela, medianeiras, edificacións auxiliares, etc, cando se consideren constitutivos do ambiente urbano ou solidarios cunha edificación afectada por el.

Art. 8.—Normas de amortecemento e eliminación de impactos

Será aplicable a toda edificación que total ou parcialmente supoña unha clara alteración da imaxe urbana.

Naqueles edificios que admitan o tratamento superficial para adecuarse ao medio (enfoscado, cores e texturas), poderá efectuarse a substitución de elementos de deseño inadecuados (reixas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través da redacción dunhas Normas estéticas fixadas para a área por un Plan Especial que desenvolva as presentes Ordenanzas. Este tipo de operacións estenderanse así mesmo a cubertas, medianeiras, chemineas, áticos, etc..., cando sexa necesario.

Nesta orde de cousas, introduciranse elementos vexetais ou outro tipo de barreiras visuais que impidan ou relaxen a agresión ou impacto ambiental dalgunhas pezas sobre a escena urbana e a paisaxe.

Puntualmente o Concello poderá, de forma previa á tramitación do antes citado Plan Especial, condicionar a licenza de obras na edificación existente á supresión daqueles elementos constructivos inadecuados para a estética urbana.

Art. 9.—Normas de Protección de xardíns e parcelas

Ademais da protección do Patrimonio Edificado, o Catálogo do PXOM establece proteccións para as parcelas ou xardíns que aparecen relacionadas no presente documento. Distínguense a este respecto dous tipos:

1.—As parcelas pertencentes a edificios catalogados (nomeadamente as fincas singulares adscritas a Pazos, Conxuntos Parroquiais, Casas Reitorais, Chalets...), que se consideran co mesmo grao de protección que o elemento catalogado.

2.—As parcelas restantes considéranse como espazos libres sobre as que só se permitirán as actuacións encamiñadas á conservación da súa integridade e dos seus valores. Xa que logo, prohíbense expresamente para as parcelas catalogadas con este grao de protección as actuacións de segregación se a protección afecta á configuración espacial.

En todo caso as intervencións de remodelación destes espazos requerirá da redacción e aprobación dun Plan Especial de Protección (PEP) que as regule. En tanto non se conte con esta figura, somentes se poderán permitir a substitución de elementos vexetais mortos, doentes ou gravemente danados, así como as obras de mellora de atención aos valores vexetais existentes, sempre que non alteren a estructura do xardín e parque do que se trate.

Art. 10.—Contorno xenérico de protección

Para a protección do contorno dos bens culturais máis relevantes, dentro dos cales é necesario informe preceptivo da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, nos termos dispostos na lexislación de patrimonio cultural de Galicia, fixouse unha franxa que se delimita nos planos de ordenación, especificamente para os elementos arquitectónicos con protección integral. De non estar grafitada esta, rexerán para a súa protección as seguintes distancias, medidas desde o elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe:

- 50 metros, cando se trate de elementos etnográficos inventariados localizados na vía pública (cruceiros, petos , lavadoiros, etc.). Para aqueles elementos emprazados dentro de parcelas de titularidade privada (hórreos, fornos, lagares...), o seu contorno de protección estará definido polos límites do predio no que se sitúen.

TÍTULO II : NORMAS XERAIS DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO CULTURAL DE CARÁCTER ARQUEOLÓXICO

Sección 1ª: Das medidas de protección dos elementos integrantes do patrimonio arqueolóxico en función da súa localización

Art. 1.—A clasificación e a cualificación no que atinxe ao patrimonio arqueolóxico

Aos efectos da regulación diferenciada da protección que se debe dar ao patrimonio arqueolóxio en función da clasificación e cualificación que lle confire o PXOM de Vigo, no solo onde se localizan os distintos bens integrantes do mesmo é preciso distinguir entre as seguintes situacións posibles:

a) Patrimonio arqueolóxico situado en solos urbanos consolidados (sexa cal sexa a zona de ordenanza de que se trate) e nos solos de Núcleo Rural .

b) Patrimonio arqueolóxico situado en **solos urbanos non consolidados** e nos **solos urbanizables.**

c) Patrimonio arqueolóxico situado en **solo clasificado como rústico.**

De acordo co disposto na Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia e na Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Médio Rural de Galicia, o solo rústico no que se localizan elementos integrantes do Patrimonio Arqueolóxico, constitúen "de iure" solo rústico e, polo tanto, no PXOM de Vigo clasificanse como tais, outorgándolle a cualificación de **Solo Rústico de Proteción Arqueolóxica.** A súa efectiva protección contense tanto no documento da Normativa Urbanística do PXOM, no capítulo correspondente á normativa específica desta cualificación do solo, como nas medidas de protección que se conteñen no presente documento.

Nos demáis supostos, a protección do patrimonio arqueolóxico efectivízase coas medidas de protección que se conteñen na Normativa do presente Catálogo, medidas que, en calquera caso, haberán de se superpoñer ás que se fixen para as respectivas zonas de ordenanza, nas condicións de aplicación que determinen o grao e o nível que se fixa en función da área de protección de que se trate, e, no seu caso, nas condicións específicas que se conteñan na Ficha Individual correspondente.

Art. 2.—Os niveis de protección e a clasificación do solo

Sexa cal for a clase de solo na que se localicen os bens integrantes do Patrimonio Arqueolóxico incluídos no presente Catálogo, a presente Normativa distingue, decote, dous niveis de protección, que se corresponden con dous ámbitos espaciais establecidos arredor do xacemento de que se trate:

a) A área de protección integral

b) A área de respecto

No caso dos bens integrantes do Patrimonio xa declarados ou incoados como Bens de Interese Cultural (BIC), a área de respecto denomínase "contorno do BIC".

A delimitación concreta de cada unha das duas áreas figura reflectida nos planos de ordenación do PXOM e recóllese igualmente na Ficha Individual de cada xacemento ou achado, que se incorporan como Anexo ao presente Documento.

Art. 3.—Definición dos distintos Graos de protección arqueolóxica

Os niveis de protección definidos na presente Normativa do Patrimonio Arqueolóxico de Vigo son:

GRAO I. Xacementos con categoria de Bens de Interese Cultural (BIC), tanto os declarados como os incoados. Para eles distínguense os seguintes niveis de protección:

I.1. Área de Protección Integral

I.2. Área que conforma o Contorno de BIC

GRAO II. Aplícase a xacementos catalogados ou soamente inventariados que posúan un bo estado de conservación, así como a zonas onde se localizaron restos arqueolóxicos ou sexan susceptibles de acollelos. Distínguense os seguintes niveis de protección:

II.1. Área de Protección Integral.

II.2. Área de Respecto.

GRAO III. Aplícase a xacementos catalogados ou soamente inventariados que posúan un mal estado de conservación, a zonas onde se localizaron achados arqueolóxicos, así como aqueles que sexan susceptibles de albergalos. Distínguense un único nivel de protección:

III. Área de Respecto.

Art. 4.—Inventario de espazos suxeitos a protección arqueolóxica

1. O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal incorpora o Catálogo de espazos suxeitos á protección do patrimonio arqueolóxico. Inclúense nel tanto os xacementos inventariados como os seus contornos, así como aqueles outros espazos nos que se localizaron obxectos e restos arqueolóxicos.

2. O Catálogo recollido nestas Normas terá carácter permanente, e permanecerá sempre aberto á incorporación de novos xacementos e achados arqueolóxicos, seguindo sempre o procedemento previsto na lexislaciónon de patrimonio cultural de Galicia, que sexan descubertos ao chou ou como resultado de traballos de investigación A estes bens aplicaráselles a Ordenanza específica de protección correspondente, atendendo á clasificación e cualificación do solo no que se sitúan, ao tempo que se definirán e delimitarán os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada, tendo en conta os niveis e áreas de protección establecidos en cada caso concreto. O código alfanumérico de identificación que figura nas Fichas Individuais de cada un dos elementos catalogados (xacementos, achados e referencias) é sempre coincidente co código de referencia determinado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.
3. Os niveis e áreas de protección dos elementos incluídos no Catálogo defínense tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, o contorno, o estado de conservación e a clasificación do solo no que se sitúan. Os niveis e áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven de base para establecer as Ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
4. As Normas Xerais complementan as Ordenanzas de aplicación individual establecidas para cada grao de protección.
5. En todo caso, será obrigada a aplicación das condicións que con carácter xeral impón a lexislación sectorial en materia de habitabilidade e accesibilidade, e supresión de barreiras arquitectónicas, sen prexuízo das posibles excepcionalidades que esta lexislación establece.

Art. 5.-Usos

Todos aqueles usos, edificacións, construccións e/ou instalacións que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas Normas, por permitilo así o disposto na Ordenanza ou Norma de aplicación correspondente á clasificación e cualificación do solo no que se localizan, deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu contorno e cos valores que traten de protexer.

Art. 6.-Servizo Técnico Municipal de Arqueoloxía

Co obxecto de garantir unha protección eficaz do Patrimonio Arqueolóxico e Histórico do termo municipal de Vigo, efectuarase polo Servizo Técnico Municipal de Arqueoloxía o seguimento arqueolóxico da totalidade do territorio municipal.

Art. 7.-Tramitación

1.—Solicitudes de Licenza Municipal: Calquera intervención proxectada e en xeral calquera tipo de obra a realizar sobre aqueles elementos arqueolóxicos catalogados por este Plan e que asemade estean incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, que leve aparellada un proceso de remoción de terras ou escavación, precisará preceptivamente, ademais da correspondente licenza municipal, a realización da oportuna intervención arqueolóxica, distinguíndose dous supostos:

a) Obras de movementos de terras que comprendan máis do 40% da superficie do solar. Será preceptiva a presentación dun proxecto de intervención arqueolóxica, subscrito por un/ha arqueólogo/a, que deberá deseñar unha primeira fase de apertura de catas de sondaxe ou apertura manual con metodoloxía e documentación arqueolóxica detallada de gabias, zapatas ou outras remocións, considerando unha mostraxe representativa, cuantitativa e cualitativamente, da totalidade da área a remexer. Realizarase unha documentación estratigráfica, con establecemento de relacións entre os diferentes niveis e adecuada documentación dos restos que aparezan.
a) Resto das obras que leven aparelladas movementos ou remocións de terras. Establécese como cautela de protección o control arqueolóxico das remocións, escavas e movementos de terra que non superen o 40% da superficie do solar e que non se atopen comprendidas nos supostos establecidos no punto anterior, consistente a supervisión "in situ" por un/ha arqueólogo/a contratado pola propiedade, da totalidade das remocións e movementos de terra previstos no proxecto de execución, xa sexan realizados por medios mecánicos ou manuais. Neste caso será preceptiva a presentación, con carácter previo ao proxecto de obras, dun proxecto de intervención subscrito por un/ha arqueólogo/a, que conteña unha memoria e demais requirimentos do Art. 1.2 do Decreto 199/97, de 10 de xullo, referidos aos controis que se vaian efectuar.

Non obstante o anterior, a prol da racionalización das determinacións das presentes normas, con carácter excepcional e, logo do informe motivado do/a arqueólogo/a municipal, poderá variarse o tipo de intervención arqueolóxica requirida en función das características das obras a realizar, cando as circunstancias do terreo edificábel (substrato superficial, morfoloxía do subsolo, antecedentes...) ou os datos proporcionados polas intervencións efectuadas en parcelas lindeiras, así o aconsellen.

2.—Procedemento

2.1 Calquera escavación ou movemento de terra estará suxeita a licenza municipal.

2.2. A tramitación do proxecto de intervención arqueolóxica seguirá o procedemento establecido no capítulo ll do RD 199/1997, de 10 de xullo, que regula a actividade arqueolóxica na Comunidade autónoma de Galicia.

Os movementos de terras, consecuencia da execución do proxecto de intervención arqueolóxica, unha vez que este teña sido autorizado pola Administración autonómica, requerirá da preceptiva licenza municipal.

Dependendo das obras a executar para o desenvolvemento do proxecto de intervención arqueolóxica, a licenza será de obras menores ou maiores, sendo preceptivo aportar a documentación que con carácter xeral esixen estas Normas. En todo caso, nas consideradas como obras maiores, proxecto subscrito por técnico competente e oficio de dirección da súa execución.

Autorizado o proxecto de intervención arqueolóxica pola administración autonómica e pola municipal, facultará para realizar exclusivamente as obras precisas para desenvolver o proxecto de intervención arqueolóxica.

Executado o proxecto arqueolóxico procederase a recoller os seus resultados segundo prevé a normativa autonómica que regula a actividade arqueolóxica.

Se tras o procedemento descrito a administración autonómica levanta a cautela arqueolóxica, o Concello poderá outorgar a licenza que ampare os actos edificatorios posteriores.

A licenza municipal para obras distintas das derivadas dos proxectos de intervención arqueolóxica, somentes se outorgará tras a autorización autonómica que, no seu caso, se conceda tras o procedemento anteriormente descrito.

Sección 2ª: Ordenanzas Especificas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico

Art. 8.—Graos de Protección

Establécense tres graos de protección para todos os elementos arqueolóxicos localizados no termo municipal: Grao I, Grao II e Grao III.

Art. 8.1.-GRAO I. Conferido aos xacementos declarados ou incoados Bens de Interese Cultural. É a máxima figura de protección establecida na lexislación vixente. Toda solicitude de licenza situada na súa área de Protección Integral e no seu Contorno necesita o informe preceptivo e vinculante do órgano competente da Consellería de Cultura, sempre e cando o xacemento estea incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Para este Grao de Protección establécense dous niveis de protección: O aplicable a Área de Protección Integral e o aplicable na Área do Contorno BIC.

Art. 8.2.—Condicións para a Área de Protección Integral:

1. *Ámbito*. O seu límite vén definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do Ben e o seu contorno máis inmediato. Aparece grafitado cunha trama continua.

Clasificación do solo:

a) En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.
b) En solos pendentes de desenvolvemento (urbanos non consolidados ou urbanizables) perante a existencia dun elemento singular culturalmente significado non renovable, o solo clasifícase como correponda segundo a clase que lle outorgue o PXOM e cualificado obrigatoriamente como Sistema Local ou Xeral de Espacios Libres, segundo o caso e a importancia, coa normativa específica que para a protección se estableza na Ficha Individual correspondente.
a) En Solo Urbano Consolidado e en Solo de Núcleo Rural, clasificarase o solo con estas respectivas clases, cualificándose coa Ordenanza que lle atribúa o PXOM en razón dos criterios establecidos nel, superpoñendo e sumando a normativa de protección arqueolóxica á que lle corresponda a ese solo pola súa clasificación urbanística.

Usos: Permitiranse actuacións encamiñadas á súa **conservación**, **protección**, **consolidación**, **investigación** e **posta en valor**, previa autorización da Consellería de Cultura, sempre e cando o xacemento estea incluído no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

En solo Rústico poderanse permitir os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación coa construcción de instalacións de nova planta. Estará prohibido calquera uso ou actuación que dane o xacemento. En calquera caso, non se poderán realizar construccións, tendidos e instalacións aéreas ou soterradas (electricidade, saneamento, auga, etc,), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como tampouco a plantación ou arrincamento de árbores, cultivos que requiran labores profundos e a apertura de pozos e minas.

En solos de desenvolvemento (urbanos non consolidados e/ou urbanizables), poderanse permitir axardinamentos sempre que non couten ou danen o ben catalogado.

En Solos urbanos consolidados e en solos de Núcleo rural poderanse permitir os usos que se establezan na ordenanza de aplicación, logo de ser autorizados pola administración sectorial competente, dacordo co procedemento establecido no artigo 7, anterior da presente normativa arqueolóxica.

3.—Condicións de edificabilidade:

En solos rústicos non se permiten edificacións nin construccións de nova planta de clase ningunha.

En solos urbanos non consolidados e en solos urbanizables, non se permitirán máis instalacións que as que o Plan permita para as zonas verdes e espacios libres, e mesmo para que se poidan materializar deberán contar coa autorización expresa da administración sectorial competente, naqueles xacementos incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia, dacordo co procedemento de tramitación da solicitude reflectado no xa citado artigo 7 da presente normativa.

En solos urbanos consolidados e en Solos de Núcleo Rural, permitiranse as edificacións, construccións e instalacións que se autoricen por aplicación da Ordenanza que lle sexa de aplicación ao solo, coas limitacións establecidas na autorización da administración competente que será preceptiva naqueles xacementos incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Art. 8.3.-Contorno de BIC (I-2)

1. Ámbito: Área definida polo contorno adaptado do perímetro máis exterior da área de Protección Integral. Aparece grafitada na cartografía cunha trama descontinua.
2. Usos: Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope o Contorno, e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento.

Art. 9.-GRAO II

Establécense dous niveis de protección.

Art. 9.1 .-Área de Protección Integral (II).

1. Ámbito: O seu límite vén definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis externo do ben e o seu contorno máis inmediato. Aparece grafitado cunha liña de trazo continuo.
2. Clasificación do solo:

a) En solos rústicos estas áreas serán clasificadas como Solo Rústico de Protección Patrimonio Arqueolóxico.
b) En solos pendentes de desenvolvemento urbanístico (urbanos non consolidados ou urbanizables) o solo clasifícase como correponda según a clase que lle otorgue o PXOM e cualificado obrigatoriamente como Sistema Local ou Xeral de Espazos Libres, segundo o caso e a importancia, coa normativa específica que para a protección se estableza na Ficha Individual correspondente.
c) En Solo Urbano Consolidado e en Solo de Núcleo Rural, clasificarase o solo con estas respectivas clases, cualificándose coa Ordenanza que lle atribúa o PXOM en razón dos criterios establecidos, sendo a normativa de protección superpoñible á que deste xeito lle corresponda.

3. Usos: Permitiranse actuacións encamiñadas á súa **conservación**, **protección**, **consolidación**, **investigación** e **posta en valor**, previa autorización da Consellería de Cultura, naqueles xacementos incluídos no Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

Nos solos rústicos, e nos pendentes de desenvolvemento urbanístico, mentras nos se efectivice este, permitiranse os usos tradicionais agropecuarios sempre que non alteren o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar construccións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc,), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como tampouco a plantación ou o arrancamento de árbores, cultivos que requiran labores profundos e a apertura de pozos e minas.

4. Condicións especiais de uso: Para as edificacións emprazadas nas áreas de protección integral, poderanse permitir, de maneira puntual obras de mellora en canto a infraestructuras ao servizo das construccións (abastecemento de augas, saneamento, redes de alumeado, etc...) e obras de acondicionamento das mesmas, sem-

pre e cando sexan viables segundo a ordenanza urbanística municipal. As obras autorizadas deberán realizarse cos medios adecuados para cada tipo de actuación de cara a non afectar gravemente ao xacemento arqueolóxico.

5. *Tramitación:* Nas condicións especiais de uso seguirase o establecido no artigo 7 das Normas Xerais de Protección do patrimonio arqueolóxico.

Será necesario acometer unha intervención arqueolóxica previa na superficie afectada polo proxecto.

6. *Condicións de edificabilidade:* Nos solos clasificados como solo rústico, así como nos urbanos non consolidados e urbanizables, non se permiten construccións de nova planta. Nos solos urbanos consolidados e nos solos de Núcleo Rural estarase ao disposto nas respectivas ordenanzas, se ben para autorizar os feitos constructivos haberá de seguirse o procedemento establecido no artigo 7 da presente normativa arqueolóxica

Art. 10.-Área de Respecto (II-2)

1. *Ámbito:* Esta área atópase definida por ser o contorno adaptado arredor do perímetro máis exterior dunha área de Protección Integral, por se tratar dunha zona onde hai indicios ou referencias da localización de obxectos e materiais arqueolóxicos, ou por formar o ámbito de protección dun elemento arquitectónico ou etnográfico inventariado e do seu contorno. Aparece grafitada na cartografía cunha trama descontinua.

2. *Usos:* Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope a Área de Respecto e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do xacemento.

3. *Condicións de edificabilidade:* Mentres non se prexudique o contorno do xacemento ou cando este se atopase moi deteriorado, admitirase a edificación de nova planta admitida polo planeamento municipal en vigor e segundo o establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se localicen.

5. *Tramitación: S*eguirase o establecido no artigo 7 da presente normativa de Protección do patrimonio arqueolóxico.

Art. 11.—GRAO III

Establécense un único nivel de protección **(III).**

1. *Ámbito:* Inclúense neste nivel de protección as zonas onde hai indicios ou referencias importantes sobre a localización de obxectos e materiais arqueolóxicos, e que poidan ser obxecto de desenvolvemento urbanístico importante. Aparece grafitada na cartografía cunha trama descontinua.

2. *Usos, e condicións de edificabilidade:* Os usos nesta zona son os específicos para cada caso concreto, dependendo do establecido na ordenanza urbanística para o tipo de solo no que se atope a Área de Cautela e dos factores arqueolóxicos e patrimoniais do ámbito.

ANEXO Nº 01 Á ORDENANZA 16:
PRIVADA MODERNA
(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº 02 Á ORDENANZA 16:
VISTA ALEGRE
ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2 ALIÑACIÓNS E RASANTES
3 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Altura
D. Altura de pisos
E. Usos
4 PLANOS DE ORDENACIÓN
1.-Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.-Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.-Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP–02

NOME: VISTA ALEGRE
DISTRITO: 5
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 8.733 m^2

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-02.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. É obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

Esta AOP abrangue unha pequena área desenvolvida de acordo coas previsións do vixente PXOU de 1993 en virtude dun convenio urbanístico que determinou o aproveitamento lucrativo correspondente. Aínda que sen ter unha especial relevancia en términos de artellamento do espazo público, o resultado desta actuación constitúe un magnífico exemplo de arquitectura contemporánea e un fito urbano relevante no acceso nordeste da cidade. Ten por obxecto esta AOP acoller esta ordenación no PXOM que pola singularidade da súa orixe resulta imposible de acomodar nas ordenanzas xenéricas do Plan.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

ALIÑACIÓNS E RASANTES

1. As rasantes o cotas corresponderanse coas existentes.

2. As aliñacións disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será

PARCELA	*Ocupación Sobre Rasante*	*Ocupación Baixo Rasante*
P1	—	—
P2	20%	90%

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Lucrativa Máxima*	*Espazo libre privado*
P1	3.023 m^2	——	3.023 m^2
P2	4.266 m^2	12.158 m^2	3.418 m^2
TOTAL	7.289 m^2	12.158 m^2	6.441 m^2

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Dezaseis (16) plantas
– Altura en metros: Altura Total 50 metros

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.
– Categoría 2ª. Vivenda multifamiliar, ou colectiva, cando sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha ou en varias edificacións, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espazo público en condicións tales que lles pudese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:
– Os restantes.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:
1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 03 Á ORDENANZA 16:
ROSALÍA DE CASTRO 1
ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2 ALINEACIÓNS E RASANTES
3 VOOS E SAÍNTES
4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)
A. Espazos Libres de Uso Público
B. Dotación equipamento sanitario, Centro de Saúde.
5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Número de Plantas Máximo
D. Altura de pisos
E. Usos
F. Condicións estéticas e de Conservación patrimonial.
6 PLANOS DE ORDENACIÓN
1. Estado Actual e Determinacións do PXOM
2. Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3. Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP -03

NOME: ROSALÍA CASTRO 1
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 25.010 m^2

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-03.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación en couzada pechada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación desta área recolle, no substancial e coas salvedades que logo se dirán, a establecida para este mesmo ámbito polo PXOU de 1993 e o posterior estudio de detalle que matizou algunha destas determinacións. Ámbolos dous instrumentos foran anulados polo Tribunal Superior de Xustiza de Galicia; aínda que, e dende a estrita perspectiva da potestade do planeamento, a anulación foino pola incorrecta previsión dun aparcamento soterrado de titularidade privada por baixo dun vial público; así como por abeirar, contravindo tamén o ordenamento xurídico, a construción dun edificio residencial sobre dunha gasolineira.

Salvando estes aspectos, a sentencia non afectaba á ordenación proposta. O presente PXOM limítase agora a recoller a realidade resultante daquela ordenación nas súas propias determinacións, conferíndolle ao aparcamento o caracter que legalmente lle corresponde e desbotando contemplar o uso da gasolineira antedita. E isto faise, ademais , por entender que a ordenación proposta e a aquelada para esta parte da cidade; de feito a previsión da prolongación da rúa Rosalía de Castro dende a rúa Pontevedra ate a rúa García Barbón viña sendo unha vella aspiración da Cidade que foi plasmada de xeito sistemático nos distintos planeamentos das últimas décadas conseguida en parte a finais dos anos noventa do pasado século e que prontamente se rematará coa execución, en curso, da actuación de Rosalía de Castro II, e que deu en conformar unha das partes mais valoradas da cidade polos cidadáns na actualidade.

Faise a previsión expresa da posibilidade da construción dun aparcamento público soterrado baixo a rúa Rosalía de Castro á totalidade da rúa, dende o actual aparcamento ate a súa conexión co previsto na contigua AOP Rosalía de Castro II.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALINEACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

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.

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.

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.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de cento cuarenta (140) centímetros.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN M.3 PARCELA 2. 330 m^2

Dotación equipamento sanitario, Centro de Saúde.

A presente ordenación establece como Dotación local de equipamentos públicos, destinados a Centro de Saúde, a seguinte parcela, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN M.3 PARCELA 2. 508 m^2

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima Sobre Rasante das parcelas será a reflexada no Plano 3 de Ordenación e Usos Pormenorizados. Baixo Rasante permitirase unha ocupación do 100% da parcela.

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

CUARTEIRÓN	*Superficie m^2*	*Edificabilidade Máxima (m^2c)*
M1	1.411 m^2	16.145 m^2c
M2	2.800 m^2	35.247 m^2c
M3	2.509 m^2	12.439 m^2c
M4	1.750 m^2	21.008 m^2c
M5	2.304 m^2	24.376 m^2c
M6	700 m^2	6.580 m^2c
TOTAL	11.474 m^2	115.795 m^2c

C. Número de Plantas Máximo

– Número de Plantas Máximo Once (11) plantas
– Altura en metros. Altura total 39,50 m.

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

Establécese para esta AOP o mesmo réxime de usos que o correspondente á ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23.O uso de gasolineira na P4 da m2 declárase uso prohibido e, xa que logo, considérase un uso a extinguir.

F. Condicións estéticas e de Conservación patrimonial.

A edificación existente no nº 8 da rúa República Arxentina (P4 da m^2) atópase incluída no catálogo de edificios, bens e elementos protexidos (nº de ficha A_012) co nivel de protección AMBIENTAL 4 debendo de manterse a fachada. A adición permitida deberá diferenciarse da fachada protexida constituíndo un corpo formalmente autónomo, non permitíndose voos sobre esta.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 04 Á ORDENANZA 16:

CAMILO J. CELA

ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2 ALIÑACIÓNS E RASANTES
3 VOOS E SAÍNTES
4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)
5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Altura
D. Altura de pisos
E. Usos
6 PLANOS DE ORDENACIÓN
1. Estado Actual e Determinacións do PXOM
2. Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3. Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –04

NOME: CAMILO J. CELA
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 19.440 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-04.**

2. As tipoloxías edificatorias son as de edificación en couzada pechada e a de edificación illada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. É obxectivo de esta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación proposta para esta área de ordenación pormenorizada recolle, no sustancial, a que no seu día establecida polo PERI 1-02 "Jacinto Benavente".O dito PERI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galiza; anulación que foi confirmada polo Tribunal Supremo en casación. A anulación fundamentouse en dous motivos principias: a indebida omisión ou falta de asignación no PXOU de 1993 dos usos e intensidades previstos para o ámbito do PERI: así como un hipotético exceso de edificabilidade e alturas no PERI en relación co previsto no planeamento xeral, a anulación, xa que logo, tivo que ver, non tanto coa desconformidade a dereito do propio PERI, senón coa indefinición do PXOU do 1993,á hora de fixar con precisión as marxes entre as que se tiña que mover o dito PERI:

En ningún momento, poren; cuestionou a Sala a ordenación levada a cabo polo PERI dende o punto de vista material, mais ala da súa hipotética falta de encaixe no planeamento xeral.

Así as cousas, o presente PXOM de Vigo, dende a perspectiva que lle é propia e en uso das facultades de ordenación e planificación que legalmente se lle asignan, respondendo aos criterios xerais de ordenación do PXOM, tanto no referido a usos como as súas intensidades para a zona; polo que, en boa medida reproduce o esquema alí previsto.

En consecuencia, a ordenación resulta por enteiro congruente coas propostas que o PXOM fai para o contorno: accións estratéxicas en Beiramar, que conlevan a apertura da cidade cara o mar, a substitución dos usos industriais por usos residenciais e terciarios, a disposición de dotacións urbanísticas, especialmente as de espazos libres e a conformación axeitada de trama urbana; cuestións todas elas resoltas satisfactoriamente na presente ordenación, toda vez que os criterios básicos adoptados foron os seguintes:

Ordenar a zona sobre a base dunha edificación pechada que completa a existente nas rúas Coruña e Camilo J. Cela mantendo no posible as liñas de remate de cornixas actuais.; o remate da rúa Jacinto Benavente cunha zona de uso terciario; e a creación dunha zona verde que permita separar os usos terciario e residencial mellorar o sistema de zonas verdes que dende la rúa Tomás A. Alonso leva ate o mar.

Así mesmo procúrase a mellora do sistema viario mediante a apertura dunha comunicación entre as rúas Camilo J. Cela e Jacinto Benavente.

Complementariamente ó expresado seguíronse os seguintes criterios:

Manter la aliñación interior das edificacións pechadas existentes e establecer un patio de couzada resultante.

Potenciación da zona verde e a súa localización como cabeceira do espazo libre público previsto polo PXOM sobre a actual rúa Jacinto Benavente na área de ordenación detallada de BEIRAMAR. Deseño de itinerarios peonís ben relacionados, a fin de garantir a permeabilidade e acceso das distintas zonas que conforman a área ordenada.

A edificabilidade resultante no ámbito é de aproximadamente 1.4 m^2/m^2 que resulta inferior á aplicada nos ámbitos do entorno.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios procesos integrais de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo en función do ancho da rúa de:

Cento vinte (120) centímetros en rúas maiores ou iguales de 14m

Cen (100) centímetros en rúas menores de 14m

A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

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.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de:

Cento coarenta (140) centímetros en rúas maiores ou iguales de 14m

Cento vinte (120) centímetros en rúas menores de 14m

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.

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.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN 1 PARCELA 1: 7.550 m^2

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

CUARTEIRÓN	*PARCELA*	*OCUPACIÓN*	
		Sobre Rasante	Baixo Rasante
M1	P1	——	—
	P2	45 %	75 %
M2	P1	75 %	100 %
	P2	75 %	100 %

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

CUARTEIRÓN	*PARCELA*	*Superficie m²*	*Edificabilidade*	*Libre privado*
M1	P1	7.550 m²	——	——
	P2	6.492 m²	5.120 m²c	3.120 m²
M2	P1	3.190 m²	17.075m²c	1.037 m²
	P2	682 m²	3.025 m²c	189 m²
	TOTAL	17.914 m²	25.220 m²c	4.346 m²

C. Altura

-o número de Plantas Máximo será o definido no plano de ordenación.

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23

3. Usos Permitidos en edifico independente:

Uso pormenorizado: Terciario Xeral

– Comercio, Todas as Categorías.
– Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª e 9ª
– Recreativo e Reunión, Categorías 10ª e 11ª.

4. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 05 Á ORDENANZA 16:

ESTACIÓN RENFE

ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2 ALINEACIÓNS E RASANTES
3 ÁREAS DE MOVEMENTO DA EDIFICACIÓN
4 ALTURA MÁXIMA
5 SAÍNTES E VOOS
6 SECCIÓNS
7 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)
A. Espazos Libres de Uso Público
B. Equipamentos do Sistema Xeral de Comunicación
8 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Usos
9 OBSERVACIÓNS
10 PLANOS DE ORDENACIÓN
1.- Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.- Plano de Estructura Viaria e Alineacións

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –05

(Nota.—A referencia ao Convenio debe entenderse non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

NOME: ESTACIÓN RENFE

DISTRITO: 5

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-05.

2. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación que se recolle ten como obxectivo básico acaer o sistema xeral ferroviario da actual Estación Ferroviaria de Urzáiz para a súa conversión en Estación Intermodal (modo de transporte ferroviario, modo de transporte colectivo por estrada, coa previsión da nova Estación de Autobuses de Vigo e previsión de aparcamentos públicos), axeitada para a chegada do AVE e, sobre todo a súa conversión en estación pasante, coa depresión de vías verbo da cota das vías actuais, necesaria para ese obxectivo. E ao tempo, a previsión de usos comerciais e terciarios ligados á propia actividade ferroviaria,. dando cumprimento ás condicións previamente acordadas entre RENFE (hoxe ADIF) e o Concello de Vigo e que serán recollidas no convenio que esta pendente de concretarse co Ministerio de Fomento no marco do acordo asinado no mes de febreiro do presente ano polo devandito Ministerio de Fomento, a Consellería de Política Territorial da Xunta de Galicia e o Concello de Vigo para o acceso do Tren de Alta Velocidade a Vigo.

Para o correcto funcionamento da intermodalidade e o correcto funcionamento das comunicacións, a ordenación da nova Estación tivo en conta as determinacións que en ámbitos de solo urbano non consolidado rodean aquí o sistema ferroviario (nomeadamente, os de Canadelo, Vía Norte, Beiras e Estación Intermodal).

2. ALINEACIÓNS E RASANTES

Disporánse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. ÁREAS DE MOVEMENTO DA EDIFICACIÓN

Son as definidas nos planos de Ordenación Pormenorizada que deberán ser respectadas.

4. ALTURA MÁXIMA

A singularidade e complexidade dun espazo destas características aconsella que en vez de establecer criterios convencionais de número de plantas ou altura en metros, sexa máis axeitado limitar a cota máxima da edificación.

Considerase como tal para o conxunto das edificacións a fixada pola cota de nivel 61,50 m da cartografía oficial (coincidente coa rasante do viario na confluencia das rúas Vía Norte e Urzáiz).

As construcións que superen a rasante da Rúa Vía Norte en máis de 50 cm. sen superar nunca o máximo permitido (cota 61,50), deberán afastarse da aliñación de rúa catro veces a súa altura sobre esta rasante, cun mínimo de cinco metros. Este ensanche sumarase ás beirarrúas adxacentes.

A edificación localizarase baixo desta , deixando para uso público o conxunto das súas cubertas, agás as das construcións que se autorizan de maneira expresa, a saber:

– Cubertas translucidas sobre soportes de pequena impronta que cubran accesos ou permitan iluminar os espazos de uso inferiores. A súa ocupación en planta non superará o 20% da superficie das ditas cubertas.
– Amais delas, sobre o plano de cuberta só poderán sobresaír os elementos de ventilación, chemineas e outros elementos que, polas súas características de uso non resulte posible incluír dentro do gálibo establecido nestas normas. Deberán tratarse para lograr a súa integración no tratamento do espazo público superior e minimizar o seu impacto ambiental. A súa ocupación en planta non superará o 20 % da superficie das cubertas.
– Tamén admitirase a ubicación de usos complementarios dos espazos libres de uso público que colaboren co desenvolvemento das actividades previstas (quioscos de prensa, pequenas cafeterías, etc) sempre que non superen os 200 m² por edificio. O conxunto destas construcións non superará o 2 % da superficie das cubertas.

5. SAÍNTES E VOOS

1. Nas edificacións cuxa fachada coincida coa rasante das rúas Lepanto e o vial inferior de acceso á estación permítese sobresaír das fachadas exteriores con marquesiñas que cubran a chegada de viaxeiros á estación, podendo os corpos voados acadar o cen (100) por cento desta fachada e a fondura necesaria para cubrir o vial de servizo e acceso. No vial de acceso inferior (paralelo ás vías) a marquesiña poderá ser substituída por un corpo voado pechado.

2. A altura libre mínima de cara inferior do forxado saínte e a rasante da beirarrúa será de trescentos cincuenta (350) centímetros nas fachadas situadas na aliñación oficial da rúa. Nas fachadas interiores poderán realizarse a partires da cara inferior do forxado do teito da planta baixa.

6. SECCIÓNS

Figuran nos planos da presente AOP.

7. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público, cuxa cesión para uso e lecer da poboación efectuará RENFE, os conformados por riba das cubertas das construcións previstas na delimitación da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

PARCELA 1:	25.000 m²
PARCELA 2:	1.082 m²
TOTAL	26.082 m²

O tratamento destas superficies deberá axuntarse ás determinacións dos artigos do Capítulo 7.3. das Normas Urbanísticas do PXOM, especialmente as comprendidas nos artigos 7.3.4 e 7.3.9.

Equipamentos do Sistema Xeral de Comunicación

A presente ordenación establece como Sistema Xeral de equipamentos públicos, destinados a Estación de Autobuses, as seguintes parcelas, coa situación e superficie que de seguido se establece:

PARCELA 2:	1.082 m²
PARCELA 3:	4.937 m²
TOTAL	6.019 m²

As condicións de aproveitamento e edificación serán as que xurdan das normas autonómicas para a construción da Estación de Autobuses.

A parcela 2, aproveitará para o uso de Estación de Autobuses o espazo inferior á cota de nivel 47. Por sobre desta rasante desenvolverase a edificación lucrativa que se establece na presente ordenación pormenorizada e a do sistema xeral ferroviario que sexa necesaria para lograr a comunicación entre as partes da Estación Intermodal prevista.

8. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

Permítese unha ocupación máxima do cen (100) por cento das parcelas, tanto sobre como baixo rasante.

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*
P 1	46.453 m²	39.400 m²c
P2	1.082 m²	2.600 m²c
TOTAL	47.535 m²	42.000 m²c

C. Usos

1. O uso característico da presente Ordenación pormenorizada é o de Sistema Xeral de Transporte Ferroviario, Uso Transportes e Comunicacións, Clase Ferroviario, Categoría 8ª, capaz de recibir as edificacións correspondentes á Estación Ferroviaria de pasaxeiros e as súas instalacións de servizo, precisar para o correcto funcionamento deste sistema xeral.

2. Como uso pormenorizado compatible establécese o Terciario clase Comercio, Categorías 4ª e 5ª, o Terciario clase Oficinas categorías 7ª, 8ª y 9ª, e, o Terciario clase Recreativo en tódalas súas categorías considerándoos como edificación complementaria lucrativa, vencellada necesariamente ao uso principal previsto e limitada na súa superficie ao establecido nas condicións de edificación, e computada a todos os efectos sobre os usos dos locais que teñan os establecementos previstos no proxecto da nova estación que no seu día presente RENFE para a obtención da correspondente licenza.

3. Así mesmo establécese como Uso Pormenorizado o de Transportes e Comunicacións, Clase Servizos Públicos Categoría 5ª Intercambiador.

9. OBSERVACIÓNS

O proxecto construtivo que se presente para solicitude de licencia, deixará libre o gálibo mínimo que fixe o proxecto técnico da obra ferroviaria na proxección das vías do AVE que se prevén (segundo se recolle en plano adxunto) para facer da Estación de Urzáiz unha estación pasante (Saída Sur), cuxo trazado se prevé no presente PXOM, que xa dispón da aquiescencia do Ministerio de Fomento, incluída a previsión dunha 2ª estación en Vigo (de carácter loxístico), prevista na parroquia de Sárdoma (Sector S-28-R, Peteta, de solo urbanizable).

10. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estructura Viaria e Alineacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 06 Á ORDENANZA 16: FÁTIMA

ÍNDICE

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2. ALINEACIÓNS E RASANTES
3. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
   A. Ocupación
   B. Aproveitamento
   C. Número de Plantas Máximo
   D. Altura de pisos
   E. Usos
4. PLANOS DE ORDENACIÓN
   1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
   2.—Plano de Estructura Viaria e Alineacións
   3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –06

NOME: FÁTIMA
DISTRITO: 5
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 10.471 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-06.**

2. As tipoloxías edificatorias son as de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos, e a edificación en couzada pechada, sen prexuízo das solucións de caracter mixto que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establécese como Uso Característico, o Dotacional, Clase Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.

4. É obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

Esta AOD ten por obxecto completar a dotación sanitaria do complexo hospitalario de Fátima, conforme á ordenación contida na "modificación puntual do vixente PXOU para o ámbito do sanatorio de Fátima", que tivo xa aprobación provisional o 30/03/2004; ordenación que o PXOM asume, en razón da necesidade que esta dotación ten a cidade e, amais diso, polo que ten de resolución axeitada de trama urbana nesta zona da cidade.

2. ALINEACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	*Ocupación Sobre Rasante*	*Ocupación Baixo Rasante*
P.1	60 %	90 %
P.2	100 %	100%

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*
P.1	7.864 m^2	23.084 m^2c
P.2	64 m^2	488 m^2c

C. Número de Plantas Máximo

– Número de Plantas Máximo Nove (9) plantas P.1
Oito (8) plantas P.2
– Altura en metros: Altura Total 29,00 metros

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

1. Uso Característico: Dotacional, Clase Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.

2. *Usos compatibles no mesmo edificio ou recinto:*
– Residencial para persoal de vixilancia.
– Terciario Hostaleiro Categorías 1ª, 2ª e 3ª ligada á actividade.
– Terciario Comercial, Categoría 1ª ligada á actividade.
– Terciario Oficinas, todas as Categorías ligadas á actividade.
– Terciario Recreativo e Reunión, Categoría 10ª e 12ª ligada á actividade.
– Dotacional, Educación Categoría 5ª.
– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª e 2ª, ligada á actividade.
– Garaxe-Aparcamento Categorías 1ª ligado á actividade e 2ª en plantas inferiores á baixa e Categoría 2ª baixo espazos non ocupados nos termos do Artigo 5.7.18.
– Espazos Libres, en todas as súas categorías.

3. *Usos Compatibles en edificio independente* (P.2)
– Terciario Oficinas, todas as Categorías ligadas á actividade.

4. *Usos prohibidos:*
– Todos os restantes

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 07 Á ORDENANZA 16: JENARO DE LA FUENTE

ÍNDICE

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN
2 ALIÑACIÓNS E RASANTES
3 VOOS E SAÍNTES
4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)
5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
   A. Ocupación
   B. Aproveitamento
   C. Usos
6 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN DE TERCIARIO XERAL
   A. Ordenación General.
   B. Ocupación
   C. Aliñacións
   D. Rasantes
   E. Alturas
   F. Edificabilidade máxima.
   G. Condicións estéticas
   H. Usos
7 PLANOS DE ORDENACIÓN
   1. Estado Actual e Determinacións do PXOM.
   2. Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións.
   3. Ordenación e Usos Pormenorizados.

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 07

NOME: JENARO DE LA FUENTE
DISTRITO: 5
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-07.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación en couzada pechada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3.Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente AOP recolle no substantivo a ordenación do "polígono de actuación para las obras de urbanización de la calle Jenaro de la Fuente" comprendido no PERI do Calvario, introducindo algunhas modificacións derivadas do "estudio de estratexias para a rehabilitación e revitalización do barrio de O Calvario" elaborado polo Concello de Vigo no ano 2000 e que o PXOM asume como directriz de actuación por encaixar plenamente nos criterios xerais adoptados.

Estas modificacións refírense a ordenación polo miúdo da peza urbana coñecida como Edificio Bandeira que se quere destinar para usos comerciais e dotación de aparcamentos, e cuxa posición se modifica para posibilitar a ampliación da rúa Vizcaya.

Faise ademais, segundo as recomendacións do referido "estudo de estratexias...", a expresa previsión dun aparcamento público soterrado ao longo de toda a rúa Jenaro de la Fuente, para deste xeito resolver os déficits que desta dotación existen no barrio, contando un desenvolvemento harmónico e sostible.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas.

3. VOOS E SALIENTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

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.

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.

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.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de cento vinte (120) centímetros.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN 9	P.10:	876 m^2
CUARTEIRÓN 9	P.19:	3.580 m^2
CUARTEIRÓN 9	P.20:	475 m^2
TOTAL:		4.931 m^2

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Condicións xerais dos Cuarteirón: M1, M2, M3, M5, M6, M7, M8 e M9

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será a indicada nos planos de Ordenación e Usos Pormenorizados.

B. Aproveitamento

O dereito de aproveitamento para as diferentes parcelas e couzadas, edificabilidades máximas de usos lucrativos, correspóndese co produto resultante entre a superficie de ocupación sinalada nos planos polo número de plantas reflectidas no Plano de Ordenación e Usos Pormenorizados.

C. Usos

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

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

2. *Usos Compatibeis*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22.

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

6 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN DE TERCIARIO XERAL

Condicións xerais do Cuarteirón M4

A. Ordenación General.

A edificación establecerase na posición definida nos planos de ordenación. No edificio Bandeira que esta incluído no catálogo de edificios, bens e elementos protexidos do concello, estando o seu grado de protección reflectido na ficha A_30.

B. Ocupación

A ocupación, segundo as plantas será a seguinte:

Planta	*Ocupación %*	*Ocupación m^2*
Sotos	100%	2.467 m^2
Semisoto	80%	1.976 m^2
Resto de plantas	57%	1.410 m^2

C. Aliñacións

As aliñacións son as definidas nos planos, diferenciando a correspondente ao semisoto das plantas sobre rasantes, plantas baixa, primeira e segunda defínense as dimensións das fachadas de 52,80 m nos seus lados lonxitudinais e 26,70 m nos seus lados transversais.

D. Rasantes

Defínense en relación coas rasantes das rúas perimetrais e referéncianse nos planos correspondentes.

E. Alturas

O conxunto de plantas que sobresaen da rasante. En canto ás alturas do edificio, ademais de sotos e semisotos sumaranse ás plantas baixa e planta primeira do edificio orixinal unha segunda planta coa mesma altura libre da inmediatamente inferior. Cubrirase o edificio cunha cuberta acristalada na súa parte central e con terrazas laterais cun peto de tal altura que permita amparar visualmente os elementos de climatización e que non supere os 7,15 m de altura total desde a cornixa do edificio actual. As definicións dimensionais recóllense nos planos.

A altura de coroación en metros, non será superior a 23 metros

F. Edificabilidade máxima.

A edificabilidade máxima permitida computable é de 8.473 m2.

A edificabilidade computarase de acordo aos criterios establecidos no Título VI das Normas Urbanísticas; distribuirase entre as plantas baixa, primeira e segunda, así como na superficie computable do semisoto. Identifícase en planos esta zona.

As áreas abertas de comunicación entre plantas, de continuidade espacial, non computan edificabilidade.

A relación de superficies do seguinte cadro establece os máximos edificables por cada planta.

PLANTA	*SUPERFICIE COMPUTABLE*
Soto –3	—
Soto –2	—
Soto –1	2.467 m2
Semisoto	1.976 m^2
Baixa	1.344 m^2
Primeira	1.343 m^2
Segunda	1.343 m2
Superf. máx. plantas Baixa, 1ª e 2ª:	4.030 m^2
SUPERF. MAX. EDIFICABLE	8.473 m^2

G. Condicións estéticas

Establécense as seguintes condiciones estéticas que se detallan nos planos.

1.—Mantemento da fachada do edificio actual, planta baixa e planta superior, onde os ocos poderán ser cegados con material escuro. Permitiranse pequenas variacións nas dimensións e/ou localización dos ocos que dan acceso ao novo edificio, aos cales se lle poderán incorporar elementos lixeiros que permitan resaltar o seu carácter de entrada, tais como pérgolas ou lousas. As modificacións non substanciais xeradas por cambios na ubicación de devanditos accesos non suporán modificacións desta ordenación.

2.—Superposición dun corpo engadido que aloxará unha planta, ademais do espazo necesario en cuberta para aloxar a maquinaria de climatización. Dito volume presentará unha imaxe continua e neutra marcando a súa diferenciación coa fachada do edificio a conservar pero sen establecer competencia directa con ela, senón complementándoa e poñéndoa en valor; para elo as fachadas lonxitudinais do volume engadido ás rúas Vizcaya e Jenaro de la Fuente, estarán desprovistas de ocos, mentres as das rúas Extremadura e Aragón realizaranse grandes aperturas a través das que se establecerá o diálogo do edificio co entorno próximo. A fachada poderá soportar, sempre de acordo co que estableza a ordenanza municipal de publicidade exterior, xa sexa na súa totalidade ou en parte, paneis de proxección de mensaxes publicitarios, sempre dinámicos, que potenciarán a separación de "o preexistente e o novo" e que pretenden, como xa se dixo nos criterios estéticos, transcender a actividade prevista para o edificio.

3.—O corpo inferior, que recolle as diferenzas de cota da parcela, tratarase de tal xeito que solucione as necesidades de escaparate, así como de acceso á planta semisoto, utilizándose a pedra como material de basamento e o vidro nas partes transparentes ou translúcidas.

H. Usos

Uso pormenorizado: Terciario Xeral

– Comercio, todas as Categorías.
– Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª e 9ª
– Recreativo e Reunión, Categorías 10ª e 11ª.
– Uso Garaxe-Aparcamento

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM.

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións.

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados.

ANEXO Nº 08 Á ORDENANZA 16:

FILIPINAS-COUTO

ÍNDICE

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

3 VOOS E SAÍNTES

4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Espazos Libres de Uso Público

B. Dotación de Equipamento .

5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Espazos Libres Privados

D. Condicións de parcelación

D. Altura da edificación

E. Usos

6 PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados.

3.1.—Seccións

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 08

NOME: FILIPINAS-COUTO
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 14.647 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-08.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos, sen prexuízo das condicións de adosamento dos bloques que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno conforme ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. É obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenanza proposta para a presente AOP recolle, no substancial, a que no seu día estableceu o estudo de detalle da unidade de execución IV-06-" Filipinas Couto de San Honorato" o dito estudio de detalle foi anulado polo Tribunal Supremo de Galicia; anulación que foi confirmada polo Tribunal Supremo en casación.

Agora ben, a anulación produciuse única e exclusivamente porque o estudio de detalle contía determinacións de planeamento que excedían dos cometidos deste tipo de instrumentos, sendo mais propios do planeamento xeral. Noutras palabras, a anulación do estudio de detalle obedeceu única e exclusivamente a aspectos formais en relación co alcance propio dos mesmos, sen que a Sala cuestionara en ningún momento a ordenación levada a cabo polo estudio de detalle dende o punto de vista material, pois esta non contraviña preceptos de contido substantivo.

O motivo desta extralimitación estivo no intento de encher un baleiro de ordenación urbanística do entón plan xeral.

Tendo en conta que a ordenación prevista no estudio de detalle anulado non vulneraba, como se di, normativa substantiva algunha, o PXOM estima que a dita ordenación é por enteiro asumible e , en consecuencia de elo, así como da asunción do xeito de asumir o remate da trama urbana da zona completando o sistema viario e dispoñendo a edificación en bloques de edificación abertos que onde é preciso adósanse as medianeiras existentes, e dispoñendo, entre as de cesión e as cesións de uso de superficie sobre parcelas de titularidade privadas, dunha importante dotación de zonas verdes e espazos públicos que resultan moi necesarias nesta zona. É por todo elo que se recolle esa ordenación como Ordenanza 16.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

1. As rasantes o cotas corresponderanse coas existentes.

2. As aliñacións disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

2. Dentro das parcelas sinaladas, defínense zonas de Cesión de Uso de Superficie, de Uso Público e dominio privado.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos Capítulos 6.6 CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS e 9.3. ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO da Normativa Urbanística deste PXOM.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP.

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima Sobre Rasante das parcelas será a reflexada no Plano 3 de Ordenación e Usos Pormenorizados. Baixo Rasante permitirase a ocupación da superficie baixo a edificación así como a marcada nos planos como de Cesión de uso en superficie ou espacio libre privado.

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

Cuarteirón	*Parcelas*	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*
M1	P1	2.804 m^2	10.499 m^2c
	P2	150 m^2	———
	P3	2.422 m^2	———
	P4	1.845 m^2	7.136 m^2c
	P5	218 m^2	388 m^2c
M2	P1	625 m^2	2.677 m^2c
	P2	125 m^2	252 m^2c
	P3	115 m^2	228 m^2c
	P4	80 m^2	272 m^2c
	P5	461 m^2	354 m^2c
	P6	1.480 m^2	8.916 m2c
	P7	1.984 m^2	———
TOTAL		12.309 m^2	30.722 m^2c

C. Altura

– A altura máxima será a reflexada no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados.

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

O uso característico da presente Ordenación pormenorizada é o de Residencial

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

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

2. *Usos Compatibles:*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estructura Viaria e Alineacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 09 Á ORDENANZA 16:

SAN GREGORIO

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº 10 Á ORDENANZA 16:

CASTRO CASTRIÑO

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº11 Á ORDENANZA 16:

TOMÁS ALONSO 91-111

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº12 Á ORDENANZA 16:

PASTORA

ÍNDICE

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN
2. ALIÑACIÓNS E RASANTES
3. VOOS E SAÍNTES
4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)
A. Espazos Libres de Uso Público
B. Dotación de equipamento
5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Altura
D. Altura de pisos
E. Usos
6. PLANOS DE ORDENACIÓN
1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estructura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –12

NOME: PASTORA
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 14.812 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-12.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. É obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación proposta para esta AOP-12, recolle, no substancial, a que no seu día establecera o Estudio de Detalle da Unidade de Execución III-0-"Pastora", así como a posterior modificación deste que se aprobou. Os ditos Estudios de Detalle que abeiraron o outorgamento de licencias que, á súa vez foron anuladas como consecuencia da anulación dos Estudios de Detalle, foron igualmente anuladas polo TSX de Galicia. Agora ben, a anulación produciuse única e exclusivamente porque o ED contiña determinacións de planeamento que excedían dos cometidos destes instrumentos, cando fixaban para as edificacións unha altura mais por enriba das permitidas polo Plan Xeral que desenvolvían. Aparte deste aspecto, a sala non cuestionou en ningún momento a ordenación levada a cabo por dito ED. Antes ó contrario, e en relación coa adaptación ó contorno, a sala recoñeceu expresamente que a ordenación en conxunto da área podería esixir zonas de transición, co gallo de harmonizar as diferentes alturas.

Así, tendo en conta que a ordenación prevista no ED anulado non vulneraba normativa substantiva algunha, agás a fixación de alturas do PXOU 1993, e tendo en conta tamén a necesidade de harmonización de alturas apuntada, o PXOM estima que a dita ordenación é plenamente congruente cos criterios de actuación que o presente Plan Xeral ten para a zona. E ilo porque, por unha banda enténdese necesaria a resolución das conexións transversais entre as rúas Cesáreo González – Pastora e a Avda. Arquitecto Palacios e as súas vías de servizo para a mellora da mobilidade e accesibilidade da zona (de feito a apertura desta nova rúa veu a supoñer unha mellora substantiva na ordenación do tráfico), o por outra os criterios de ordenación adoptados concentrando os corpos edificados con aproveitamentos lucrativos ó Este do novo viario permítese a obtención dunha importante dotación cultural (o museo etnográfico da cidade Fundación Liste) recuperando unha edificación singular (Chalé Barreras) e os xardíns do mesmo como espazos públicos, que ocupan todo o espazo situado ó Oeste do novo viario. Estos criterios os comparte plenamente o PXOM como os mais axeitados o interese xeral, razón pola que fai propia esta ordenación incorporándoa como AOP dentro da ordenanza 16.

Doutra parte é preciso subliñar que os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, ó tempo que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude das fachadas.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de cento cuarenta (140) centímetros.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP.

B. Dotación de equipamentos

A presente ordenación establece como Dotación local de equipamentos públicos a couzada M2. Esta xa conta cunha edificación existente, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN M.2 PARCELA 1: 260 m^2 de solo (638 m^2 construidos)

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

Condicións da edificación en M1

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	*Ocupación Sobre Rasante*	*Ocupación Baixo Rasante*
P1	45 %	75 %
P2	50 %	75 %
P3	45 %	75 %

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*
P1	1.688 m^2	5.628 m^2c
P2	2.517m^2	9.588 m^2c
P3	1.942 m^2	6.082 m^2c
TOTAL	6.147 m^2	21.298 m^2c

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Nove (9) plantas

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:

Os restantes.

Condicións da edificación en M2

Serán as establecidas na ORDENANZA 13 ÁREAS E EDIFICACIÓNS DOTACIONAIS da normativa urbanística.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº13 Á ORDENANZA 16: ARQUITECTO PALACIOS

ÍNDICE

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

3. VOOS E SAÍNTES

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

D. Altura de pisos

E. Condicións da Cuberta.

F. Condicións Estéticas

G. Usos

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estructura Viaria e Alineacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

3.1. Cesións

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 13

NOME: ARQUITECTO PALACIOS

DISTRITO: 4

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 46.924 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

A ordenación proposta para esta AOP, cuxa delimitación recolle parte do ámbito do PEPRI III-02 " Finca do Conde", do Plan Xeral de 1993, parte á súa vez da ordenación proposta no devandito PEPRI, aprobado o 19/02/1999, se ben cunha serie de variacións tendentes a acomodar á mesma ós criterios xerais do PXOM, nomeadamente a integrar os novos sistemas xerais previstos, e ó mellor artellamento coas novas previsións do planeamento no contorno.

O devandito PEPRI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, estando na actualidade pendentes de resolución, os varios recursos de casación interpostos fronte á dita anulación. É de salientar que o único motivo polo que se anulou, foi a suposta modificación dos usos previstos na ficha do PEPRI, ao se desvirtuar, segundo o criterio da Sala, o uso característico previsto no PXOU para ese ámbito, vulnerándose así as previsións do Plan Xeral daquela vixente e infrinxindo, xa que logo, o principio de xerarquía normativa.

No obstante o anterior, o PXOM, dende a perspectiva que lle é propia, e en uso das facultades de ordenación e planificación que lle asignan legalmente, entende acertada a distribución dos usos lucrativos previstos no PEPRI, que acaen perfectamente co que a respecto dos usos terciarios e comerciais se conten na memoria xustificativa do presente PXOM que sitúa esta zona como un dos eixes comerciais que o plan quere potenciar, en razón das circunstancias obxectivas e dos roles que a cidade de Vigo ten que desenvolver no futuro, ordenación que, amais de elo, se atopa en moi avanzado grao de urbanización, así como a súa materialización, polo que se reproduce en boa medida o esquema de ordenación alí previsto para os terreos do PEPRI daquela que agora fican incluídos nesta AOP.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos Capítulos 6.6 CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS e 9.6 ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS da Normativa Urbanística deste PXOM.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público voos sinalados non plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido establécese:

CUARTEIRÓN M.1 PARCELA 2:	516 m^2
CUARTEIRÓN M.4 PARCELA 1:	997 m^2
CUARTEIRÓN M.5 PARCELA 1:	2.537 m^2
TOTAL:	4.050 m^2

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

Cuarteirón	*Parcela*	*Ocupación Sobre Rasante*	*Ocupación Baixo Rasante*
M.1	P.1	542 m^2	90%
M.2	P.1	960 m^2	90%
	P.2	960 m^2	90%
M.3	P.1	20.786 m^2	100%
M.4	P.1	740 m^2	70%

B. Aproveitamento

Permitirase, para os usos que se autorizan, as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

Cuarteirón	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*	*Nº de Plantas*
M.1	P.1	1.846 m^2	5.412 m^2	VI-X
M.2	P.1	1.834 m^2	12.800 m^2	XVI
	P.2	1.882 m^2	12.800 m^2	XVI
M.3	P.1	20.786 m^2	60.940 m^2	III
M.4	P.2	1.694 m^2	4.050 m^2	V

Os espazos abertos asoportalados ou aporticados, pérgolas vexetais abertas, marquesinas ou beirados así como cuartos técnicos en plantas, non computarán a efectos de edificabilidade.

C. Altura

– A altura en metros da edificación para as parcelas das couzadas M.1, M.2 e M.4, corresponderá a considerar:

Planta Baixa: 4,50 metros.

Plantas de pisos 3,50 metros.

Polo tanto as alturas máximas en metros serán:

Edificacións de 8 plantas 29,00 metros

Edificacións de 10 Plantas 36,00 metros.

Edificacións de 16 plantas 57,00 metros

A M.3 P.1 sitúase a nivel da rúa situada ao norte e no fronte, á Couzada 2, presenta unha altura de 16 metros.

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros.

E. Condicións da Cuberta.

A superficie da cuberta da M.3, formará unha terraza enrasada coa rúa posterior, que será transitábel e axardinada en, polo menos o 60% da súa superficie, para o que deberá dispor dunha capa de terra vexetal de, 50 cm. como mínimo.

Dentro de la superficie xeneral se establecerán aparcamentos públicos en superficie.

Sobre o espazo desta Cuberta-Terraza poderá ocuparse, cun máximo do 20% da superficie, con elementos acristalados de acceso ao uso inferior e elementos complementarios ao servizo das instalacións, ventilacións, aire acondicionado, etc.

A altura máxima destes elementos non superará os catro (4) metros, e non computarán como edificabilidade.

F. Condicións Estéticas

Ademais das condicións estéticas xerais, en virtude da existencia dentro do ámbito de elementos catalogados (Xardín do Pazo da Pastora) e, de acordo aos criterios establecidos na Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, será condición primordial a utilización de materiais nobres coas adecuacións necesarias ás técnicas construtivas actuais.

A tal efecto,

Queda prohibido: A utilización de plaqueta cerámica ou de ladrillo visto nas fachadas, pintar as fachadas con colores fortes ou chamativos que rompan coa harmonía por apartarse en exceso da escala cromática do lugar, todos os tendidos aéreos de calquera clase.

Recoméndase: A realización de fachadas con predominio de granito (preferentemente pedra sen pulir), a carpintería de aluminio lacado en color, realizar os peches de fincas a base de mampostería, pedra en cachotes, ou cando menos, revestimento de aplacado de pedra sobre muro de ladrillo ou bloque de formigón.

É obrigatorio: Rematar as cubertas inclinadas, tanto das edificacións principais como auxiliares con tella ou cobre e recubrir as chemineas co mesmo material que a fachada, o axardinado da superficie non ocupada por viais ou edificación.

G. Usos

Couzadas M1, M2 e M4, o Uso característico é o Residencial.

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

– Na Couzada 3, o Uso Característico é Terciario Xeral, Clase Comercio, Categoría 5ª

1. *Uso Característico*: Terciario Xeral,

– Clase Comercio, Categorías 1ª a 5ª.

2. *Usos Compatibles*

– Clase Oficinas, Categorías 6ª a 9ª

– Clase Recreativo Reunión Categorías 10ª, 11ª e 12ª.

– Usos Dotacionais

– Uso Garaxe-Aparcamento

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

3.1. Cesións sobre a parcela de uso comercial

ANEXO Nº 14 Á ORDENANZA 16:

CORUXO-COSTA

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº 15 Á ORDENAZA 16:

PORTO DE CANIDO

ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS.

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

3 DOTACIÓNS PÚBLICAS

A.Espazos Libres de Uso Público

4 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

D. Altura de pisos

E. Cubertas

F. Usos

5 PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP – 15

NOME: PORTO DE CANIDO

DISTRITO: 2

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 5.682,88 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-15.**

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación unifamiliar adosada ou illada.

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª. Vivenda unifamiliar.

4. E obxectivo desta Ordenanza definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma e as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación proposta para esta AOP-15 recolle, no substancial, a que no seu día establecera o Estudio de Detalle redactado en desenvolvemento das determinacións do vixente PXOU de Vigo de 1993 referentes á Unidade de Actuación de Canido Porto. Este Plan Xeral, no que se refire a esta Unidade de foi anulado polo TSX de Galicia e confirmou a anulación o TS en casación. Agora ben, a anulación produciuse única e exclusivamente porque o Plan non contiña mención algunha ó cumprimento das reservas de aparcamento establecidas no art.30.1.a) da "Lei de Costas". Xa que logo, a anulación do Plan obedeceu única e exclusivamente a aspectos formais, en relación coa ausencia de xustificación da suficiencia e adecuación das prazas de aparcamento previstas no Plan, sen que a sala cuestionase en momento algún os criterios de ordenación ou as demais determinacións de planeamento establecidas dende un punto de vista material, pois esta non vulneraba preceptos de contido substantivo.

O TSX de Galicia anulou tamén un posterior Estudio de Detalle por extralimitación das súas competencias, ó verse vulneradas as previsións do, daquela vixente, Plan Xeral e infrinxir polo tanto, o principio de xerarquía normativa. A anulación, novamente, obedeceu a unha mera vulneración xerárquica, ó se reducir os espazos públicos previstos no Plan xeral aínda que tal redución se produciu proporcionalmente a redución da dimensión real do ámbito en relación coa estimada polo PXOU.

Tendo en conta, dunha banda, que a "Lei de Costas" non cuantifica a reserva de prazas de aparcamento, limitándose a preceptuar que o Plan deberá xustificar a súa suficiencia e adecuación; e, doutra que o presente Plan Xeral amplía de forma considerable a dotación de prazas de aparcamento sumando ás existentes as previstas nos ámbitos de desenvolvemento desta área do litoral, estímanse suficientes ó disposto no Art. 30.1.a) da "Ley de Costas". Neste senso hai que facer constar que a ordenación xeral do Plan dispón importantes dotacións de aparcamentos no ámbito de Canido Praia e nos sectores de Cabo Estai, que se suman a importante dotación xa existente na zona contigua do Bao. Pero ademais haberá de terse en conta que é radicalmente contrario ó criterio do PXOM situar no entorno inmediato do peirao de Canido aparcamentos en superficie ou soterrados cando o obxectivo é precisamente liberar do tráfico (salvo acceso para residentes e o tráfico propio do porto) a zona comprendida entre as rúas Cesáreo Vázquez e a Praia do Bao convertendo este tramo da estrada de Canido nun paseo peonil vinculado á Praia, para o que se prevé a apertura dun novo viario interior pola beira da xunqueira do Bao.

En calquera caso, a ordenación que se recolle nos planos que abeiran a realidade existente é conforme cos criterios xerais establecidos no PXOM para toda esta área litoral de Vigo.

Doutra parte é preciso subliñar que os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. DOTACIÓNS PÚBLICAS

A. Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO:

P14 1.162 m^2

$. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas poderá ser, Sobre e Baixo Rasante do 100% da parcela, agás na parcela P13 que será do 35% sobre rasante e do 70% baixo rasante, e na P14 na que non se permite ocupación.

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie Parcela m^2*	*Edificabilidade Lucrativa Máxima (m^2c)*
P1	226,36	398,50
P2	194,60	398,50
P3	183,00	398,50
P4	189,00	398,50
P5	191,80	398,50
P6	203,00	398,50
P7	205,80	398,50
P8	216,90	398,50
P9	222,60	398,50
P10	217,00	398,50
P11	194,60	398,50
P12	189,00	302,50
P13	1.315,22	238,50
P14	1.162,00	-
TOTAL	4.910,88	4.924,5

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Catro (4) plantas

– Altura en metros: Altura Total 15,00 metros

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Cubertas

– As vertentes da cuberta que non poderán ter unha pendente máxima superior ó setenta e cinco por cento (75%), trazados dende o remate do muro de coronación ou pola liña que forman o borde superior do forxado da última planta cos planos das fachadas ou polos bordes superiores das cornisas e beirados permitidos dende as mesmas. Os planos principais das cubertas non poderán trazarse dende cornisas ou beirados que sobresalgan dos corpos voados, galerías ou miradores.

F. Usos

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

– Categoría 1ª. Vivenda unifamiliar,

2. *Usos Compatibles*

– Comercio, Categorías 1ª

– Oficinas, Categorías 6ª e 7ª

– Recreativo e Reunión, Categorías 10ª

– Uso Garaxe-Aparcamento

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 16 Á ORDENANZA 16:

POVISA

ÍNDICE

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

3. VOOS E SAÍNTES

4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

D. Altura de pisos

E. Usos

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –16

NOME: POVISA

DISTRITO: 4

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 6.905 m^2

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-16.

2. Ainda que inserta nunha trama de ensanche en cuarteirón pechado na que esta edificación ocupa a totalidade de un cuarteirón, a tipoloxía edificatoria é mais a propia da edificación illada en bloque aberto ou dunha edificación singular con aliñacións exteriores axustadas as do cuarteirón.

3. Establécese como Uso Característico o Dotacional, Clase Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.

4. O obxectivo desta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente AOP ten por obxeto ordenar a dotación sanitaria do complexo hospitalario POVISA, a fin de posibilitar a súa ampliación de xeito integrado na trama urbana na que se serve.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporánse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos Capítulos 6.6 CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS e 9.3 ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO da Normativa Urbanística deste PXOM.

4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	P.1
Ocupación Sobre Rasante	100%
Ocupación Baixo Rasante	100%

B. Aproveitamento

Permitiráse para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*
M1	4.854	44.770

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Oito (8) plantas

– Altura en metros: Altura Total 29,00 metros

Esta altura correspóndese coa das edificacións existentes no entorno próximo e resulta precisa para atender as demandas de superficie e condicións propias deste equipamento sanitario

D. Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros.

E. Usos

1. Uso Característico: Dotacional, Clase Sanitario, Categorías 12ª e 13ª.

– Que comprende a prestación de asistencia médica e servicios quirúrxicos, en réxime ambulatorio ou con hospitalización, exclúense os que se presten en despachos profesionais.

– Categoría 12ª. Establecimentos sanitarios para a mediciña humana sen internamento, de titularidade pública ou privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontolóxicas, matronas, enfermeiras, laboratorios de análisis, etc.)

– Categoría 13ª. Establecimentos sanitarios para a mediciña humana con internamento, de titularidade pública ou privada (hospitais, clínicas e sanatorios, etc.)

2. *Usos Compatibles*

– Comercio, Categoría 1ª asociada á actividade

– Oficinas, Categorías 7ª asociada á actividade

– Recreativo e Reunión, Categorías 10ª asociada á actividade

– Uso Garaxe-Aparcamento

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº17 Á ORDENANZA 16:

AVENIDA ATLÁNTIDA

ÍNDICE

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Sistema Xeral de Espazos Libres

B. Espazo libre de uso público

C. Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público

3 ORDENACION DOS VOLUMENES EDIFICABLES

A. Residencial en edificación adosada

B. Hoteleiro

C. Residencial en edificacion aberta

D. Residencial unifamiliar illada

4 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Condicións xerais da edificación

1. Ocupacion en subsolo

2. Soportais e marquesinas

3. Voos

4. Cubertas

B. Condicións estéticas

C. Condicións particulares da edificación en parcela 1

1. Definición

2. Condicións de volume.

3. Usos

D. Condicións particulares da edificación en parcela 2

1. Definición

2. Condicións de volume

3. Usos

E. Condicións particulares da edificación en parcela 3

1. Definición

2. Condicións de volume.

3. Usos

F. Condicións particulares da edificación en parcela 5

G. Condicións particulares da edificación en parcela 7

H. Condicións particulares da edificación en parcelas p8,p9,p10

1. Definición

2. Condicións de volume.

3. Usos

5 PLANOS DE ORDENACIÓN

1. Estado Actual e Determinacións do PXOM

2. Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3. Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –17

NOME:	AVDA. ATLÁNTIDA
DISTRITO:	2
DELIMITACIÓN:	Plano Adxunto

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-17.**

2. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A ordenación proposta para esta AOP-17 recolle, no substancial, a que no seu día establecera o PERI da unidade de actuación 6–Sensat, aprobado o 3 de xullo de 1998. O devandito PERI foi anulado polo Tribunal Superior de Xustiza de Galicia. Agora ben, a anulación produciuse única e exclusivamente por falta de publicación de ficha do Plan Xeral referida a este ámbito. Noutras palabras, a anulación obedecera só a aspectos formais, concretamente en relación coa ausencia ou falta de vixencia das determinacións do devandito plan, que lle terían dado cobertura ao PERI, sen que a Sala cuestionase, en ningún momento, a ordenación levada a cabo polo dito plan dende un punto de vista material, pois ésta non vulnera preceptos de contido substantivo.

Con independencia do anterior, o Plan Xeral, dende a perspectiva que lle é propia, e en uso das facultades de ordenación e planificación que se lle asignan legalmente, entende que a ordenación contida naquel PERI resulta adecuada, respondendo aos criterios xerais de ordenación do presente PXOM, , ademais de resultar por enteiro congruente coas propostas que o PXOM fai para o contorno toda vez que os criterios básicos adoptados foron os seguintes:

– Prever unha moi importante reserva para cesión de zona verde, se na la zona Norte do ámbito, que forma parte do paseo de Alcabre entre Bouzas e o Museo do Mar que forma parte dunha das actuacións estratéxicas do PXOM vinculada o tratamento do borde litoral.

– Preservación da edificación denominada Casa Sensat e xardíns catalogados como de uso Terciario Hoteleiro.

– Por outra parte, as edificacións mais próximas ó entorno das zonas de cesión (verde e dotación de aparcamiento) así como da Igrexa parroquial, se resolven con tipoloxía de vivenda unifamiliar adosada co fin de ofrecer una escala menor y una maior adaptación ó contorno.

– Por outra parte, a edificación máis próxima ás torres de vivendas existentes e con fronte á Avenida Atlántida resólvese con tipoloxía de edificación aberta e uso de vivenda colectiva.

É por todo elo que, no substantivo, se recolle esta ordenación dentro da ordenanza 16.

Doutra parte é preciso subliñar que os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Sistema Xeral de Espazos Libres

A presente ordenación establece como Sistema Xeral de Espazos Libres os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES (P14): 18.016 m^2

B. Espazo libre de uso público

A presente ordenación establece como espacio libre de uso público o sinalado no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

ESPAZO LIBRE DE USO PÚBLICO (P6). 1174 m^2

C. Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público

A presente ordenación establece como Espazo libre para aparcamento de dominio e uso público o sinalado no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ESPAZO LIBRE DE APARCAMENTO(P13): 2.000 m^2

3. ORDENACION DOS VOLUMENES EDIFICABLES

A. Residencial en edificación adosada

Representa proporcionalmente a maior parte da actuación repartida en varias parcelas de forma e superficie variable aínda que xeralmente de forma rectangular, que suman 32 parcelas, adaptándose á distribución do viario e ás características do terreo.

B. Hoteleiro

Representa a parte da actuación que asimila as edificacións cuxo grado de catalogación e necesidade de integración na zona así o aconsellan.

Trátase dunha parcela cuxos límites coinciden co que actualmente é a Casa Sensat, as súas edificacións e xardíns anexos.

O seu aproveitamento ven dado en función das Condiciones de Ordenación e Edificación e aparece recollida no cadro Resume Ordenación de AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA.

Terá un uso destinado a Dotación Hoteleira e usos compatíbeis.

C. Residencial en edificacion aberta

Comprende un bloque de Edificación Aberta cun máximo de 69 vivendas, situada na parte do Sector lindante coa Avenida da Atlántida e as torres de vivendas limítrofes.

O seu aproveitamento ven dado en función das Condicións de Ordenación e Edificación e aparece recollida no cadro Resume Ordenación de AOP-17 AVDA. ATLÁNTIDA.

O seu uso será o de vivenda colectiva e usos compatíbeis.

D. Residencial unifamiliar illada

Comprende dúas parcelas con dúas edificacións illadas unifamiliares existentes.

As súas cualificacións urbanísticas estarán de acordo coas Condicións de Ordenación e Edificación fixadas no seu momento para a obtención de Licenza.

4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Condicións xerais da edificación

1. Ocupacion en subsolo

Permitirase a ocupación da totalidade da parcela baixo rasante para uso de garaxe aparcamento, trasteiros, e cuartos técnicos sen cómputo de edificabilidade.

A superficie non ocupada pola edificación deberá ser transitable, axardinada nun 60% do espazo libre cunha capa de terra vexetal de, como mínimo, 50 cm sobre as posíbeis construcións soterradas.

Os espazos situados cuxo plano inferior de forxado de teito estea a menos de 1,50 m. sobre o espazo circundante, considerаranse sotos e, polo tanto, non computarán a efectos de medición de número de plantas.

2. Soportais e marquesinas

Os espazos abertos con soportal ou pórticos, pérgolas vexetais abertas, marquesinas ou aleiros, así como cuartos técnicos en plantas de acceso, non computarán a efectos de edificabilidade.

3. Voos

Permítense corpos voados cara o fronte de vía pública sobre a envolvente definida nos planos de ordenación. As súas características serán as mesmas que as definidas nas Ordenanzas Xerais.

4. Cubertas

Permitirase o aproveitamento baixo cuberta ou áticos, que deberán inscribirse dentro do sólido capaz, definido polo plano inclinado que partindo das aristas exteriores da parte superior dos aleiros de fachada con 75% de pendente non supere unha altura de cumieira de 4 m. Exceptúanse desta limitación os núcleos de escaleiras se ben non poderán superar a altura da cumieira.

Non computarán, aos efectos de edificabilidade, as azoteas ou cubertas planas transitábeis, así como os cuartos técnicos.

B. Condicións estéticas

Ademais das condicións estéticas xerais, en virtude da existencia dentro do ámbito de elementos catalogados (Casa Sensat, Casa de acceso e Xardíns da Casa Sensat) e, de acordo aos criterios establecidos na Lei 8/1995 de Patrimonio Cultural de Galicia, será condición primordial a utilización de materiais nobres de maior significación e tradición na Arquitectura local, así como as formas máis adecuadas aos deseños máis relevantes do lugar, coas adecuacións necesarias ás técnicas construtivas actuais.

A tal efecto,

Queda prohibido: A utilización plaqueta cerámica ou de ladrillo visto nas fachadas, pintar as fachadas con cores fortes ou chamativos que rompan coa harmonía por afastarse demasiado da escala cromática do lugar, todos os tendidos aéreos de calquera clase, asfaltar os viais interiores.

Recoméndase: A realización de fachadas con predominio de granito (preferentemente pedra silvestre), a carpintería de madeira ou aluminio lacado en cor, realizar os viais interiores con adoquinado ou lousas de pedra., os peches de fincas a base de mampostería, pedra en cachotes, ou, cando menos, revestimento de aplacado de pedra sobre muro de ladrillo ou bloque de formigón.

É obriga: Rematar as cubertas inclinadas tanto das edificacións principais como auxiliares con tella ou cobre e recubrir as chemineas co mesmo material que a fachada, o axardinado da superficie non ocupada por viais ou edificación.

C. Condicións particulares da edificación en parcela 1

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado á área destinada ata un máximo de 15 vivendas adosadas, incluídas na denominada PARCELA 1 da COUZADA 1. A edificabilidade total asignada á devandita zona é 3.381 m^2

O uso dominante será o de vivenda familiar.

Disponse, así mesmo, dunha zona verde común, libre de edificación, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións e no Plano da Rede Viaria e Replanteo en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase en relación co vial de acceso 1.

* Tipoloxía de edificación	Adosada.
* Parcela mínima	120 m^2
* Recuados	
– fronte:	3 m.
– fondo:	5 m.
* Fronte mínimo parcela	5,75 m.
* Condicións de edificación por parcela	
– Edificabilidade:	225,40 m^2
– Ocupación sobre rasante:	74,75 m^2
– Altura	
– Número de Plantas Máximo	Tres (3) plantas
– Altura en metros Altura Total	9,00 metros
– Altura de pisos:	
– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros	

*Observacións

Reservarase como mínimo 1 praza de garaxe por vivenda, ou cada 100 m^2 de usos permitidos.

A zona verde común terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada, estando permitidas na devandita zona, soamente áreas de xogos e deportes (piscina, pista de tenis, etc.).

En caso de unión de parcelas, poderanse agrupar, así mesmo, as edificabilidades e ocupacións establecidas de cada parcela unitaria.

3. Usos

Serán os establecidos no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

D. Condicións particulares da edificación en parcela 2

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ás Edificacións existentes, así como as súas posíbeis ampliacións, incluídas na denominada PARCELA 2 da COUZADA 1.

o uso dominante será o de Aloxamento Colectivo, Lugares de Reunión e usos compatíbeis.

Disponse así mesmo dunha zona Verde, libre de edificación, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo, en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase con relación ao Vial de Acceso 1 e ao vial particular existente.

* Tipoloxía de edificación	Illada.
* Recuados	–Laterais: 5 m.
	–Fondo: 5 m.
* Condicións de edificación	
– Edificabilidade Total:	8.825,00 m^2
– Ocupación sobre rasante:	3.059,50 m^2
– Altura	
– Número de Plantas Máximo	Catro (4) plantas
– Altura en metros: Altura Total	17,00 metros
– Altura de pisos:	
– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.	

*Observacións:

A fin de conseguir a adecuación ó uso de Aloxamento Colectivo, Lugares de Reunión e usos compatíbeis, establécense dúas actuacións diferentes e, ao mesmo tempo, complementarias. No conxunto formado pola actual Casa Sensat, permitiranse obras de ampliación, adición e reformas necesarias para a adaptación ao uso sinalado.

Por encima da altura máxima, admitiranse os elementos singulares (maquinaria, cuartos técnicos, etc.) necesarios por razón da actividade, os cales deberán estar situados a distancia superior ao seu exceso de altura sobre a máxima autorizada, sen cómputo de edificabilidade.

3. Usos

Uso Característico: Terciario Hosteleiro, Categorías 1ª, 2ª e 3ª

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

Categoría 1ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 15 habitacións e ata 600 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.

Categoría 2ª. Instalacións para o aloxamento temporal de ata 50 habitacións e ata 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.

Categoría 3ª. Instalacións para o aloxamento temporal de máis de 50 habitacións e máis de 2.500 metros cadrados totais construídos sobre rasante, incluídas nesta superficie as instalacións complementarias, tales como restaurantes, bares, tendas, pistas deportivas cubertas, etc.

E. Condicións particulares da edificación en parcela 3

1. Definición

Corresponde esta Ordenación á Edificación proxectada para a denominada PARCELA 3 da COUZADA 1.

O uso dominante erá o de vivenda multifamiliar ou colectiva.

Disponse, así mesmo, dunha zona axardinada común, no espazo non ocupado pola edificación sobre rasante, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación.

As sinaladas no Plano de Ordenación Xeral, en canto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo en canto a aliñacións e rasantes.

A medición da altura sobre a Rasante Oficial establecerase con relación á Avenida da Atlántida.

* Tipoloxía de edificación:	Illada
* Superficie parcela edificable	2.157 m^2.
* Recuados	3 m. a outros lindeiros e 6 m. a edificacións colindantes
* Condicións de edificación	
– Edificabilidade:	6.138 m2
– Ocupación sobre rasante:	1.502 m2
– Altura en número de Plantas máximo	Oito (8) plantas
– Altura en metros: Altura Total	29,00 metros
– Altura de pisos A altura libre de plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros	

*Observacións

Reservarase como mínimo 1 praza de garaxe por vivenda ou cada 100 m^2 de usos permitidos.

A zona axardinada común, no espazo non ocupado pola edificación sobre rasante terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada.

3. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22

3. *Usos Prohibidos*:

Os restantes.

F. Condicións particulares da edificación en parcela 5

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado a unha vivenda unifamiliar, incluída na denominada PARCELA 5. a edificabilidade total asignada á devandita zona é de **500 m²**

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinaladas no Plano de Ordenación, en canto a dimensións.

* Parcela mínima 400 m²

***** Altura

– Número de Plantas Máximo Tres (3) plantas

– Altura en metros: Altura Total 9,00 metros

* Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

4. Usos

Serán os establecidos no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

G. Condicións particulares da edificación en parcela 7

Serán as establecidas na ORDENANZA 9 EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS , para o GRAO 2 segundo se dispón no capítulo 9.9 da normativa urbanística do PXOM.

H. Condicións particulares da edificación en parcelas p8,p9,p10

1. Definición

Corresponde esta Ordenación ao ámbito destinado ata un máximo de 17 vivendas adosadas, incluídas nas denominadas PARCELAS 8,9 e 10 da COUZADA 1. A edificabilidade total asignada á devandita zona é de **4.165 m²**

O uso dominante será o de vivenda unifamiliar.

Disponse así mesmo unha zona Verde común, de uso e carácter privado.

2. Condicións de volume.

* Condicións de ordenación

As sinalas no Plano de Ordenación Xeral, en cuanto a dimensións e no Plano de Rede Viaria e Replanteo en cuanto a alienacións e rasantes.

* Tipoloxía de edificación.

Será adosada en fieira, cunha separación mínima dos lindeiros de 2,00 m., de tal forma que non queden medianeiras ao descuberto.

* Parcela mínima 120 m².
* Recuados mínimos Fronte 3,00 m
  fondo 5,00 m.
* Fronte mínimo parcela 5,75 m.
* Condicións de edificación por parcela

– Edificabilidade: 245,00 m²

– Ocupación sobre rasante: 80,00 m²

– Altura –Número de Plantas Máximo : Dúas (2) plantas

– Altura en metros: –Altura Total : 7,00 metros

– Altura de pisos– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

*Observacións

Reservarase como mínimo 2 prazas de garaxe por vivenda. A zona Verde común terá carácter privativo para as edificacións e deberá ir axardinada, estando permitidas na devandita zona soamente áreas de xogos e deportes (piscina, pista de tenis, etc.)

3. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 9. EDIFICACIÓN DE VILLAS E CHALETS. En concreto no artigo 9.9.23

3. *Usos Prohibidos*

– Os restantes.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº18 Á ORDENANZA 16:

SUBIDA Á COSTA

ÍNDICE

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

3 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Dotación de Equipamento Escolar.

B. Espazos Libres de Uso Público

4 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

D. Cubertas

E. Usos

5 PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP–18

NOME: SUBIDA Á COSTA

DISTRITO: 4

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 39.920 m²

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-18.**

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos

3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A AOP-18 reproduce, no substancial, a ordenación actualmente existente na zona da presente ordenanza na Subida á Costa, xa que dita ordenación se axusta totalmente ós criterios e liñas mestras forzados con carácter xeral no documento de Memoria da Revisión do Plan Xeral e tamén nos mais específicos de aplicación desta para coas áreas que balizan a expansión da ordenación sobre o eixo estruturante que o PXOM outorga á Conca do Lagares, tanto no que respecta ás tipoloxías edificatorias como no que atinxe á volumetría e disposición de edificios, como se pode apreciar polos planos de conxunto das ordenacións detalladas que xa incorpora o Plan para esta área estratéxica que se denominou Eixo Gran Vía–Lagares.

A dita ordenación abeirou no seu día o outorgamento de licencias para a construción duna serie de edificios residenciais nesta área. Esas licencias foron anuladas polo TSX de Galicia, mais non por seren contrarias ó planeamento que lle servía de sostenemento, cuxo acomodo recoñeceu expresamente a propia sentencia, senón polo que a sala entendeu como unha vulneración do daquela vixente artigo 73 do Texto Refundido da Lei do Solo de 1976, referente ás normas de aplicación directa. Así, a sala entendeu que as licencias autorizaban a construción duns edificios que non se adaptaban o suficientemente ó entorno. En ningún caso se cuestionou a conformidade a Dereito do planeamento que serviu de base ó outorgamento da licenza.

Recorrida a sentencia en casación, o Tribunal Supremo confirmou a anulación de dita licenza, aínda que aceptou a posibilidade de que o Concello, ou calquera outra administración con competencias sobre o particular, ó exercitaren as súas potestades de planeamento e ordenación territorial, incidise precisamente nese contorno, ben fose protexéndoo, ben adoptando as medidas para harmonizar ou minimizar os posibles impactos sobre o mesmo, ou ben definido o establecemento de criterios que obxectivicen, ou que sirvan de complemento a lei para establecer que se ha de entender como adaptación ó ambiente e ó contorno no ámbito competencial propio.

En consonancia co anterior, o Plan Xeral xa estableceu na súa Normativa e na Memoria Xustificativa de Ordenación os criterios que segundo a Lei 15/2004 a el lle corresponden, a respecto do xeito de aplicar as Normas de Aplicación Directa.

E así, enfíase pólo miúdo o debullo dos criterios que o Plan aplica de cara á mellor conformación do ambiente e da paisaxe.

No canto dos parágrafos da Lei que remiten ás construcións "...en lugares inmediatos ou que formen parte ...(Art. 104.a), o Plan forzosamente ten que remitir á lexislación sectorial. Non é a lexislación urbanística a que define o carácter histórico ou artístico dos edificios nin dos conxuntos, senón que son as leis do patrimonio histórico e cultural.

En todo caso, o planeamento especial encetado para a ordenación e protección do Parque de Castrelos non inclúe no contorno de afección –con boa lóxica – o emprazamento das edificacións que se regulan por medio da presente ordenanza. Velaí que, de non se situar no contorno teríamos que estar ás disposicións que o Plan Xeral contén para orientar a composición arquitectónica dos edificios e regula, nos casos onde é necesario, as súas características estéticas.

Pero hai que dicir que non se trata tanto de que as edificacións se adapten as que xa hai, senón que contribúan de xeito preciso a mellorar ese ambiente urbano no que os cidadáns poidan vivir mellor, en ambientes mais equilibrados e, se for posible, harmónicos.

Con esa bagaxe se trataron xa as ordenacións detalladas de amplas zonas aínda mal desenvolvidas de Vigo e, no que atinxe á zona onde se insire a edificación que se atopa na presente AOP, ofréndase unha ordenación (disposición e forma da edificación, das rúas, dos espazos libres de todo tipo e das pertinentes dotacións equipamentais) que emparenta por completo coa edificación que se abeira a esta ordenanza 16.

Doutra parte é preciso subliñar que os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, e non son necesarios nel novos procesos de urbanización, ou de reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

Velaí que se entenda que se debe recoller a mesma como abeirada a dita ordenanza. Precisando, se acaso, a comenencia de proceder a medidas de apantallamento arbóreo con especies autóctonas de porte medio que axudarán a unha mellor transición entre as áreas de vexetación de todo o sistema do Lagares (non só do Parque de Castrelos) e a vexetación que baliza dende diversas posicións ese eixo natural vertebrador do novo desenvolvemento do modelo de cidade que preconiza o presente PXOM.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

Dotación de Equipamento Escolar.

A presente ordenación establece como Dotación local de equipamentos públicos a edificación existente na seguinte parcela, coa situación e superficie que de seguido se establece:

P2: 9.917 m² de solo

B. Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO:

P3 6.000 m² de solo

4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será dun quince por cento (20%) Sobre Rasante.

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	P.1
Superficie Parcela	21.944 m^2
Edificabilidade Lucrativa Máxima	24.813 m^{2}c
Espazo Libre Privado	18.117 m^2

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Sete (7) plantas

– Altura en metros: Altura Total 25,50 metros

Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros

D. Cubertas

– As vertentes da cuberta que non poderán ter unha pendente máxima superior ó setenta e cinco por cento (75%), trazados dende o remate do muro de coroación ou pola liña que forman o borde superior do forxado da última planta cos planos das fachadas ou polos bordes superiores das cornixas e beirados permitidos dende as mesmas. Os planos principais das cubertas non poderán trazarse dende cornixas ou beirados que sobresaian dos corpos voados, galerías ou miradoiros.

E. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22.

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº19 A LA ORDENANZA 16:

CALVARIO APARCAMENTO

INDICE

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

3. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

Parcela P.1 Rúa do Cristo nº 7

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

Parcela P.2 Rúa de Sagunto nº 8

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

Parcela P.4 Rúa do Cristo nº 19

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura

D. Usos para as tres Parcelas.

Parcela P.3 Interior de Patio de Couzada.

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Altura.

D. Usos.

4. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO.

5. PLANOS

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –19

NOME: CALVARIO APARCAMENTO

DISTRITO: 4

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 3.835 m^2

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-19.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación entre medianeiras, e a de aparcamento en subsolo sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establécese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

De acordo ao Convenio Urbanístico Normativo firmado o 31 de marzo de 2004 entre "La Bouza Sur S.L." e "Promociones Oralco S.L." co Concello de Vigo, preséntase a seguinte Proposta de Ordenación para o interior da couzada delimitada polas rúas Cristo e Sagunto do Barrio do Calvario para incorporalo dentro das Determinacións que actualmente está elaborando o Concello de Vigo do novo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo (PXOMV) para a súa aprobación inicial e subseguinte tramitación conforme co disposto no Título VIII da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUG) sobre os Convenios Urbanísticos.

A proposta de Ordenación consiste na construcción dunha praza e un aparcamento subterráneo no interior da couzada delimitada polas rúas Cristo e Sagunto do Barrio de O Calvario do Municipio de Vigo.

É unha proposta que surxe da demanda xa que coa peatonalización da Rúa Urzaiz e o conseguinte desenvolvemento comercial desta área , a poboación de O Calvario conta coa necesidade real de novas prazas de aparcamento soterrado, e o Concello de Vigo entende que é unha cuestión prioritaria dentro da nova ordenación.

As recomendacións do "estudio de estratexias para a rehabilitación e revitalización do barrio de O Calvario" elaborado polo Concello de Vigo no ano 2000, incidián na previsión dun aparcamento público soterrado na couzadadelimitada polas rúas Urzaiz, Cristo, Sagunto e Palencia , para deste xeito resolver os déficits que desta dotación existen no barrio, contando un desenvolvemento harmónico e sostible. O PXOM asume estas recomendacións como directriz de actuación por encaixar plenamente nos criterios xerais adoptados.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporánse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

As Parcelas P.1, P.2 e P.4 regúlanse pola Ordenanza 3, Edificación en Couzada Pechada, coas seguintes condicións:

Parcela P.1 Rúa do Cristo nº 7

A. Ocupación

Superficie	242 m^2
Ocupación Bajo Rasante	100%
Ocupación sobre rasante	100%

Ocupación en Planta Baja

Deberá ceder, como Pasaxe Interior, de uso público, un paso ao interior da Couzada cun ancho mínimo de seis (6.00) metros, de uso mixto,(peonil, e de vehículos) ao Garaxe Aparcamento do Patio de Couzada.

B. Aproveitamento

O dereito edificatorio é o que lle corresponde según ordenanza, correspondente á superficie da Planta Baixa polo número de plantas 242 x 4 = 968 m^{2}c.

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Catro (4) plantas

– Altura en metros: Altura Total 15,00 metros

Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros

Parcela P.2 Rúa de Sagunto nº 8

A. Ocupación

Superficie	164 m^2
Ocupación Baixo Rasante	100%
Ocupación sobre rasante	100%

Ocupación en Planta Baixa

Deberá ceder, como Pasaxe Interior, de uso público, un paso ao interior da Couzada cun ancho mínimo de seis (6.00) metros, de uso mixto,(peonil, e de vehículos) ao Garaxe Aparcamento do Patio de Couzada.

Aproveitamento

O dereito edificatorio é o que lle corresponde según ordenanza, correspondente á superficie da Planta Baixa máis o das plantas tipo polo número de plantas 164 m^2 x 4 plantas, total 656 m^{2}c.

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Catro (4) plantas

– Altura en metros: Altura Total 15,00 metros

Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros

Parcela P.4 Rúa do Cristo nº 19

A. Ocupación

Superficie	120 m^2
Ocupación sobre rasante	100%

Ocupación en Planta Baixa

Deberá ceder, como Pasaxe Interior, de uso público, un paso ao interior da Couzada dun ancho mínimo de douscentos vinte (220) centímetros, de uso peonil.

B. Aproveitamento

O dereito edificatorio é o que lle corresponde según ordenanza, correspondente á superficie da Planta Baixa polo número de plantas 120 x 4 = 480 m^{2}c.

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Cuatro (4) plantas

– Altura en metros: Altura Total 15,00 metros

Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

D. Usos para as tres Parcelas.

Establécese para esta AOP o mesmo réxime de usos que o correspondente á ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23.

Parcela P.3 Interior de Patio de Couzada.

A. Ocupación

Superficie	3.309 m^2
Ocupación Baixo Rasante	100%
Ocupación sobre rasante	40 m^2

B. Aproveitamento

O dereito edificatorio é, sobre rasante de cuarenta (40) metros cadrados, e baixo rasante toda a superficie da planta en cinco sótanos.

3.309 m^2 x 5 plantas de soto = 16.545 m^{2}c

3. Altura

A altura das plantas de soto terán a altura mínima esixida por razón de Uso.

Usos.

Uso Característico: Garaxe –Aparcamiento, Categoría 2ª.

– Categoría 2ª. Aparcamento Público destinado a réxime rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para o servizo público, onde a estancia do vehículo se realiza a cambio do pago dunha tarifa, dispoñendo dalgún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana.

2. *Usos Compatibles*

– Transporte e Comunicacións, Clase Servizos Públicos, Categorías 6ª sen venta de carburantes.

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

4. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO

– O desenvolvemento de todo o conxunto deberá conterse en proxecto unitario, as edificacións das Parcelas P.1, P.2, P4 e os accesos a través das dúas primeiras.
– Plantearáse a posibilidade de conectar o aparcamento coa Clínica Santa Cristina.
– A edificación de coarenta (40) metros cadrados sobre rasante terá en uso de acceso ao Aparcamento.
– Para o deseño da praza pública sobre a superficie do aparcamento, teráse en conta o disposto no Convenio Urbanístico Normativo, é dicir:

Proxectaráse un espazo central aberto, combinando superficies duras e blandas.

Construiráse unha pérgola perimetral coas características especificadas.

Colocaráse mobiliario urbano de acordo aos criterios que se establezan por parte do Concello.

CADRO XERAL DE SUPERFICIES

Superficie Total del Ámbito : 3.835m²

Denominación de parcela	*Superficie*	*Uso*	*Edificabilidade sobre rasante*	*Edificabilidade baixo rasante*
P4	120 m²	Residencial Ordenaza 3	480 m²	——
P1	242 m²	Residencial Ordenaza 3	968 m²	242 m²
P2	164 m²	Residencial Ordenaza 3	656 m²	164 m²
P3	3.309m²	Garaxe-Aparcam. e uso compatible con automóbil	40 m²	16.545 m²
TOTAL	3.835m²	-	2.144 m²	16.951 m²

5. PLANOS

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 20 Á ORDENANZA 16:

PITEIRA

ÍNDICE

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN
2. ALIÑACIÓNS E RASANTES
3. VOOS E SAÍNTES
4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Altura
D. Usos
5. PLANOS DE ORDENACIÓN
1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP –20

(Nota.—As referencias ao Convenio deben entenderse non aprobadas pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

NOME: PITEIRA
DISTRITO: 4
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 861 m²

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-20.**

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación entre medianeiras, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. Es obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

A presente ordenación propón o remate da fronte edificada na Avda. de Castrelos entre o Parque de Castrelos e a rúa Arquitecto Palacios cubrindo a medianeira hoxe existente. Ó tempo pretende dar satisfacción ó convenio subscrito entre o Concello de Vigo e Don Xulián Crespo Piteira e a súa filla Dona Purificación Crespo Tesouro, aprobado polo pleno do concello de Vigo o día 27 de novembro de 1992 e que, por diversas razóns non puido ter acomodo ata o momento; ordenando a edificabilidade recoñecida no convenio coas necesarias adaptacións derivadas da normativa vixente e dos criterios xerais do PXOM.

Por medio de dito convenio, foille cedida ó Concello parte da parcela orixinaria para a apertura da dita Avda. Arquitecto Palacios (1º Cinto de circunvalación) dispoñéndose a edificabilidade correspondente no resto da parcela non cedida. O certo e que ate o de agora non puido ser materializado dito dereito edificatorio por canto as afeccións derivadas da natureza deste sistema viario de titularidade estatal o tiñan impedido. A transferencia desta Avenida á titularidade municipal producida recentemente e a súa transformación nunha vía urbana posibilita hoxe que se poda dar un remate adecuado a esta peza urbana.

A especificidade desta ordenación non permite a súa resolución por medio da aplicación das ordenanzas xenéricas do solo urbano consolidado, o que fai precisa a determinación desta AOP para a súa ordenación polo miúdo.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas estar o suficientemente equilibradas.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos Capítulos 6.6 CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA DOS EDIFICIOS e 9.3 ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO da Normativa Urbanística deste PXOM.

4. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será:

PARCELA	P.1
Ocupación Sobre Rasante	85 %
Ocupación Baixo Rasante	100 %

Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	P.1
Superficie	546 m²
Edificabilidade Máxima	5.071 m²

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Nove (10) plantas
– Altura en metros: Altura Total 32,50 metros

Altura de pisos

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos sesenta (260) centímetros

D. Usos

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

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

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23.

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº 21 Á ORDENANZA 16:

CORDELERÍAS MAR

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº 22 Á ORDENANZA 16:

UNIÓN CERVECERA

ÍNDICE

1 ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS
2 ALIÑACIÓNS E RASANTES
3 DOTACIÓNS PÚBLICAS (ESPACIOS LIBRES E EQUIPAMENTOS)
A. Espazos Libres de Uso Público
4 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN
A. Ocupación
B. Aproveitamento
C. Altura
D. Cubertas.
E. Voos e saíntes
F. Altura de pisos
G. Usos
5 PLANOS DE ORDENACIÓN
1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM
2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións
3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP–22

NOME: UNIÓN CERVECERA
DISTRITO: 5
DELIMITACIÓN: Plano Adxunto
SUPERFICIE ÁMBITO: 7.878 m²

1. ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave **AOP-22.**

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques abertos, con ou sen patios de parcela pechados ou abertos

3. Se establece como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. Es obxectivo de esta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

O Plan Xeral de Ordenación Urbana aprobado definitivamente no 29/04/1993 (PXOU-93) delimitou no solo urbano dous polígonos colindantes denominados "UE I-03 Metalúrxica" e "UE I-04 Unión Cervecera", fixando para ambos como sistema de actuación o de compensación, e remitindo a súa ordenación pormenorizada a senllos Estudios de Detalle de acordo cos convenios urbanísticos asinados cos propietarios, respectivamente, nos días 13/11/1986 e 14/07/1989, ratificados logo polo Concello.

Posteriormente, por medio da modificación puntual núm. 12 do PXOU-93 (expte. 4247/411, BOP núm. 163, do 26/08/1997) aprobada definitivamente por acordo plenario de 31/07/1997, déuselle unha nova redacción á norma urbanística "3.4" e á ordenanza "1.2" de edificación aberta, ó tempo que se ordenou directa e detalladamente dende o propio Plan Xeral, entre outros, o ámbito comprendido polas Unidades de Execución "I-03 Metalúrxica" e "I-04 Unión Cervecera". Esta modificación do planeamento non incrementou a edificabilidade de ditos polígonos; simplemente limitouse a detallar sobre o plano a ordenación precisa dese ámbito.

No 27/06/2002 o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) dictou Sentenza no recurso cont.-ad. 2/4072/1998 interposto pola "Asociación Empresarial de Hospedaje de la Provincia de Pontevedra" contra a citada modificación puntual núm. 12 do PXOU-93.

Nela, o Tribunal considerou en primeiro termo (FD "TERCERO") que os convenios urbanísticos subscritos en datas respectivas 13/11/1986 e 14/07/1989 sobre as devanditas Unidades de Execución se incorporaron eficazmente ó PXOU-93. Tamén (FD "CUARTO") que non concorre arbitrariedade nin desviación de poder na referida modificación puntual núm. 12, así como que: "En todo caso, la edificabilidad sobre rasante atribuida en las antiguas fichas de las UE I-03 y 04 es la misma que la que figura en las nuevas". Sen embargo, a Sentenza anulou a modificación puntual no que se refire ás citadas UE "I-03" e "I-04" polo único motivo (FD "QUINTO") de que a nova ordenación debuxada nos planos do PXOU non se axustaba con precisión á ordenanza xenérica "1.2" modificada. Conclúe así a Sentencia considerando que:

"Ni las fichas, ni los planos se remiten a planeamientos secundarios, por lo que no es aplicable la posibilidad, prevista en el último párrafo del apartado a. de la Ordenanza 1.2, de definición de otros tipos específicos de bloques abiertos en función de los condicionantes de localización".

Á vista do sinalado polo TSXG na citada sentencia, e a pesares de non ser firme ó ser recorrida en Casación polo Concello perante o Tribunal Supremo, por motivos de seguridade xurídica o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo acordou con data 13/11/2003 iniciar de oficio a redacción e tramitación dun Plan Especial de Reforma Interior para ordenar detalladamente os polígonos da "U.E. I-03 Metalúrxica" e "U.E. I-04 Unión Cervecera, e deste xeito dar cumprimento ó expresado criterio xudicial, mediante o estudio e establecemento xustificado da ordenación pormenorizada máis axeitada para ese concreto ámbito, con respeto das determinacións vinculantes do PXOU-93.

En agosto de 2005 presentouse na Xerencia Municipal de Urbanismo a versión final do PERI, redactado mediante contrato de asistencia técnica polo arquitecto D. Enrique Acuña Fernández.

Con data 19/09/2005, por acordo da Xunta de Goberno Local foi aprobado inicialmente o Plan Especial de Reforma Interior, e sometido a trámite de información pública.

Non obstante, en virtude da aplicación da disposición transitoria primeira, letra c), da Lei 9/2002 modificada pola Lei 15/2004, e dos prazos establecidos na mesma, podería resultar inviable a aprobación definitiva do PERI ó terse que xustificar nó ámbito de cada polígono o cumplimento dos límites de sostenibilidade. Xa que logo, estímase preciso, en aras da maior seguridade xurídica, que a ordenación prevista no PERI se incorpore, coas adaptacións necesarias, o novo PXOM. O que no caso da UE–I-04 Unión Cervecera, ó contar obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel non son necesarios xa os procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, ou obtención de dotación urbanística, con distribución equitativa de beneficios e cargas ao estaren o suficientemente equilibradas, faise a través da presente AOP.

E todo elo ademais, porque o presente PXOM os asume enteiramente os criterios de actuación nesta área, conducentes á mellora das condicións de habitabilidade e mellora ambiental, ao esponxamento do espazo urbano da rúa García Barbón que ven construído dende a Porta do sol ata a rúa Isaac Peral con unha sucesión continuada de frontes de couzadas pechadas e, practicamente sen aperturas espaciais e de elementos de vexetación, así como a consecución de dotacións urbanísticas nunha área tan densa como é a que acolle a presente actuación, cales son os obxectivos da Area de Ordenación Pormenorizada.

Con esta ordenación e a da AOD colindante "A Metalúrxica" que a complementa, mellórase a accesibilidade viaria na zona que posibilita a implantación de novas áreas residenciais nunha trama ata o de agora inacabada, ó tempo que se proxecta unha extensa rede de espazos peonís e prazas, realizada de xeito que, de acordo coa normativa vixente, non se orixinan barreiras urbanísticas en detrimento da mobilidade das persoas discapacitadas. Esta rede peonil formalízase integrando nunha estrutura artellada, todos os espazos libres do ámbito, garantindo a súa accesibilidade e conexión transversal peonil dende a Avda. De García Barbón aos sistemas locais do ámbito.

Libérase –como se pode ver nos planos de ordenación, o espazo na fronte de García Barbón, configurando na zona unha sección de rúa-praza acompañada por espazos libres arborados coas especies xa existentes. E todo elo, sen solución de continuidade coa ordenación do ámbito contiguo (Metalúrxica), que se contén no presente Plan como Ordenación Detallada.

A edificabilidade ordenada no ámbito desta AOP é a resultante do Convenio Urbanístico da Unidade de Execución "I-04 Unión Cervecera" do PXOU-93 asinado o 14/07/1989, que como xa se expuso o TSXG considerou válidamente incorporados ó Plan.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

As aliñacións e rasantes disporanse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. DOTACIÓNS PÚBLICAS (ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTOS)

Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa superficie que de seguido se establece:

ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO:

P2 3130 m^2

CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima das parcelas será :

PARCELA	*Ocupación Sobre Rasante*	*Ocupación Baixo Rasante*
P1	49%	100%
P2	—	—

B. Aproveitamento

Permitirase para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

PARCELA	*Superficie*	*Edificabilidade Lucrativa Máxima*	*Cesión de uso de superficie*
P1	4.748 m^2	26.698 m^2	2.801
P2	3130m^2	—	—
TOTAL	7.878 m^2	26.698 m^2	

C. Altura

– Número de Plantas Máximo Vinteún (21) plantas

– Altura en metros: Altura Total 74,5metros

D. Cubertas

1. Poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima de trinta (30) graos sesaxesimais, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo caso estarán por baixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrancando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a corenta e cinco (45) graos sesaxesimais.

2. Sobre o pano de cuberta só poderán sobresaír os elementos de ventilación, cheminеas, as Antenas de calquera tipo de televisión, que deberán ser colectivas; así como calquera elemento de aproveitamento da enerxía solar.

E. Voos e saíntes

Sobre Rasante autorizaranse os voos e saíntes regulados nos artigos 6.6.19 SAÍNTES E VOOS EN FACHADAS e 9.6.19 SAÍNTES E VOOS (ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABERTOS) da Normativa Urbanística deste PXOM.

F. Altura de pisos

A altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescentos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.

b) Douscentos cincuenta (250) centímetros para os andares.

G. Usos

PARCELA 1

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

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

2. *Usos Permitidos*: (No corpo de basamento de 3 alturas) Terciario Xeral nas seguintes Clases e Categorías.

– Comercio, Categorías. 1ª, 2ª, 3ª e 4ª .

– Oficinas, Categorías 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.

– Recreativo e Reunión, Categorías 10ª, 11ª e 12ª.

3. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos como compatibles no réxime de usos da ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS. En concreto no artigo 9.6.22.

4. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

PARCELA 2

O Uso Pormenorizado na parcela 2 é o de Espazos Libres.

5. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados

ANEXO Nº23 Á ORDENANZA 16:

ROMIL

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

ANEXO Nº 24 Á ORDENANZA 16:

ROSALÍA DE CASTRO 2

ÍNDICE

1 ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

2 ALIÑACIÓNS E RASANTES

3 VOOS E SAÍNTES

4 DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Espazos Libres de Uso Público

B. Dotación de Equipamento .

5 CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

B. Aproveitamento

C. Espazos Libres Privados

D. Condicións de parcelación

D. Altura da edificación

E. Usos

6 PLANOS DE ORDENACIÓN

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados.

3.1.—Seccións

FICHA DE ORDENACIÓN DE ORDENANZA 16. AOP -24

NOME: ROSALÍA DE CASTRO 2

DISTRITO: 5

DELIMITACIÓN: Plano Adxunto

SUPERFICIE ÁMBITO: 15.394 m^2

1. ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS E XUSTIFICACIÓN

1. O ámbito de aplicación de esta Ordenanza é a área delimitada nos planos de Ordenación Pormenorizada do Solo Urbano Consolidado coa Clave AOP-24.

2. A tipoloxía edificatoria é a de edificación en couzada pechada, sen prexuízo das condicións específicas que se establecen nos planos de ordenación para dar unha acaída resposta as condicións do contorno e ós criterios e obxectivos formulados.

3. Establecese como Uso Característico, o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

4. O obxectivo desta Ordenanza é definir polo miúdo a ordenación desta área e regular conforme a mesma as condicións da edificación e dos usos do solo.

O ámbito correspóndese co que no PXOU de 1993 se denominaba "U.E. Rosalía Castro II", que daba continuidade a ordenación prevista "U.E. Rosalía de Castro I" xa desenvolvida na actualidade por medio das cales se ordenaba a apertura da rúa Rosalía de Castro.

O obxectivo do seu desenvolvemento é o de rematar a rúa Rosalía de Castro completando o treito entre as rúas Serafín Avendaño e García Barbón, procedendo ó tempo a completar a trama urbana e a ordenación no interior dos cuarteirón que xorden entre o Areal e García Barbón, así como completar a dotación de aparcamentos públicos soterrados por debaixo da propia rúa Rosalía de Castro en continuidade co previsto na AOP de Rosalía de Castro I, e debaixo doutro espazo público previsto; todo elo de acordo cos criterios de ordenación xa establecido nos anteriores planeamentos que este PXOM asume por enteiro.

Os terreos deste ámbito contan obxectivamente coas condicións de solo urbano consolidado, posto que nel están aprobados definitivamente o Proxecto de Compensación, con distribución equitativa de beneficios e cargas, e o Proxecto de Urbanización, atopándose en fase de execución as obras de urbanización.

2. ALIÑACIÓNS E RASANTES

Dispóranse conforme a localización definida nos planos de ordenación da presente AOP, para cada unha das parcelas e coa edificabilidade lucrativa que se expresa mais adiante.

3. VOOS E SAÍNTES

Sobre Rasante autorizaranse salientes, voos e corpos voados pechados, cun saliente máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude en cada unha das plantas pode prolongarse na totalidade da lonxitude da aliñación oficial.

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.

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.

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.

O saliente máximo de cornixas e aleiros, medido desde o plano de fachada, non excederá de cento cuarenta (140) centímetros.

4. DOTACIÓNS PÚBLICAS (Espazos Libres e Equipamentos)

A. Espazos Libres de Uso Público

A presente ordenación establece como espazos libres de uso público os sinalados no plano de Ordenación e Usos Pormenorizados da presente AOP, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN M.1 PARCELA 11. 500 m^2

B. Dotación de Equipamento.

A presente ordenación establece como Dotación local de equipamentos públicos, destinados a Centro de Saúde, a seguinte parcela, coa situación e superficie que de seguido se establece:

CUARTEIRÓN M.2 PARCELA 2. 506 m^2

As condiciones de edificación desta Parcela Dotacional permite a edificación con dez (10) plantas, como as colindantes, e deberá respetar un Paso Inferior ao patio de Manzana.

Cunha edificabilidade total de 4.955 m^2

5. CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN

A. Ocupación

A ocupación máxima Sobre Rasante das parcelas será a reflexada no Plano 3 de Ordenación e Usos Pormenorizados. Baixo Rasante permitirase unha ocupación do 100% da parcela.

B. Aproveitamento

Permitiráse para os usos que se autorizan as seguintes edificabilidades máximas de usos lucrativos:

Cuarteirón	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidade Máxima*	*Nº de Plantas*	*Ocupación*
M.1	P.1	433	3.788	X	100%
	P.2	409	3.534	X	100%
	P.3	526	5.011	X	100%
	P.4	610	6.000	X	100%
	P.5	633	5.702	X	100%
	P.6	329	3.030	X	100%
	P.7	606	5.658	X	100%
	P.8	106	424	VII	100%
	P.9	339	3.346	X	100%
M.2	P.1	336	2.633	VIII-X	100%
	P.3	651	6.355	X	100%
	P.4	621	4.770	X	100%
	P.5	525	873	II	100%
	P.6	506	4.955	VIII-X	100%
M.3	P.1	215	2.685	X	100%

C. Espazos Libres Privados

As seguintes parcelas serán de espazo libre privado:

Cuarteirón	*Parcela*	*Superficie* m^2	*Condicións*
M.1	P.10	833	Libre Privado
M.2	P.7	1.416	Cesión de Uso de Superficie

A parcela M.2 P.7 ocupase o 100% baixo rasante para uso de aparcamento.

D. Condicións de parcelación

A efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumprir as seguintes condicións:

A parcela resultante deberá cumplir as condicións de parcela mínima da ordenanza 3 que se expoñen na normativa urbanística no artigo 9.3.7

O lindeiro frontal da parcela tendrá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.

Deberá garantir que poden cumplirse as condicións de garaxe aparcamento por razón do uso e intensidade.

D. Altura da edificación

– A altura en metros da edificación corresponderá a considerar:

Planta Baixa:	4,50 metros.
Plantas de pisos	3,50 metros.

Polo tanto as alturas máximas en metros serán:

Edificacións de 2 plantas	8,00 metros
Edificacións de 7 plantas	25,50 metros
Edificacións de 10 Plantas	36,00 metros.

– A altura de libre plantas de pisos non será inferior a douscentos cincuenta (250) centímetros.

E. Usos

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

– Categoría 2ª. Vivenda multifamiliar, ou colectiva, cando sobre unha única parcela localizanse varias vivendas nunha ou en varias edificacións, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espacio público en condicións tales que lles poidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal.

2. *Usos Compatibles*

Serán os establecidos no réxime de usos da ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN CUARTEIRÓN PECHADO. En concreto no artigo 9.3.23.

3. *Usos Prohibidos*:

– Os restantes.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

Os seguintes:

1.—Estado Actual e Determinacións do PXOM

2.—Plano de Estrutura Viaria e Aliñacións

3.—Ordenación e Usos Pormenorizados.

3.1.—Seccións

ANEXO Nº 25 Á ORDENANZA 16:

ALFAGEME

(Non aprobada pola Orde da CPTOPT de 16/05/2008)

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN

MEMORIA

ÍNDICE

PRESENTACIÓN E CARÁCTER.
CONTIDO DO DOCUMENTO.
1.—Solo Urbano
1.1.—Solo Urbano Consolidado.
1.2.—Solo Urbano Non Consolidado.
1.3.—Determinacións comúns a ambas Categorías de Solo Urbano.
2.—Solo Urbanizable
3.—Sistemas Xerais.
NORMATIVA E RELACIÓN DE FICHAS
SOLO URBANO CONSOLIDADO.
Áreas de Planeamento Incorporado (API).
1. Normativa de aplicación.
2. Relación de Áreas de Planeamento Incorporado (API).
SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.
1.—Ámbitos de Planeamento Remitido (APR).
1.1. Normativa de aplicación.
1.2. Relación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR).
2.—Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD).
2.1. Normativa de aplicación.
2.2. Relación dos Ámbitos de Ordenación Detallada (AOD).
SOLO URBANIZABLE.
1.—Sectores de Planeamento Remitido (S).
1.1. Normativa de aplicación.
1.2. Relación dos Sectores de Planeamento Remitido (S).
2.—Sectores con Ordenación Detallada (SOD).
2.1. Normativa de aplicación.
2.2. Relación dos Sectores de Ordenación Detallada (SOD).
3. Solo Urbanizable Non Delimitado
3.1. Normativa de aplicación.
3.2. Relación dos ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado SUND.

PRESENTACIÓN E CARÁCTER

O presente Documento de Xestión e Execución, complementario do de Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal, establece, con carácter vinculante, as condicións de Desenvolvemento, Xestión e Execución de tódolos Ámbitos ou Sectores que por razón da súa Clasificación ou Categoría de Solo, o por determinación expresa do Plan Xeral, están sometidos a procesos de Planeamento de Desenvolvemento nas condicións xenéricas que establece o Artigo 62 e seguintes da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004 de 29 de decembro de Modificación da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en adiante Lei 15/2004.

CONTIDO DO DOCUMENTO

O presente Documento recolle de maneira específica a regulación normativa dos seguintes tipos de áreas:

1.—Solo Urbano

1.1.—Solo Urbano Consolidado.

Segundo establece o Artigo 9.0.2 das Normas Urbanísticas, dentro do Solo Urbano Consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, defínense no Plan Xeral os seguintes Tipos:

SUC de Ordenación Directa.

SUC incluído en Áreas de Planeamento Incorporado (API)

O S.U.C. de Ordenación Directa ten a súa regulación propia nos Capítulos 9.1 a 9.16, do Título IX das Normas Urbanísticas, polo que non é obxecto do presente Documento.

Corresponde, por tanto, ó contido deste Documento, na Categoría de Solo Urbano Consolidado, pormenoriza-la regulación correspondente das Áreas de Planeamento Incorporado (API) polos Artigos 9.0.6 e 9.0.7, das Normas Urbanísticas, por remisión ós correspondentes planeamentos aprobados.

No Apartado Normativo do presente documento inclúese a relación completa de tódalas API.

1.2.—Solo Urbano Non Consolidado.

1. Segundo establece o Artigo 9.0.2 das Normas Urbanísticas, a Categoría de Solo Urbano Non Consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, divídese no Plan Xeral en:

– Ámbitos de Planeamento Remitido (APR) para o seu desenvolvemento por Plans Especiais de Reforma Interior, ou o planeamento de desenvolvemento que estableza a lexislación aplicable.
– Ámbitos nos que o Plan Xeral incorpora a Ordenación Detallada (AOD).

Corresponde ó contido deste Documento, na Categoría de Solo Urbano Non Consolidado, pormenoriza-la regulación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR), como desenvolvemento do establecido polos Artigos 9.17.1 e seguintes; e dos Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD), como desenvolvemento do establecido polos Artigos 9.17.8, todos das Normas Urbanísticas, ben por remisión ós correspondentes planeamentos aprobados ou como regulación precisa nas Fichas correspondentes a cada ámbito.

2. Nalgúns supostos, así determinados, o Plan Xeral delimita ámbitos para o seu desenvolvemento mediante Plans Especiais de Reforma Interior (PERI) que inclúen ademais de dous ou máis APR, ámbitos de Solo Urbano Consolidado, por considerar que a Reforma Interior do conxunto debe acometerse incluíndo solos Consolidados. Estas delimitacións, recollidas nos Planos da Serie 2, van acompañadas pola correspondente Ficha.

No Apartado Normativo do presente documento inclúese a relación completa de tódalas APR e daquelas nas que se incorporan as AOD correspondentes a esta Categoría de Solo Urbano.

1.3.—Determinacións comúns a ambas Categorías de Solo Urbano.

1. A particular condición das Áreas ou Ámbitos de Ordenación Detallada, cuxa ordenación e regulación esixe documentación máis complexa que a simple Ficha de Condicións de Desenvolvemento, Xestión e Execución, obriga a que, á marxe do Índice ou relación que se recolle dentro deste Documento, cada Área ou Ámbito estea recollido en Documentos Anexos nos que se plasma a totalidade da documentación gráfica ou literaria que constitúe a súa Ordenación Detallada.

2. En ambas Categorías desta Clase de Solo Urbano, o Plan Xeral delimita áreas para desenvolvemento mediante Plans Especiais para algunha das finalidades ou naturezas establecidas polos Artigos 68 e seguintes da Lei 15/2004. Ditos Plans Especiais están, xeralmente, así mesmo delimitados e van acompañados pola correspondente Ficha.

2.—Solo Urbanizable

1. Segundo establece o Artigo 9.0.2 das Normas Urbanísticas, dentro do Solo Urbano Consolidado, a efectos do seu réxime e desenvolvemento, defínense no Plan Xeral os seguintes Tipos:

– Sectores de Planeamento Remitido (S) para o seu desenvolvemento por Plans Parciais.
– Sectores con Ordenación Detallada (SOD).

Corresponde ó contido deste Documento, na Categoría de Solo Urbano Non Consolidado, pormenoriza-la regulación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR), como desenvolvemento do establecido polos Artigos 9.17.1 e seguintes; e dos Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD), como desenvolvemento do establecido polos Artigos 9.17.8, todos das Normas Urbanísticas, ben por remisión ós correspondentes planeamentos aprobados ou como regulación precisa nas Fichas correspondentes a cada ámbito.

No Apartado Normativo do presente documento inclúese a relación completa de tódolos S e dos SOD correspondentes a esta Categoría de Solo Urbano.

2. A particular condición dos Sectores con Ordenación Detallada, cuxa ordenación e regulación esixe documentación máis complexa que a simple Ficha de Condicións de Desenvolvemento, Xestión e Execución, obriga a que, á marxe do Índice ou relación que se recolle dentro deste Documento, cada un dos Sectores estea recollido en Documentos Anexos nos que se plasma a totalidade da documentación gráfica ou literaria que constitúe a súa Ordenación Detallada.

3.—Sistemas Xerais.

3.1. Segundo establece o artigo 3.6.1 das Normas Urbanísticas:

1. Enténdese por terreos destinados a dotacións públicas os de titularidade do Municipio ou, se é o caso, da Comunidade Autónoma que tenden a satisfacer necesidades colectivas e implantar usos ou servizos públicos, tendo o carácter de bens de dominio público.

2. Son terreos de Sistemas Xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do Municipio e, en especial, para implanta-las infraestruturas básicas do modelo de cidade.

3.2. Por outra parte o Artigo 3.6.3. das Normas Urbanísticas establece e delimita os seguintes Sistemas Xerais:

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

Entre os que diferencia os de Primeira Categoría e os de Segunda Categoría.

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

3.3. O artigo 3.6.4, que regula a obtención dos Sistemas Xerais, establece:

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

3.4. Corresponde, en consecuencia, ó contido deste Documento de Xestión e Execución, en relación cos Sistemas Xerais, a determinación e condicións dos diferentes Sistemas Xerais con expresión da Clasificación do Solo que lles corresponde, a forma prevista polo Plan Xeral para a súa obtención, diferenciando os que están Incluídos ou Adscritos a Ámbitos de Solo Urbano Non Consolidado ou a Sectores de Solo Urbanizable, a obtención dos que non se atopen comprendidos nos supostos anteriores, así como os Planeamentos de Desenvolvemento que procede para cada un.

Todo iso regúlase e establécese para cada Sistema Xeral na Ficha Individualizada na que se recollen os datos e características de cada un e, se é o caso, a porcentaxe de Adscrición ós diferentes Ámbitos ou Sectores.

No Apartado Normativo do presente documento inclúese a relación completa de tódolos Sistemas Xerais, e un Cadro Xeral de Adscricións e Inclusións.

DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN
NORMATIVA E RELACIÓN DE FICHAS
SOLO URBANO CONSOLIDADO

Áreas de Planeamento Incorporado (API)

1. Normativa de aplicación.

Co fin de facilita-la lectura do presente Documento, a continuación transcríbense os artigos que regulan nas Normas Urbanísticas estas Áreas de Planeamento Incorporado.

Art. 9.0.6 Ámbito e Características.

1. Neste tipo de áreas, o Plan Xeral asume xenericamente as determinacións e xestión de planeamentos redactados en desenvolvemento do Plan Xeral de 1993, nos que se aprobaron, ademais da aprobación definitiva do plan correspondente, os proxectos de equidistribución de cargas e beneficios.

2. O Plan recolle dentro do Documento de Xestión e Execución, complementario destas Normas, unha ficha por cada unha das API con clasificación e numeración correlativa.

Art. 9.0.7 Réxime urbanístico das API

1. As condicións particulares que rexen nas diferentes API son as correspondentes ó planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos do seu planeamento orixinal, cuxas referencias se relacionan na ficha correspondente, coas modificacións e adaptacións que, se é o caso, se especifiquen nelas.

2. Para os efectos da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que obran nos antecedentes administrativos.

3. En caso de discrepancias entre o planeamento que se asume e as determinacións do Plan Xeral, consideranse predominantes as específicas de orixe. En caso de que puidesen existir discrepancias na conexión do viario, deberanse redactar Estudos de Detalle para garanti-la adecuación e continuidade da rede.

4. O citado Documento de Xestión e Execución recolle nas fichas correspondentes as condicións de regulación de cada Área.

5. O desenvolvemento da urbanización que quede pendente das API deberá axustarse ás condicións de execución das Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII. Así mesmo, a edificación pendente deberá axustarse, no que non contradiga as Ordenanzas das API, ás condicións das Normas Xerais de Uso, Título V, ás de Edificación, Título VI, e ás condicións específicas reguladas nos Artigos 2.7.4 e 2.7.5 do Título II, todos eles das presentes Normas Urbanísticas e, ademais, á regulación que sobre a determinación da superficie edificable establece o Artigo 46. 6. a) da Lei 9/2002.

2. Relación de Áreas de Planeamento Incorporado (API).

API-01 E.D.AVDA. DE GALICIA
API-02 E.D.DOCTOR CORBAL
API-03 E.D.DOCTOR CORBAL
API-04 MONTECELO
API-05 BAILÉN
API-06 PLANOSA
API-07 PARADELA
API-08 PINO
API-09 RAMÓN NIETO 1
API-10 P.P. CAMBESES
API-11 17-06 BARREIRO
API-12 E.D.PLAZA ELÍPTICA
API-13 RAMÓN NIETO 3
API-14 RAMÓN NIETO 155-167
API-15 RAMÓN NIETO 5
API-16 RAMÓN NIETO 177
API-17 RAMÓN NIETO 4
API-18 RAMÓN NIETO 6
API-19 RAMÓN NIETO 7
API-20 CALVARIO
API-21 DOBLADA
API-23 NEBRIJA
API-24 ANTELA
API-26 CASTRO-CASTRIÑO
API-27 MIGUEL SERVET
API-28 CARMELITAS
API-29 SANTA BAIA
API-30 IGREXA
API-31 AGARIMO
API-32 ROADE
API-33 ATLÁNTIDA
API-34 CORUÑA
API-35 OTERO PEDRAYO
API-36 CASTAÑA
API-37 RÚA DO CONDE
API-38 QUIRÓS/B
API-39 VIÑAGRANDE
API-40 ROCÍO
API-41 E.D.ROCÍO
API-42 CANCELAS
API-43 06-12 POMBAL
API-44 01-11 FINCA SOLITA
API-45 FLORIDA B
API-46 GÁNDARA
API-48 BALAÍDOS
API-49 MONTECELO ALTO

API-50 GALINDRA
API-51 INDUSTRIAL
API-52 INDUSTRIAL
API-53 CARRASQUEIRA
API-54 CANTEIRA
API-55 CASÁS
API-56 ZAPATEIRA
API-57 GRADES
API-58 12-06 ROTEAS
API-61 A BOUZA SUR
API-63 U.A. ARAGÓN V.F
API-64 U.A. ARAGÓN V.E
API-65 U.A. ARAGÓN V.D
API-66 PADRE CELSO
API-67 U.A. ARAGÓN V.A-B
API-68 SAN ROQUE A
API-69 PUERTO RICO
API-70 ATALAIA CASTRO
API-71 PARDAIÑA
API-72 CHANTADA
API-73 JOSÉ MATO
API-74 PEDREIRA
API-75 QUINTELA

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

1.—Ámbitos de Planeamento Remitido (APR)

1.1. Normativa de aplicación.

A normativa de aplicación está recollida nos Artigos 9.17.1 a 9.17.7 das Normas Urbanísticas. As Tipoloxías Edificatorias compleméntanse con referencia ós apartados do artigo 6.6.17.

1.2. Relación dos Ámbitos de Planeamento Remitido (APR).

A-1-01 CANIDO PRAIA
A-1-02 CANABIDO ZAPATEIRA
A-1-04 OIA
A-1-05 CABO ESTAI
A-1-06 OUTEIRO OIA
A-1-07 IGREXA OIA
A-1-08 OIA 1
A-1-09 CURRÁS
A-1-10 COVA DA BARXA OIA
A-1-11 GANDARA SAIANS
A-2-01 ROADE
A-2-02 VEIGUIÑA ALCABRE
A-2-03 FONTES
A-2-04 AMEIXEIRA
A-2-05 VIÑAGRANDE
A-2-06 ROTEA
A-2-07 CRUCEIRO
A-2-08 PERTEGUEIRAS
A-2-09 SAMIL 1
A-2-10 PEREIRAS
A-2-11 SAMIL 2
A-2-12 REDONDO
A-2-13 SAMIL-REDONDO
A-2-14 TOMADA
A-2-15 SAMIL 3
A-2-16 COMBRO
A-2-17 CARRASQUEIRA
A-2-18 BREADOURO
A-2-19 CARRASQUEIRA 1 (CORUXO)
A-2-21 CEAN
A-2-22 CARBALLAL
A-2-23 VERDEAL RIAL
A-2-24 CASAS (COMESAÑA)
A-2-25 TARRIO
A-2-26 TABERNA
A-2-27 LUZ BOUZOS
A-2-28 PARROCHA CORUXO
A-2-29 PISTA
A-2-30 BREADOURO2
A-2-31 ALVARERZ-CORUXO
A-2-32 MUIÑO DO VENTO
A-2-33 MONTANA
A-2-34 DUNAS
A-2-35 CASÁS
A-2-36 SAMIL
A-3-01 BOUZAS CASIANO
A-3-02 FIGUEIRAS
A-3-03 SAN GREGORIO 1
A-3-04 SAN GREGORIO 2
A-3-05 ANIMAS 1
A-3-06 ANIMAS 2
A-3-07 GARCÍA PICHER
A-3-08 ARTÍSTICA
A-3-09 NUÑEZ BALBOA
A-3-10 ESTURÁNS
A-3-11 PARDAIÑA
A-3-12 TOMÁS ALONSO 1
A-3-13 TOMÁS ALONSO 2
A-3-14 CHOUZO
A-3-15 TOMÁS PAREDES
A-3-16 FIGUEIRIDO
A-3-17 MANUEL DE CASTRO
A-3-18 ESPEDRIGADA
A-3-19 ALEXANDRE BÓVEDA
A-3-20 PINAL ADENTRO
A-3-22 BALAIDOS
A-3-23 FENOSA(BALAÍDOS)
A-3-24 PEREIRÓ
A-3-25 CAÑIZA
A-3-26 TELLEIRA-SABARÍS
A-3-27 TELLEIRA-CAMPOS
A-3-29 FONTE ALVITE
A-3-30 CEMITERIO
A-3-31 IGREXA-SANÍN
A-3-33 MONTE FALCOA
A-3-34 FALCOA
A-3-35 PEPRI BOUZAS
A-3-36 CORUÑA
A-3-37 TOMÁS PAREDES 1
A-3-38 IGREXA 2
A-3-39 SANIN 2
A-3-40 CAMPOSANCOS 1
A-3-41 IGREXA 3
A-3-42 SANIN 3
A-3-43 IGREXA 4
A-3-45 RAPOSA
A-3-46 CARBALLA
A-3-47 ESTACIO
A-3-49 POZOS
A-3-50 PROA
A-4-01 BARRIO DO CURA
A-4-03 CHILE
A-4-04 BEIRAMAR
A-4-05 HISPANIDADE
A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA
A-4-07 SAN ROQUE
A-4-08 COLOMBIA 2
A-4-09 CALVARIO 6
A-4-10 CALVARIO 5
A-4-12 CONCHEIRO
A-4-13 A PASTORA CARMEN
A-4-15 SAN ROQUE 1
A-4-16 SAN ROQUE 2
A-4-17 CALVARIO 1
A-4-18 CALVARIO 3
A-4-19 CALVARIO 4
A-4-20 CURROS 3
A-4-21 CAMBESES 2
A-4-22 CAMBESES 1
A-4-23 COUTADA NOVA
A-4-24 REGUEIRO
A-4-25 MANTELAS
A-4-26 BAIXADA Á SAN ROQUE
A-4-27 CALVARIO 2
A-4-28 CEBOLEIRA
A-4-29 SANTA CRISTINA
A-4-30 CURROS 1
A-4-31 CURROS 2
A-4-33 RIOBO
A-4-34 SALGUEIRA
A-4-35 NUDO
A-4-36 ESTACIÓN-CÁRCERE
A-4-37 OFIMÁTICO
A-4-38 NAIA 1
A-4-39 NAIA 2
A-4-40 BARRIOS 1
A-4-41 BARRIOS 2
A-4-42 QUIRÓS
A-4-44 RAVISO INDUSTRIAL
A-4-45 GANDARÓN
A-4-46 CATABOI
A-4-47 FREIXEIRO
A-4-48 PONTENOVA
A-4-49 LAGARES
A-4-51 RAVISO-MIRAFLORES
A-4-52 MIRAFLORES
A-4-57 CASTRELIÑOS
A-4-58 LAXE 1
A-4-60 VILOURA
A-4-61 LAXE 2
A-4-62 PAZO
A-4-63 CANICOUVA CASTRELOS
A-4-64 PARDARILLA 1
A-4-65 POUSA
A-4-66 PARDARILLA 2

A-4-67 PARDARILLA 3
A-4-68 SANTA CRISTINA (ROTONDA)
A-4-70 PATEIRA
A-4-71 RAMON NIETO 3
A-4-72 SEVERINO COBAS
A-4-73 PAZOS
A-4-74 COLOMBIA 1
A-4-76 SEARA
A-5-01 RIVEIRA
A-5-03 RIOS 4
A-5-04 ÁNIMAS
A-5-05 RIOS 1
A-5-06 GONDESENDE
A-5-07 RIOS 3
A-5-08 FERREIRA
A-5-09 PINGÜE
A-5-10 PUGARIIÑO
A-5-11 CORBAL 1
A-5-12 CORBAL 2
A-5-13 TRAPA
A-5-14 PARADELA
A-5-15 TRAÍDA DE AUGAS
A-5-16 GUIXAR
A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA
A-5-18 CAMPANA
A-5-19 BALBARDA
A-5-20 BOÁN
A-5-21 XUNCAL
A-5-22 BUENOS AIRES
A-5-23 ROBLEDA
A-5-24 BUXO
A-5-25 RORIS 1
A-5-26 TROBOS
A-5-27 AMIEIRO
A-5-28 FLORES
A-5-29 FRIÁN
A-5-30 PARADELA 1
A-5-31 POULO
A-5-32 TRAVESÍA-COUTADAS
A-5-33 ASTURIAS
A-5-34 MONTECELO ALTO 1
A-5-35 PINELAS
A-5-36 BAIXADA Á FONTE
A-5-37 TRAVESÍA-ARAGÓN
A-5-38 CANADELO
A-5-39 VÍA NORTE
A-5-40 VISO
A-5-41 BEIRAS
A-5-42 DEVESA
A-5-43 SAN XOÁN
A-5-44 SAN PAIO 1
A-5-45 ROTEA DE ARRIBA
A-5-46 ALBORADA 1
A-5-47 ESTACION-INTERMODAL
A-5-48 COTOMONDONGO
A-5-49 PINO-SAN XOSÉ
A-5-50 SAN XOSÉ
A-5-51 TOXAL
A-5-52 PADRE CELSO
A-5-53 REDOMEIRA
A-5-54 TOLEDO 1
A-5-55 TOLEDO 2
A-5-56 SAMPAIO 2
A-5-57 ALBORADA 2
A-5-58 EXTREMADURA
A-5-59 POMBAL
A-5-60 SAMPAIO 3
A-5-61 SAMPAIO 4
A-5-62 SUBRIDE
A-5-63 SAMPAIO 5
A-5-65 RAMON NIETO 1
A-5-66 SAMPAIO 6
A-5-68 RORÍS 2
A-5-71 METALÚRXICA
A-5-72 CANADELO ALTO
A-6-01 IGREXA-MATAMÁ
A-6-02 IGREXA 3
A-6-03 IGREXA 4
A-6-05 CANTEIRA
A-6-07 RIBELAS 1
A-6-08 RIBELAS 2
A-6-09 LAGARELLA 1
A-6-10 BEIRÁN 1
A-6-12 BEIRÁN
A-6-15 CARREGAL
A-6-17 IGREXA 2
A-6-19 REGUEIRO
A-6-20 REGUEIRO 1
A-6-21 IGREXA
A-6-22 BERTOLOS
A-6-23 REGUEIRO 2
A-6-24 PORTAL
A-6-25 FOXO
A-6-28 BARROCAS
A-6-29 BARROCAS 1
A-6-31 POMBA 1
A-6-32 GARRIDA
A-6-34 SEOANE 2
A-6-35 IGREXA 3
A-6-36 RIBELAS 3
A-6-37 CARNEIRAS 1
A-6-38 CARNEIRAS 2
A-6-39 BARXA
A-7-02 RECARÉ
A-7-03 MOSTEIRO 2
A-7-04 CEMITERIO
A-7-05 MANDIN
A-7-06 MOSTEIRO
A-7-07 BREA
A-7-08 EIFONSO
A-7-09 SAA
A-7-13 ESPEDRAS
A-7-15 BARALLAS
A-7-16 MARINASIA
A-7-17 COUTO
A-7-18 CHABARRAS
A-7-19 RIOMAO
A-7-20 CARBALLAL
A-7-22 DORNELAS
A-7-23 COUTADA
A-7-24 SEIXIÑOS
A-7-25 COCHO
A-7-27 BABIO
A-7-28 CASTIÑEIRAS
A-7-29 LAMEIRO
A-7-30 LARANXO
A-7-32 PENA
A-7-34 PEDROSA
A-7-35 QUINTIAN
A-7-37 SEOANE 1
A-7-38 ARIEIRO
A-8-02 IGREXA 1
A-8-03 HERMIDE SALGUEIRO
A-8-04 DEVESA2
A-8-05 IGREXA 2
A-8-06 IGREXA 3
A-8-07 BECERREIRA
A-8-08 RABADEIRA
A-8-11 COLINA 1
A-8-14 MONTEPEQUENO 4
A-8-16 RABADEIRA 2
A-8-17 FREIRIA
A-8-18 RABADEIRA 3
A-8-19 COLINA 2
A-8-20 PARADA MACEIRIÑA 2
A-8-23 BARREIRO 1
A-8-25 BESADA
A-8-26 RINXELA
A-8-27 AMEAL
A-8-28 BARREIRO 2
A-8-30 CAEIRO 2
A-8-31 REQUEIXO
A-8-33 BARREIRO 3
A-8-34 SANTA CLARA 1
A-8-35 PENIS DE ARRIBA
A-8-37 LOUREIRO
A-8-38 RANS
A-8-39 ALVAREZ-CABRAL
A-8-40 NOGUEIRA 1
A-8-42 PENIS
A-8-43 ALZA 1
A-8-44 IGREXA CABRAL
A-8-45 NOGUEIRA 2
A-8-49 CALVARIO BORRALILLOS
A-8-50 LOUREIRO
A-8-51 TOUTIZO
A-8-52 SEGADE
A-8-53 SANTA CLARA 2
A-8-54 PENIS 2
A-8-55 PAZ PARDO

2.—Ámbitos con Ordenación Detallada (AOD).

2.1. Normativa de aplicación.

A normativa de aplicación está recollida no Artigo 9.17.8 das Normas Urbanísticas.

Cada Ámbito con Ordenación Detallada desenvolve a súa propia Normativa, con carácter de Ordenanzas, cos parámetros propios da Ordenación como resultado do contido das correspondentes APR que desenvolven.

2.2. Relación dos Ámbitos de Ordenación Detallada (AOD).

A-1-01 CANIDO PRAIA
A-1-07 IGREXA OIA
A-2-21 CEAN
A-2-29 PISTA
A-2-33 MONTANA
A-2-36 SAMIL
A-3-08 ARTÍSTICA
A-3-10 ESTURÁNS
A-3-12 TOMÁS ALONSO 1
A-3-13 TOMÁS ALONSO 2
A-3-14 CHOUZO
A-3-18 ESPEDRIGADA
A-3-23 FENOSA(BALAÍDOS)
A-3-29 FONTE ALVITE
A-3-30 CEMITERIO
A-3-37 TOMÁS PAREDES 1
A-3-45 RAPOSA
A-3-46 CARBALLA
A-4-03 CHILE
A-4-04 BEIRAMAR
A-4-05 HISPANIDADE
A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA
A-4-08 COLOMBIA 2
A-4-13 A PASTORA CARMEN
A-4-25 MANTELAS
A-4-28 CEBOLEIRA
A-4-29 SANTA CRISTINA
A-4-33 RIOBO
A-4-34 SALGUEIRA
A-4-36 ESTACIÓN-CÁRCERE
A-4-37 OFIMÁTICO
A-4-40 BARRIOS 1
A-4-41 BARRIOS 2
A-4-45 GANDARÓN
A-4-46 CATABOI
A-4-47 FREIXEIRO
A-4-48 PONTENOVA
A-4-49 LAGARES
A-4-74 COLOMBIA 1
A-4-76 SEARA
A-5-11 CORBAL 1
A-5-12 CORBAL 2
A-5-16 GUIXAR
A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA
A-5-39 VÍA NORTE
A-5-41 BEIRAS
A-5-47 ESTACION-INTERMODAL
A-5-48 COTOMONDONGO
A-5-49 PINO-SAN XOSÉ
A-5-50 SAN XOSÉ
A-5-54 TOLEDO 1
A-5-58 EXTREMADURA
A-5-71 METALÚRXICA
A-5-72 CANADELO ALTO
A-7-02 RECARÉ

SOLO URBANIZABLE

1.—Sectores de Planeamento Remitido (S)

1.1. Normativa de aplicación.

A normativa de aplicación está recollida nos Artigos 11.1.5 a 11.1.10 das Normas Urbanísticas.

1.2. Relación dos Sectores de Planeamento Remitido (S).

S-01-R ROTEA
S-02-I XOXÍN
S-03-R TRONCAL
S-05-R ORXA
S-06-R CANTABRIA
S-07-R FONTÁNS
S-08-R CEREIRO
S-09-R CAEIRO
S-11-I AMEAL
S-12-R SABAXÁNS
S-13-R IGREXA-CABRAL
S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS
S-16-R NAIA 1
S-17-R NAIA 2
S-18-I/T GANDARIÑA
S-21-T/R LIÑEIRIÑOS
S-22-R MILLAREIRA
S-23-R PARROCHA B
S-24-R GÁNDARA
S-25-R COSTA CASTRELOS
S-26-R PESCADEIRA
S-28-R PETETA
S-29-R SEGADE
S-30-R FRAGOSIÑO
S-31-R RIO
S-32-R GORGOSO
S-33-I A.P. BALAÍDOS
S-34-R FALCOA
S-37-I CARRASQUEIRA INDUSTRIAL
S-38-R IGREXA CAMIÑO DO PAZO
S-39-R BALBÍS
S-40-R VERDEAL
S-41-R CU DA VIÑA
S-42-R HERMIDA
S-43-R VERDEAL 2
S-44-I P.I.MATAMÁ-VALADARES
S-46-R CARNEIRAS
S-47-R CARTO DO VIÑO
S-50-R CABO ESTAI NORTE
S-51-R CABO ESTAI SUR
S-52-R MATOCA
S-53-R XUNQUEIRA
S-54-R SENRA (OIA)
S-55-R ESTOMADA 1
S-56-R SAIÁNS
S-57-R PORTAL 1
S-58-I PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO
S-59-I POLÍGONO INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN E RECICLAXE
S-60-R PORTAL 2
S-61-D COSTA VALADARES
S-62-R SOBREIRA 1
S-63-R SOBREIRA 2
S-64-D EIRAVELLA
S-65-D PARQUE FORESTAL E DOTACIÓNS DE ZAMÁNS
S-66-D HOSPITAL
S-67-I GARRIDA
S-68-R AREEIRO
S-70-R ORXAS
S-72-R NAVIA
S-73-I/T BARUXÁNS ***(Sector non aprobado pola orde do 16/05/2008)***
S-74-R TARRÍO
S-75-R ALZA
S-76-R VALADA
S-77-R A BOUZA
S-79-R CAMPELOS 1
S-80-R MACAL
S-81-R TELLEIRA
S-82-R DEVESA I
S-83-R MONTEPEQUENO
S-84-R MONTEPEQUENO 3
S-85-R MONTEPEQUENO 2
S-86-R FONTEOSCURA

2.—Sectores con Ordenación Detallada (SOD)

2.1. Normativa de aplicación.

A normativa de aplicación está recollida no Artigo 11.1.11 das Normas Urbanísticas.

Cada Sector con Ordenación Detallada desenvolve a súa propia Normativa, con carácter de Ordenanzas, por remisión ás Ordenanzas do Solo Urbano Consolidado complementadas cos parámetros propios da Ordenación como resultado do contido das correspondentes APR que desenvolven.

2.2. Relación dos Sectores de Ordenación Detallada (SOD).

S-03-R TRONCAL
S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS
S-30-R FRAGOSIÑO
S-64-D EIRAVELLA

3. Solo Urbanizable Non Delimitado

3.1. Normativa de aplicación.

A normativa de aplicación está recollida nos Artigos 11.2.1 a 11.2.4 das Normas Urbanísticas.

Os Plans Parciais que desenvolvan os Plans de Sectorización determinarán a súa propia Normativa, con carácter de Ordenanzas, por remisión ás Ordenanzas do Solo Urbano Consolidado e ás Ordenanzas de referencia Artigo 11.1.5 correspondentes ó Solo Urbanizable Delimitado.

3.2. Relación dos ámbitos de Solo Urbanizable Non Delimitado SUND.

SUND-01 FIGUEIRO
SUND-02 RINXELA
SUND-04 FONTAÍÑA
SUND-05 MEIXOEIRO
SUND-06 TREISTAS
SUND-07 MANDADA
SUND-08 SEIXO
SUND-09 PENA
SUND-10 BEIRÁN
SUND-11 SIMONA
SUND-14 PARADA MACEIRIÑA
SUND-16 FEIRA
SUND-17 CABADA 1
SUND-18 OUTEIRO (BEMBRIVE)
SUND-22 LAGARELLA 2
SUND-23 SOBREIRA
SUND-24 SENRA (BEMBRIVE)
SUND-25 AMEIRAIS
SUND-26 IGREXA 1
SUND-27 ALZA 3
SUND-28 SAN XOÁN 1
SUND-29 ALZA 2
SUND-31 POMBA
SUND-33 CARBALLAL 2
SUND-34 SEIXO

AREAS DE PLANEAMENTO INCORPORADO (APIS)

CLAVE:	NOMBRE: FIGURA:	FECHA:	ESTADO:	EXPEDIENTE:
API-01	**E.D.AVDA. DE GALICIA**			
	ESTUDIO DE DETALLE	30/01/1995	A.DEFINITIVA	2880/411
	P.URBANIZACIÓN	08/11/1996	A.DEFINITIVA	3976/401
	P.COMPENSACIÓN	15/11/2001	A.DEFINITIVA	4257/401
API-02	**E.D.DOCTOR CORBAL**			
	ESTUDIO DE DETALLE	29/04/2002	A.DEFINITIVA	7349/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	04/06/2002		
API-03	**E.D.DOCTOR CORBAL**			
	ESTUDIO DE DETALLE	31/03/1995	A.DEFINITIVA	3122/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	23/05/1995		
API-04	**MONTECELO**			
	ESTUDIO DE DETALLE	21/03/1997	A.DEFINITIVA	3795/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	24/04/1997		
API-05	**BAILÉN PERI IV-10**	31/12/1990	A.DEFINITIVA	
API-06	**PLANOSA**			
	ESTUDIO DE DETALLE	09/09/1997	A.DEFINITIVA	3567/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	23/10/1997		
	PU.UE.IV-03	18/03/1999	A.DEFINITIVA	4100/401
	PC.UE.IV-03	15/04/1999	A.DEFINITIVA	4067/411
API-07	**PARADELA**			
	PERI 5 PARADELA 1	31/07/1997	A.DEFINITIVA	3496/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	13/10/1997		
	E.D. UE 1 PERI 5 PARADELA	29/05/2000	A.DEFINITIVA	4529-411
	P.COMPENSACIÓN UE1	04/08/2000	A.DEFINITIVA	4195-401
	P.U. UE. 1	03/05/2004	A.DEFINITIVA	4196-401
API-08	**PINO**			
	ED.UE.IV-05	14/02/1995	A.DEFINITIVA	2411/411
	PU.UE.IV-05	22/09/1995	A.DEFINITIVA	3916/401
	PC.UE.IV-05	23/12/1995	A.DEFINITIVA	3934/401
API-09	**RAMÓN NIETO 1**			
	ED.UE.IV-04	25/10/1999	A.DEFINITIVA	5108/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	07/12/1999		
	PC.UE.IV-04	10/05/2000	A.DEFINITIVA	4175/401
	PU.UE.IV-04	18/05/2000	A.DEFINITIVA	4161/401
API-10	**P.P. CAMBESES**			
	PLAN PARCIAL	02/03/1998	A.DEFINITIVA	3577/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	07/05/1998		
	P.URBANIZACIÓN	31/01/2002	A.DEFINITIVA	4269/401
	P.COMPENSACIÓN P.P	06/06/2002	A.DEFINITIVA	4314/401
API-11	**17-06 BARREIRO**			
	PERI 4	18/06/2002	A.DEFINITIVA	7050/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	26/08/2002		
	P.URBANIZACIÓN	10/10/2002	A.DEFINITIVA	4375/401
API-12	**E.D.PLAZA ELÍPTICA**			
	MOD.PUNT. PERI PLZ.E.	31/07/1997	A.DEFINITIVA	4108/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	10/09/1997	A.DEFINITIVA	
	P. REPARCELACION PERI I-05 PRAZA ELIPTICA	16/04/1998	A.DEFINITIVA	4055/401
	P.U. PLAZA ELÍPTICA	31/07/1998	A.DEFINITIVA	4070/401
API-13	**RAMÓN NIETO 3**			
	ESTUDIO DE DETALLE IV-09	28/05/2001	A.DEFINITIVA	5653/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	12/07/2001		
	P.COMPENSACIÓN	16/05/2002	A.DEFINITIVA	4300/401
	P.URBANIZACIÓN	16/01/2003	A.DEFINITIVA	4307/401
API-14	**RAMÓN NIETO 155-167**			
	ESTUDIO DE DETALLE	23/12/1995	A.DEFINITIVA	3243/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	13/02/1996		
API-15	**RAMÓN NIETO 5**			
	ED.UE.IV-11	03/11/1994	A.DEFINITIVA	2997/411
	PC.UE.IV-11	26/10/1995	A.DEFINITIVA	3943/401
	PU.UE.IV-11	26/10/1995	A.DEFINITIVA	3939/401
API-16	**RAMÓN NIETO 177**			
	ESTUDIO DE DETALLE	27/05/2002	A.DEFINITIVA	7160/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	18/07/2002		
API-17	**RAMÓN NIETO 4**			
	ESTUDIO DE DETALLE	27/11/2000	A.DEFINITIVA	5003/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	12/01/2001		
	PC.UE.IV-10	06/09/2001	A.DEFINITIVA	4285/401
	PU.UE.IV-10	25/10/2001	A.DEFINITIVA	4286/401
API-18	**RAMÓN NIETO 6**			
	ED.UE.IV-12	28/07/1999	A.DEFINITIVA	4999/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	16/09/1999		
	PU.UE.IV-12	01/06/2000	A.DEFINITIVA	4164/401
	PC.UE.IV-12	30/06/2000	A.DEFINITIVA	4166/401
API-19	**RAMÓN NIETO 7**			
	ED.UE.IV-13	21/09/1998	A.DEFINITIVA	4400/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	24/11/1998		
	PC.UE.IV-13	15/09/2000	A.DEFINITIVA	4202/401
	PU.UE.IV-13	10/05/2001	A.DEFINITIVA	4216/401
API-20	**CALVARIO**			
	PERI DEL CALVARIO	03/09/1979	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 26	30/09/1982	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: Polígono nº 19	21/10/1985	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 27	18/04/1986	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: Polígono nº 20	14/05/1986	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 19	14/09/1987	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 21	30/11/1987	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: Polígono nº 21	21/04/1988	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: Polígono nº 27	21/04/1988	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: Polígono nº 26	21/04/1988	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 20	26/12/1988	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: Polígono nº 28	30/07/1990	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: Polígono nº 35	30/07/1990	A.DEFINITIVA	
	P. Compensacion: Polígono nº 35	05/11/1990	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: Polígono nº 36	28/05/1992	A.DEFINITIVA	
	P.Compensacion: Polígono nº 36	28/05/1992	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 35	30/09/1992	A.DEFINITIVA	
	P. Compensacion: Polígono nº 28	28/05/1993	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 28	28/06/1993	A.DEFINITIVA	
	Modif.E.detalle: Polígono nº 36	31/08/1994	A.DEFINITIVA	
	P.Urbanizacion: Polígono nº 22 PERI CALVARIO	30/11/1994	A.DEFINITIVA	3712/401
	Modif.E.Detalle: Polígono nº 36	30/01/1995	A.DEFINITIVA	
	Modif.P.Compensación: Polígono nº 36	30/11/1995	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: Polígono nº 22 PERI CALVARIO.REMODELACION VOLUMES	29/07/1996	A.DEFINITIVA	3679/411
	Xunta Compensacion: Polígono nº 22 PERI CALVARIO+4273/401+4445/401	28/12/1996	A.DEFINITIVA	3966/401
	P.Urbanizacion: Polígono nº 22 PERI CALVARIO. MODIF.	17/10/1997	A.DEFINITIVA	3712/401
	P.Urbanizacion: Polígono nº 42	17/10/1997	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: SOLIDO K Polígono nº 22 CALVARIO. MODIF.	09/11/1998	A.DEFINITIVA	4828/411
	E.detalle: Polígono nº 42	28/12/1998	A.DEFINITIVA	
	P. Compensacion: Polígono nº 42	01/03/1999	A.DEFINITIVA	
	Modif.E.Detalle: Polígono nº 42	28/02/2000	A.DEFINITIVA	
	E.Detalle: POLIG.CALVARIO PARC.B,D,E,W,X	29/09/2000	A.DEFINITIVA	5685/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	16/11/2000	A.DEFINITIVA	
	Modif.E.Detalle: Polígono nº 42	27/11/2000	A.DEFINITIVA	
	Xunta Compensacion: PARCLS B,D,E,W Polígono nº 22 CALVARIO+4445/401+3966/401	29/11/2001	A.DEFINITIVA	4273/401
API-21	**DOBLADA**			
	ESTUDIO DE DETALLE	06/06/1989	A.DEFINITIVA	1360/401
	PROXECTO DE URBANIZACIÓN	08/04/1994	A.DEFINITIVA	3781/401
API-23	**NEBRIJA**			
	ED.I-08	07/05/1989	A.DEFINITIVA	

SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS						
DOTACIONAL A SEARA			ESTADO		XESTIÓN	
		SUPERFICIE	PROPOSTO	EXISTENTE	OBTIDO	POR OBTER
		504	504	0	504	0

CLAVE: NOMBRE: FIGURA: FECHA: ESTADO: EXPEDIENTE:

API-24	**ANTELA**			
	ED.IV-08	23/12/1989	A.DEFINITIVA	
API-26	**CASTRO-CASTRIÑO**			
	PERI II-03	15/11/1993	A.DEFINITIVA	3590/401
	PC CASTRO CASTRIÑO	16/09/1994	A.DEFINITIVA	3838/401
	PU UA 1 PERI CASTRO CASTRIÑO	03/11/1994	A.DEFINITIVA	3724/401
	PU UA 2 PERI CASTRO CASTRIÑO	14/02/1995	A.DEFINITIVA	3853/401
	E.D. UA 2 PERI	30/11/1995	A.DEFINITIVA	3279/411
API-27	**MIGUEL SERVET**			
	ED.II-01	27/02/1989	A.DEFINITIVA	
	PU E.D. II-03 MIGUEL SERVET	26/02/1993	A.DEFINITIVA	3545/401
API-28	**CARMELITAS**			
	ED.I-02	27/02/1989	A.DEFINITIVA	
	E.D. CARMELITAS	14/01/1994	A.DEFINITIVA	2394/411
API-29	**SANTA BAHIA**			
	E.D. U.A. 7	30/01/1997	A.DEFINITIVA	3813/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	03/03/1997		
	PU.UA.7	30/04/1997	A.DEFINITIVA	4020/401
	PU.UA.7	03/11/1997	A.DEFINITIVA	

SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS						
ALCABRE SAMIL			ESTADO		XESTIÓN	
		SUPERFICIE	PROPOSTO	EXISTENTE	OBTIDO	POR OBTER
		8.373	0	8.373	8.373	0

API-30	**IGREXA**			
	ED.UA.8	28/04/1994	A.DEFINITIVA	2393/411
	PU.UA.8	25/11/1995	A.DEFINITIVA	

SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS						
ALCABRE - SAMIL			ESTADO		XESTIÓN	
		SUPERFICIE	PROPOSTO	EXISTENTE	OBTIDO	POR OBTER
		6.467	0	6.467	6.467	0

API-31	**AGARIMO**			
	E.D AGARIMO MODIF.	28/06/2001	A.DEFINITIVA	5998/411
API-32	**ROADE**			
	ED.UE.II-14	03/06/1996	A.DEFINITIVA	3296/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	01/07/1996		
	PU.UE.II-14	07/10/1996	A.DEFINITIVA	3962/401
	PC.UE.II-14	28/11/1996	A.DEFINITIVA	3957/401

API-33	**ATLÁNTIDA**			
	ED.UE.II-07	23/12/1994	A.DEFINITIVA	2999/411
	PU.UE.II-07	30/04/1999	A.DEFINITIVA	4015/401
	PC.UE.II-07	25/05/1999	A.DEFINITIVA	4025/401
API-34	**CORUÑA**			
	ED.UE.II-08	25/10/1999	A.DEFINITIVA	4960/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	30/11/1999		
	PC.UE.II-08	21/07/2000	A.DEFINITIVA	4209/401
	PU.UE.II-08	19/10/2000	A.DEFINITIVA	4210/401
API-35	**OTERO PEDRAYO**			
	ED.I-03	27/10/1987	A.DEFINITIVA	
API-36	**CASTAÑA**			
	ESTUDIO DE DETALLE UA.I	28/02/1991	A.DEFINITIVA	2168/401
	PU U.A. CASTAÑA	10/02/1992	A.DEFINITIVA	
	PC U.A. CASTAÑA	03/07/1997	A.DEFINITIVA	4019/401
API-37	**RÚA DO CONDE**			
	ED.UE.III-01	09/09/1997	A.DEFINITIVA	3963/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	16/10/1997		
	PC.UE.III-01	17/11/1997	A.DEFINITIVA	4030/401
	P.URBANIZACIÓN	18/03/1999	A.DEFINITIVA	4108/401
API-38	**QUIRÓS/B**			
	PLAN PARCIAL 1	26/11/2001	A.DEFINITIVA	5254/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	17/01/2002		
	PC.UE.I PP.	06/03/2003	A.DEFINITIVA	4394/401
	PU.UE.I PP.	30/04/2003	A.DEFINITIVA	4392/401
API-39	**VIÑAGRANDE**			
	PERI UA.5	30/11/1995	A.DEFINITIVA	2935/411
	PC.UE.5	17/11/1997	A.DEFINITIVA	4031/401
	P.URBANIZACIÓN	20/05/1998	A.DEFINITIVA	4038/401
API-40	**ROCÍO**			
	PERI II-05	29/10/2001	A.DEFINITIVA	5621/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	26/11/2001		
	PC PERI II-05 ROCIO	20/12/2004	A.DEFINITIVA	4520/401
API-41	**E.D.ROCÍO**	24/02/1988	A.DEFINITIVA	
	ED.II-04			
API-42	**CANCELAS**			
	ED.II-03	29/09/1993	A.DEFINITIVA	
API-49	**MONTECELO ALTO**			
	E.D. U.E. IV-07	26/10/1995	A.DEFINITIVA	3255/411
	MODIF. E.D. U.E. IV-07	26/07/2004	A.DEFINITIVA	8492/411
	PEQUI U.E. IV-07 MONTECELO ALTO	31/01/2005	A.DEFINITIVA	4534/401
	PU U.E. IV-07 MONTECELO ALTO	29/03/2005	A.DEFINITIVA	4443/401
API-50	**GALINDRA**			
	PERI UA 6	25/03/2002	A.DEFINITIVA	4964/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	30/04/2002		
	PC.PERI UA.6	04/07/2002	A.DEFINITIVA	4333/401
	PU.PERI UA.6	05/12/2002	A.DEFINITIVA	4361/401
API-51	**INDUSTRIAL**			
	ED.UE.II-04	26/06/2000	A.DEFINITIVA	5593/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	01/09/2000		
	PU.UE.II-04	15/02/2001	A.DEFINITIVA	4205/401
	PC.UE.II-04	11/04/2002	A.DEFINITIVA	4139/401
API-52	**INDUSTRIAL**			
	ED.UE.II-03	26/02/2001	A.DEFINITIVA	4034/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	24/04/2001		
API-53	**CARRASQUEIRA**			
	ED.UA.2	02/09/2002	A.DEFINITIVA	6961/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	08/10/2002		
	PC U.A. 2 CARRASQUEIRA	20/12/2004	A.DEFINITIVA	4536/401
	PU U.A. 2 CARRASQUEIRA (CORUXO)	28/02/2005	A.DEFINITIVA	4531/401
API-54	**CANTEIRA**			
	E.D. UA.4	21/09/1998	A.DEFINITIVA	3571/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	18/11/1998		
	P.COMPENSACIÓN	26/07/2001	A.DEFINITIVA	4268/401
	P.URBANIZACIÓN	24/01/2002	A.DEFINITIVA	4282/411
API-55	**CASÁS**			
	PERI UA 3	26/11/2001	A.DEFINITIVA	5195/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	11/02/2002		
	P EQUI PERI UA 3 CASAS	26/09/2005	A.DEFINITIVA	4604/401
	PU PERI U.A. 3 CASAS	03/10/2005	A.DEFINITIVA	4546/401
API-56	**ZAPATEIRA**			
	ED.UA.1	31/03/1995	A.DEFINITIVA	3046/411
	PU U.A. 1 ZAPATEIRA	01/09/1995	A.DEFINITIVA	3906/401
	PC.ED.UA.1 MODIF.	30/04/1996	A.DEFINITIVA	3975/401
	E.D. Z.LIBRES PARCEL.R4 U.A.1 ZAPATEIRA	30/04/1997	A.DEFINITIVA	4227/411
API-43	**06-12 POMBAL**			
	PLAN PARCIAL E.D.	28/09/1994	A.DEFINITIVA	2527/411
	OMBAL-1.MODIFICACION	12/03/1996	A.DEFINITIVA	3073/411
	P.COMPENSACIÓN	25/01/1999	A.DEFINITIVA	4081/401
	PU.PP.	24/06/1999	A.DEFINITIVA	4080/401

SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS						
LAGARES			ESTADO		XESTIÓN	
		SUPERFICIE	PROPOSTO	EXISTENTE	OBTIDO	POR OBTER
		30.022	0	30.022	30.022	0

API-44	**01-11 FINCA SOLITA**			
	PLAN PARCIAL 1	25/02/2002	A.DEFINITIVA	3485/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	01/04/2002		
	PC.PP.	23/01/2003	A.DEFINITIVA	4369/401
	P.URBANIZACIÓN	30/01/2003	A.DEFINITIVA	4370/401
API-45	**FLORIDA B**			
	PERI II-12	07/09/1990	A.DEFINITIVA	
	PC POLG. III PERI II-12	27/11/1992	A.DEFINITIVA	3659/401
	PU POLG.III PERI II-12	28/05/1993	A.DEFINITIVA	3655/401
	PC POLG. V PERI II-12	03/05/1995	A.DEFINITIVA	3868/401
	PC POLG. IV PERI II-12	03/05/1995	A.DEFINITIVA	3864/401
	PU POLGS.IV-V PERI II-12	03/06/1996	A.DEFINITIVA	3950/401
	PC POLG 1 PERI II-12	04/04/2002	A.DEFINITIVA	4245/401
	PU POLG. 1 PERI II-12	31/10/2002	A.DEFINITIVA	4367/401
	PC POLG 1 PERI II-12	08/03/2004	A.DEFINITIVA	4479/401

SISTEMAS XERAIS INCLUÍDOS

EDUCATIVOS		ESTADO	XESTIÓN		
		SUPERFICIE	PROPOSTO	EXISTENTE	OBTIDO	POR OBTER
		3.370	0	3.370	3.370	0

API-46	**GÁNDARA**			
	ED.UE.II-01	23/12/1994	A.DEFINITIVA	2438/411
	PC.UE.II-01	08/02/1996	A.DEFINITIVA	3930/401
	PU.UE.II-01	12/03/1996	A.DEFINITIVA	3945/401
API-48	**BALAÍDOS**			
	ED.UE.II-13	30/11/1994	A.DEFINITIVA	3070/411
	PU.UE.II-13	28/09/1995	A.DEFINITIVA	3924/401
	PC.UE.II-13	28/09/1995	A.DEFINITIVA	3923/401
API-57	**GRADES**			
	ED.UA.8	28/01/2002	A.DEFINITIVA	4348/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	21/10/2002		
	PC.UA.8	24/10/2002	A.DEFINITIVA	4362/401
	PU.UA.8	23/01/2003	A.DEFINITIVA	4327/401
API-58	**12-06 ROTEAS**			
	ED.UA.11	30/04/1997	A.DEFINITIVA	4197/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	23/05/1997		
	PU.UA.11	04/09/1998	A.DEFINITIVA	4062/401
	MODIF. E.D. U.A. 11 ROTEAS	30/05/2005	A.DEFINITIVA	8962/411
	PU U.A. 11 AS ROTEAS-2ª FASE	03/10/2005	A.DEFINITIVA	4572/401
API-61	**A BOUZA SUR**			
	PC POLG. I PERI A BOUZA SUR	29/09/1993	A.DEFINITIVA	3770/401
	PU POLG. II PERI A BOUZA SUR	28/09/1994	A.DEFINITIVA	3789/401
	PC POLG.II PERI BOUZA SUR	29/05/1998	A.DEFINITIVA	4082/401
	PERI		A.DEFINITIVA	
API-63	**U.A. ARAGÓN V.F**			
	ED U.A. ARAGON V.F	25/01/2001	E.D. U.A. ARAGON V-F PERI IV-05 ARAGON	4780/411
	PC U.A. ARAGON V.F	27/12/2001	A.DEFINITIVA	4293/401
	PU U.A. ARAGON V.F	07/03/2002	A.DEFINITIVA	4294/401
API-64	**U.A. ARAGÓN V.E**			
	ED UA ARAGON V.E	29/11/2004	A.DEFINITIVA	8913/411
	PU UA ARAGON V.E	19/09/2005	A.INICIAL	4567/401
	P.EQUI UA ARAGON V.E	26/12/2005	A.DEFINITIVA	4605/401
API-65	**U.A. ARAGÓN V.D**			
	ED UA ARAGON V.D	28/06/2001	A.DEFINITIVA	6202/411
	PC UA ARAGON V.D	18/01/2002	A.DEFINITIVA	4299/401
	PU UA ARAGON V.D	11/04/2002	A.DEFINITIVA	4303/401
API-66	**PADRE CELSO**			
	PU S.XOAN-P.CELSO	14/02/2005	A.DEFINITIVA	4507/401
	PEQUI.S.XOAN-P.CELSO	14/02/2005	A.DEFINITIVA	4508/401
API-67	**U.A. ARAGÓN V.A-B**			
	E.D. UA ARAGON V-AB	29/11/1999	A.DEFINITIVA	5038/411
	PU UA ARAGON V-AB	20/09/2001	A.DEFINITIVA	4222/401
	ED. UA ARAGON V-AB	30/09/2002	A.DEFINITIVA	7657/411
	PC UA ARAGON V-AB	31/10/2002	A.DEFINITIVA	4357/401
API-68	**SAN ROQUE A**			
	PERI IV-01 SAN ROQUE A	28/06/2004	A.DEFINITIVA	8159/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	25/08/2004		
	P EQUI AREA REPARTO 2	26/12/2005	A.DEFINITIVA	4587/401
API-69	**PUERTO RICO**			
	E.D. U. A. PUERTO RICO	30/06/1988	A.DEFINITIVA	
API-70	**FALDA DO CASTRO**			
	PERI I-07 HISPANIDADE-F.CASTRO	29/04/1993	A. DEFINITIVA	
	PUBLICACIÓN D.O.G	10/05/1993		
	PU PLZ.X,Y,Z PERI I-07 HISPANIDAD-F.CASTRO	08/02/1996	A.DEFINITIVA	3899/401
	PC PERI I-07 HISPANIDAD-F.CASTRO	28/12/1996	A.DEFINITIVA	3977/401
API-71	**PARDAIÑA**			
	ED PARDAIÑA	30/10/1996	A.DEFINITIVA	3105/411
	PC PARDAIÑA S/N	18/01/2001	A.DEFINITIVA	4242/401
	PU PARDAIÑA	25/01/2001	A.DEFINITIVA	4006/401
API-72	**CHANTADA**			
	PERI U.A. 3 CHANTADA	27/09/2004	A.DEFINITIVA	8425/411
	PUBLICACIÓN B.O.P.	19/10/2004		
	PC UA 3 CHANTADA	28/11/2005	A.DEFINITIVA	4618/401
API-73	**JOSÉ MATO**			
	ESTUDIO DE DETALLE	27/11/2000	A.DEFINITIVA	5961/411
API-74	**PEDREIRA**			
	ED U.A. 14 PEDREIRA	23/12/1995	A.DEFINITIVA	3166/411
	PC U.A. 14 PEDREIRA	20/09/2004	A.DEFINITIVA	4529/401
	PU U.A.14 PEDREIRA	23/05/2005	SUSP.TRAMIT.	4510/401
API-75	**QUINTELA**			
	PR R/QUINTELA-RAMON BUSCH	06/06/2002	A.DEFINITIVA	4280/401
	ED U. REPARCELABLE R/QUINTELA-R.BUSCH	24/06/2002	A.DEFINITIVA	7365/411

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANIDO PRAIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-01** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **20.428** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	635

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **19.793** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.157 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,693 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20		0,751

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,693** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANIDO PRAIA** CLAVE: **A-1-01** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.548**	m² de solo
Equipamento:	**1.416**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**71**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,088%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,407%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	6,177%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANABIDO ZAPATEIRA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-02** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **12.329** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	546

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **11.783** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.178 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,420 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,439** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANABIDO ZAPATEIRA** CLAVE: **A-1-02** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**1.500**	m² de solo
Equipamento:	**600**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**26**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,398%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,398%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,398%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,398%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,398%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,343%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,343%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,343%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,259%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto de tecidos consolidados e formalizados como son o fronte de Canido e o que resulta da ordenación recollida na API-52 ZAPATEIRA.
- Obter dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 25% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **OIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **6.726** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	200

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.526** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.027 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,464** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **OIA** CLAVE: **A-1-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**845**	m² de solo
Equipamento:	**303**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**15**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,233%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,233%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,233%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,233%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,233%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,370%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,370%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,370%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,321%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-50-R CABO ESTAI NORTE.
- Prestarase atención ao contacto co tecido urbano consolidado, procurando unha ordenación coordenada coa do devandito sector que ven de incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CABO ESTAI** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **51.688** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	7.510
Viario:	4.450

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		1.920

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **39.728** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.260 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,585** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CABO ESTAI** CLAVE: **A-1-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**5.169**	m² de solo
Equipamento:	**2.326**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**116**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,788%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,788%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,788%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,788%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,788%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,526%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,526%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,526%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	10,149%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana da área abranguida polo ámbito.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa dos sectores S-50-R CABO ESTAI NORTE e S-51-R CABO ESTAI SUR, incorporados como ordenacións detalladas anexas á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dean modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).
- Fíxase un límite de máximo de intensidade do 45% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **OUTEIRO OIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 78.954 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	600

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		9.827
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		6.400

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 78.354 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 41.846 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,534 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **OUTEIRO OIA** CLAVE: **A-1-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.895	m² de solo
Equipamento:	4.185	m² de solo
Aparcamentos publicos:	209	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B13/1/	COSTA SAIÁNS-OIA REGO DO CHARCO	0	9.827

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA AVDA RICARDO MELLA (PO-325)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	3,217%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	3,217%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,217%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,217%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,217%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	18,258%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente á diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-1-07 IGREXA OIA, orientando a renovación urbana nun eixo tranversal ao trazado da saturada Avda. Cesáreo Vázquez.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, cuxo trazado continua nos sectores lindantes (S-25-R MATOCA, S-50-R CABO ESTAI NORTE, S-51-R CABO ESTAI SUR), todos eles incorporados como ordenacións detalladas anexas á Memoria Xustificativa do Plan Xeral.
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres (COSTA SAIÁNS-OIA) incluídas no ámbito.
- Fixase un límite de máximo de intensidade do 50% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recomendase o establecemento dun eixo peonil que facilite o acceso ao espacio libre de Sistema Xeral previsto dende a centralidade parroquial, para elo insistese na necesidade de prever unha secuencia de espacios públicos que permita o achegamento á costa.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA OIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 21.566 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.150

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.416 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.861 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	90		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20	10	1,113

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,588 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA OIA** CLAVE: **A-1-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.183	m² de solo
Equipamento:	1.201	m² de solo
Aparcamentos publicos:	59	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/05.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,535%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas 586.500

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto de tecidos consolidados
- Crear área de centralidade localizando os espacios libres e equipamentos no entorno da igrexa.
- Reforzar a área de servicios para a zona, completando a imaxe urbana da área.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 45% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Fixase un límite de intensidade mínima do 10% para o uso Terciario Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A sobrecarga económica de 586.500 está destinada á obtención do SX/EL-ZV/B12 XUNQUEIRA DO VAO-HERMIDA.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA OIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 21.566 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.150

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.416 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.861 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	90		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20	10	1,113

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,588 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA OIA** CLAVE: **A-1-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.183	m² de solo
Equipamento:	1.201	m² de solo
Aparcamentos publicos:	59	N.º Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,912%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/05.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,535%
SX/IN-SU/RE2/05.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,535%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas 586.500

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto de tecidos consolidados
- Crear área de centralidade localizando os espacios libres e equipamentos no entorno da igrexa.
- Reforzar a área de servicios para a zona, completando a imaxe urbana da área.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 45% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Fixase un límite de intensidade mínima do 10% para o uso Terciario Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A sobrecarga económica de 586.500 está destinada á obtención do SX/EL-ZV/B12 XUNQUEIRA DO VAO-HERMIDA.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **OIA 1** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 11.015 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	300

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.715 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.957 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,463 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **OIA 1** CLAVE: **A-1-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.246	m² de solo
Equipamento:	496	m² de solo
Aparcamentos publicos:	25	N.º Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,381%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,381%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,381%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,381%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,381%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,592%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,592%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,592%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,821%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,821%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,821%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-54-R SENRA (OIA).
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CURRÁS** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **8.711** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	368

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **8.343** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.399 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,505 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,527** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CURRÁS** CLAVE: **A-1-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	871	m² de solo
Equipamento:	440	m² de solo
Aparcamentos publicos:	22	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,338%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,338%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,338%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,338%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,338%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,412%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,412%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,412%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,616%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,616%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,616%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito, para o cal darase conta das condicións de contorno, particularmente da ordenación prevista na API-74 PEDREIRA.
- Obter dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 45% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COVA DA BARXA OIA** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-10** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **8.268** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		300

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **8.268** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.307 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,400** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COVA DA BARXA OIA** CLAVE: **A-1-10** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.687	m² de solo
Equipamento:	331	m² de solo
Aparcamentos publicos:	18	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,254%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,254%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,254%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,254%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,254%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,062%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,062%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,062%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,215%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,215%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,215%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito, para o cal darase conta das condicións de contorno.
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GANDARA SAIANS** DISTRITO: **1** CLAVE: **A-1-11** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **59.201** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.907

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **57.294** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.864 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,420 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,434 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GANDARA SAIANS** CLAVE: **A-1-11** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.969	m² de solo
Equipamento:	2.486	m² de solo
Aparcamentos publicos:	124	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,911%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,911%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,911%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,911%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,911%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,983%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,983%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,983%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	9,132%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	9,132%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,132%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto de tecidos consolidados por edificación residencial extensiva alineada na Avda. Ricardo Mella e na Rúa Baixada á Praia.
- Obter dotacións urbanísticas, dando cabida a previsión dun incremento de case 4.000 m da cesión local de espacios libres motivada pola práctica ausencia das mesmas no entorno.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase a disposición da cesión local de espacios libres ao sur do Camiño San Xurxo, sobre os terreos arborados, facilitando o artellamento do urdido urbano de cara ao achegamento ao Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B13 COSTA SAIÁNS-OIA previsto no Sector S-70-R ORXAS.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ROADE** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-01** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **50.453** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.589

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	6.586	
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.524	129

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **37.754** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 34.308 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,680 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,909 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ROADE** CLAVE: **A-2-01** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.175	m² de solo
Equipamento:	5.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	172	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B07/0/	ALCABRE-SAMIL ALCABRE	6.586	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	3,291%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,291%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,291%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,947%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	17,947%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma do tecido urbano existente na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o litoral e a cidade.
- Preservación do espacio litoral, e consecución de parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B07 ALCABRE SAMIL incluído no àmbito.
- Mellora dos accesos públicos peonís ás Praias da Fortuna e do Carril e o Funchal de Roade.
- Obter dotacións urbanísticas, dando cabida a previsión reserva duns 5.000 m da cesión local de equipamentos.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Estimase comenente un esforzo no deseño do espacio que antecede ás praias e o Funchal tentando integrar parte das cesión esíxidas.
- O incremento da cesión de equipamentos comunitarios realizouse en previsión da implantación dun centro asistencial (centro de dia con atención de nenos e maiores) nun entorno de cualidades excepcionais para o lecer.
- A ordenación debería procurar a permeabilidade visual dende a Avda. Atlántida.
- No àmbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-087 (GA 36057087); S_007, Xardíns do Funchal.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VEIGUIÑA ALCABRE** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-02** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **31.015** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.917

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **29.098** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.261 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,799 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VEIGUIÑA ALCABRE** CLAVE: **A-2-02** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.500	m² de solo
Equipamento:	4.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	121	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,231%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,231%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,231%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,168%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,168%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana dun área próxima á cidade tramada caracterizada pola heteroxeneidade de usos que acolle.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-2-07 CRUCEIRO, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral. No caso de manterse a formalización plasmada neste documento requirirase dunha solución de continuidade ou remate do boulevard central que estructura a ordenación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FONTES** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-03** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **11.910** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	140

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **11.770** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.751 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,567 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,574 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FONTES** CLAVE: **A-2-03** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.218	m² de solo
Equipamento:	670	m² de solo
Aparcamentos publicos:	34	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,648%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,648%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,648%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,530%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,530%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana residencial.
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **AMEIXEIRA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **44.075** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	469

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.421	4.227

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **42.185** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 26.445 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,627 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **AMEIXEIRA** CLAVE: **A-2-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.605	m² de solo
Equipamento:	2.645	m² de solo
Aparcamentos publicos:	160	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	PERTEGUEIRAS - AMEIXEIRA	PROPOSTO
CAMIÑO DE SOBREIRA		
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,536%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,536%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,536%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,834%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	13,834%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto de tecidos consolidados.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas, dando cabida á previsión dunha reserva duns 8.500 m de cesión local de espacios libres motivada pola necesidade manifesta de espacios de estancia e runión á escala de barrio.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, cuxos trazado permite o reforzo da malla urbana na zona de Alcabre e que decorre polo límite meridional do àmbito.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 70% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A posición central deste àmbito (entre a Avda. Atlántida e a Avda. Europa) en relación a un referente parroquial moi desdebuxado deberia ser aproveitada para a consecución dun espacio de atracción local complementario ao potente eixo urbano estructurado polas avenidas Castelao e Europa, neste senso a proximidade do Colexio Público Javier Sensat (dotación local) xustificaría a comenencia da consecución dunha área de estancia e de reunión que facilitaría o artellamento e estabilización dunha paisaxe urbana dominada polo esparexemento.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VIÑAGRANDE** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **29.801** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.467

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	83	5.698

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **28.251** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 16.391 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,580 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VIÑAGRANDE** CLAVE: **A-2-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.980	m² de solo
Equipamento:	1.639	m² de solo
Aparcamentos publicos:	100	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
CAMIÑO DE SOBREIRA		
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,572%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,572%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,572%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,714%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,714%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-22-R MILLAREIRA e no Sector S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS, este último incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación de senllos viais integrados no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, cuxos trazados continúan nos devanditos sectores e que veñen reforzar, mesmo artellar, a malla urbana da área de Alcabre.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ROTEA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **4.799** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	721

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **4.078** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.839 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	6

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,941** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ROTEA** CLAVE: **A-2-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	691	m² de solo
Equipamento:	384	m² de solo
Aparcamentos publicos:	19	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,295%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,295%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,295%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,295%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,295%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/05.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,144%
SX/IN-SU/RE2/05.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,144%
SX/IN-SU/RE2/05.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,144%
SX/IN-SU/RE2/05.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,144%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ampliación da actuación de vivenda de protección pública do Instituto Galego de Vivenda e Solo nas Roteas (API-58 12-06 ROTEAS), procurando unha ordenación coordenada coa mesma.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 100% do Uso Residencial previsto.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Fixouse como sistema de actuación o de expropiación a raíz do interese social que lexitima o exercicio das competencias en materia de promoción de vivenda protexida por parte das administracións públicas sobre as bases de ordenación previstas no Plan Xeral.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CRUCEIRO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **77.985** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.412

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		9.048
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		10.108

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **75.573** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 83.444 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,070 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, G, E	6, 11

Altura Máxima 13 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	64		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	49	36	1,090

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,140** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CRUCEIRO** CLAVE: **A-2-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.400	m² de solo
Equipamento:	5.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	190	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	9.048

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E12	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
CAMIÑO DE SOBREIRA		
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	8,003%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,003%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,003%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	43,650%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	43,650%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Previsión de usos TERCIARIOS en categoria 5ª (Grandes superficies comerciais) en zona acaida para o desenvolvemento da cidade cara o oeste.
- Obtención de terreos para o Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 EIXO AVDA. CASTELAO-AVDA. EUROPA.
- Solución para viario de Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoria, na área de Alcabre.
- Resolución de impactos de tráfico nas Avenidas Castelao e Europa (Doble túnel no encontro da Avda. Castelao e das rúas Martín Echegaray e O Grove), para o cal se destinan 6.911.639 segundo convenio.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 78% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PERTEGUEIRAS** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **22.539** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.098

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	252	1.951
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.404	3.814

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **19.785** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 16.228 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,720 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 6

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,820** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PERTEGUEIRAS** CLAVE: **A-2-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.921	m² de solo
Equipamento:	1.623	m² de solo
Aparcamentos publicos:	81	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	252	1.951

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,556%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,556%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,556%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,677%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,677%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa do devandito sector, incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral)
- Continuación da apertura do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, que ven de estructura-la a ordenación do Sector S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS, ata o seu entronque coa Avda. Europa. Nesta acción preverase a implantación das interseccióǹs en redonda previstas.
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 EIXO AVDA. CASTELAO-EUROPA incluída no ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMIL 1** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **39.138** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	285

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		6.340

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **38.853** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 31.310 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80	60	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO HOTELEIRO	40	20	1,351

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,862** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMIL 1** CLAVE: **A-2-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.636	m² de solo
Equipamento:	3.131	m² de solo
Aparcamentos publicos:	157	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	3,003%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,003%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,003%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/06.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	19,294%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/06.001	COLECTOR SECUNDARIO	15,371%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Crear vial sustitutivo da actual Avda. de Samil de alta capacidade, situado en cota intermedia entre o núcleo de San Paio e cota da ribeira.
- Crear áreas de aparcamento nos novos viais de penetración á praia.
- Establecer unha ordenación que harmonice a existencia de usos residenciais e hoteleiros.
- O conxunto das actuacións nos ámbitos S-84-R SAMIL 1, A-2-11 SAMIL 2 e A-2-15 SAMIL 3 así como do sector S-31-R RÍO permiten levar a cabo a rexeneración ambiental da praia e a recuperación do seu sistema dunar, desaparcendo como tal a avenida, que se convirte nun vial de servicio e acceso, sumando o resto do solo ao sistema de parques e paseos da praia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 67% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PEREIRAS** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-10** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **24.410** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.164

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **23.246** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.646 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,630** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PEREIRAS** CLAVE: **A-2-10** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.636**	m² de solo
Equipamento:	**1.465**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**90**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,405%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,405%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,405%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,319%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,319%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A posición central deste ámbito en relación a un referente parroquial moi desdebuxado debería ser aproveitada para a consecución dun espacio de atracción local complementario ao potente eixo urbano estructurado na actuación estratéxica de Samil, neste senso a adxacencia á enucleación de San Paio xustificaría a comenencia da consecución dunha área de estancia e reunión que facilitase o artellamento e estabilización dunha paisaxe urbana dominada polo esparexemento.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMIL 2** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-11** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **62.850** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.670

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		7.480

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **61.180** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 53.423 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80	60	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO HOTELEIRO	40	20	1,085

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,888** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMIL 2** CLAVE: **A-2-11** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**9.616**	m² de solo
Equipamento:	**4.000**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**550**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	5,124%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,124%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,124%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/06.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	32,921%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/06.001	COLECTOR SECUNDARIO	26,226%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Crear vial sustitutivo da actual Avda. de Samil de alta capacidade, situado en cota intermedia entre o núcleo de San Paio e cota da ribeira.
- Crear áreas de aparcamento nos novos viais de penetración á praia.
- Establecer unha ordenación que harmonice a existencia de usos residenciais e hoteleiros.
- O conxunto das actuacións nos ámbitos S-84-R SAMIL 1, A-2-11 SAMIL 2 e A-2-15 SAMIL 3 así como do sector S-31-R RÍO permiten levar a cabo a rexeneración ambiental da praia e a recuperación do seu sistema dunar, desaparcendo como tal a avenida, que se convirte nun vial de servicio e acceso, sumando o resto do solo ao sistema de parques e paseos da praia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REDONDO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-12** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 76.927 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.738

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 73.189 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 53.849 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,736 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **REDONDO** CLAVE: **A-2-12** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.693	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	269	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	5,165%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,165%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,165%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/06.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	33,184%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/06.001	COLECTOR SECUNDARIO	26,436%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Establecer un tecido residencial de vivenda unifamiliar e multifamiliar de baixa densidade que completa a enuclación de San Paio de Navia.
- Agrupar as zonas verdes de cesión destas áreas residenciais para conformar un parque liñal de acompañamento do vial de alta capacidade que sustitúa á Avda. de Samil.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-029 (GA 36057029), X-030 (GA 36057030), X- 031 (GA 36057031).

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMIL-REDONDO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-13** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 36.452 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.746

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 34.706 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.694 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,683 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMIL-REDONDO** CLAVE: **A-2-13** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.265	m² de solo
Equipamento:	3.644	m² de solo
Aparcamentos publicos:	120	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,273%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,273%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,273%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/06.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	14,601%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/06.001	COLECTOR SECUNDARIO	11,632%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana entre as rúas Redondo e a enuclación de San Paio de Navia.
- Obter dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOMADA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-14** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.970 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 17.970 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.985 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,500 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOMADA** CLAVE: **A-2-14** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.300	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,862%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,862%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,862%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,420%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remitese ao documento de Estudio de Detalle da Unidade de Actuación 1 TOMADA con aprobación definitiva do 29 de Abril de 2002, integramente asumido polo Plan Xeral.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa avanzados e aprobados que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMIL 3** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-15** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 48.734 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.470

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		975

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 47.264 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 41.424 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80	20	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO HOTELEIRO	40	20	1,115

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,897 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMIL 3** CLAVE: **A-2-15** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.456	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	207	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	3,973%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,973%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,973%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,536%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,536%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/06.001	COLECTOR SECUNDARIO	20,336%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Crear vial sustitutivo da actual Avda. de Samil de alta capacidade, situado en cota intermedia entre o núcleo de San Paio e cota da ribeira.
- Crear áreas de aparcamento nos novos viais de penetración á praia.
- Establecer unha ordenación que harmonice a existencia de usos residenciais e hoteleiros.
- O conxunto das actuacións nos ámbitos S-84-R SAMIL 1, A-2-11 SAMIL 2 e A-2-15 SAMIL 3 así como do sector S-31-R RÍO permiten levar a cabo a rexeneración ambiental da praia e a recuperación do seu sistema dunar, desaparcendo como tal a avenida, que se convirte nun vial de servicio e acceso, sumando o resto do solo ao sistema de parques e paseos da praia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COMBRO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-16** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 33.059 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	510

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	601	3.195

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 31.948 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 16.530 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,517 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COMBRO** CLAVE: **A-2-16** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.306	m² de solo
Equipamento:	1.653	m² de solo
Aparcamentos publicos:	83	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ENLACE CARRASQUEIRA - O BREADOURO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,271%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,271%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,271%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,271%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,271%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,480%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,480%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,480%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/04.001	COLECTOR SECUNDARIO	45,048%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto dos tecidos consolidados lindantes.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, servendo de alternativa á Estrada do Bao.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARRASQUEIRA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 6.825 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	740

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 6.085 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.071 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,505 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARRASQUEIRA** CLAVE: **A-2-17** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	683	m² de solo
Equipamento:	307	m² de solo
Aparcamentos publicos:	15	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,236%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,236%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,236%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,236%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,236%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,781%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,781%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/04.001	COLECTOR SECUNDARIO	8,370%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Obtención dunha reserva de cesión local de equipamento comunitario para a ampliación do C.E.I.P Carrasqueira Coruxo, esta acción dirixese nomeadamente a ampliación dos terros ocupados pola Garderia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BREADOURO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 27.028 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.066

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	779	3.525

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 25.183 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.514 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,537 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BREADOURO** CLAVE: **A-2-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.703	m² de solo
Equipamento:	1.351	m² de solo
Aparcamentos publicos:	93	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ENLACE CARRASQUEIRA - O BREADOURO RÚA DE CANIDO (PO-324)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E12	BREADOURO - PRAIA DO VAO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,039%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,039%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,039%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,039%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,039%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,116%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,116%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,116%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/04.001	COLECTOR SECUNDARIO	36,831%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto dos tecidos consolidados lindantes.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, servendo de alternativa á Estrada do Bao.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 40% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARRASQUEIRA 1 (CORUXO)** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 24.536 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.491

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	232	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 22.813 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.458 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,630 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica E

Aproveitamento Tipo (AT) 0,678 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARRASQUEIRA 1 (CORUXO)** CLAVE: **A-2-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.454	m² de solo
Equipamento:	491	m² de solo
Aparcamentos publicos:	50	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,188%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,188%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,188%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,188%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,188%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,932%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,932%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,227%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,227%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,227%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,227%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,227%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana existente, conformando o límite occidental do tecido industrial implantado na área de Coruxo entre a Avda. de Ricardo Mella e a Estrada de Camposancos.
- A ordenación preverá a ubicación das zonas verdes no límite do sector S-40-R VERDEAL, de desenvolvemento residencial, configurando unha banda de amortecemento que permita solventa-lo contacto de entre tecidos de usos incompatibles

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito co fin de avaliar a necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal.
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do ámbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CEAN** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-21** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 7.157 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 7.157 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.578 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,500 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CEAN** CLAVE: **A-2-21** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	825	m² de solo
Equipamento:	358	m² de solo
Aparcamentos publicos:	18	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	0,275%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	0,275%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,275%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,275%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,275%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,619%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,619%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,619%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/04.001	COLECTOR SECUNDARIO	9,751%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARBALLAL** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 26.799 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	698

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	591	1.164

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 25.510 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.400 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,525 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARBALLAL** CLAVE: **A-2-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.680	m² de solo
Equipamento:	1.839	m² de solo
Aparcamentos publicos:	80	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00 ESTRADA DO BAO	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	RICARDO MELLA - TARRIO	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,030%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,030%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,030%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,030%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,030%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,408%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,408%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,798%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,798%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,798%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,798%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,798%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.
- Apertura do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría dende o seu entronque coa Estrada do Bao.

- Fixase un límite de intensidade máxima do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VERDEAL RIAL** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **82.512** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.318

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.538	9.876

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **76.656** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 45.382 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,592** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VERDEAL RIAL** CLAVE: **A-2-23** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.251	m² de solo
Equipamento:	7.000	m² de solo
Aparcamentos públicos:	227	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	4,245%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,245%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	4,245%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,245%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,245%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,172%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	9,475%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,475%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	9,475%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,475%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,475%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dunha peza residencial estructurada nun novo eixo viario (Sistema Xeral Viario de 2ª Categoría) que estende o sistema de comunicacións previsto dende a centralidade de Comesaña ata o Camiño Longra e finalmente a Estrada de Camposancos no límite occidental da APR A-2-31 ÁLVAREZ-CORUXO.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-2-31 ÁLVAREZ CORUXO, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

- Darase conta da solución de contacto co tecido industrial consolidado alineado na Estrada de Camposancos.
- Fixase unha reserva explícita de 7.000 m de equipamento deportivo en previsión das demandas veciñais.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CASAS (COMESAÑA)** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **23.419** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.930

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **21.489** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.539 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,490** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CASAS (COMESAÑA)** CLAVE: **A-2-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.700	m² de solo
Equipamento:	1.317	m² de solo
Aparcamentos publicos:	56	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,986%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,986%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,986%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,986%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,986%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto do tecido consolidado, neste caso tràtase da couzada dedinida pola Estrada Casàs e o Camiño do Rial na enucleación de Casàs.
- Obtención das dotacións urbanisticas que permitan o artellamento dun urdido urbano carente delas e en certa medida afastado das àreas de centralidade.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún règxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas àreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TARRIO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **36.571** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.535

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	495	6.677

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **34.541** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.286 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,529** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TARRIO** CLAVE: **A-2-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.700	m² de solo
Equipamento:	2.358	m² de solo
Aparcamentos publicos:	91	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	PO-552 - PO-325	PROPOSTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,406%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,406%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,406%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,406%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,406%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,651%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,651%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,818%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,818%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,818%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,818%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,818%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fornecemento da malla sobre o trazado dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría que facilite o acceso aos núcelos rurais da Parroquia de Coruxo (Fragoselo) dende a Estrada de Camposancos.
- Obtención de dotacións urbanisticas.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún règxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas àreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TABERNA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-26** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 131.690 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.789

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	3.893	10.379

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 122.008 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 65.845 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,540 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TABERNA** CLAVE: **A-2-26** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.169	m² de solo
Equipamento:	8.503	m² de solo
Aparcamentos publicos:	409	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	PO-552 - PO-325	PROPOSTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	5,061%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	5,061%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,061%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,061%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,061%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fornecemento da malla sobre o trazado dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría que facilite o acceso aos núcelos rurais da Parroquia de Coruxo (Fragoselo) dende a Estrada de Camposancos.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Obtención de dotacións urbanísticas, nomeadamente elevouse a cesión local de equipamentos co fin de albergar actividades socioculturais complementarias ás funcións do C.E.I.P A Paz-Tintureira.
- Como medida de integración ambiental e patrimonial establécese a preservación do rego da Tintureira e a súa paisaxe cultural (muíños, pontellas e lavadoiros), procurando a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da ordenación, relativo ás especiais codicións topográficas do ámbito. Suxírese o mantemento das plataformas do terreo e da vagada fluvial.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LUZ BOUZOS** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 140.567 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.255

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.776	7.982

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 133.536 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 66.066 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,470 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,495 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LUZ BOUZOS** CLAVE: **A-2-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	15.295	m² de solo
Equipamento:	14.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	330	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	PO-552 - PO-325	PROPOSTO
ESTRADA DE FRAGOSELO		
SX/CO-TR/E01	ESTRADA DO FRAGOSELO - ESTRADA MANUEL LAGO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	6,180%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,180%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,180%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,180%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,180%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fornecemento da malla sobre o trazado dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría que facilite o acceso aos núcelos rurais da Parroquia de Coruxo (Fragoselo) dende a Estrada de Camposancos.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o ámbito da protección integral do xacemento X-115 (GA 36057115) , así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARROCHA CORUXO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.268 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.440

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.828 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.521 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,510 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARROCHA CORUXO** CLAVE: **A-2-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.600	m² de solo
Equipamento:	798	m² de solo
Aparcamentos publicos:	28	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,516%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,516%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,516%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,516%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,516%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanisticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PISTA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 20.198 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.988

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		109
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		2.692

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.210 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.119 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,666 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PISTA** CLAVE: **A-2-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.181	m² de solo
Equipamento:	1.212	m² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B07/1/	ALCABRE-SAMIL SAMIL	0	109

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	FONTES - PISTA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,162%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,162%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,162%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,746%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,746%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Remate da trama urbana residencial do fronte de Samil.
- Consecución de parte do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría sustitutivo da Avda. de Samil.
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B07 ALCABRE-SAMIL incluída no ámbito no entorno do Pinar e do Areal.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BREADOURO2** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-30** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **56.022** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.239

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.444	4.124

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **52.339** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 30.252 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,540 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,578** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BREADOURO2** CLAVE: **A-2-30** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.000	m² de solo
Equipamento:	4.587	m² de solo
Aparcamentos publicos:	151	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ENLACE CARRASQUEIRA - O BREADOURO AVDA RICARDO MELLA (PO-325)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	2,325%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	2,325%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,325%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,325%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,325%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,695%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,695%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	6,316%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,316%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	6,316%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,316%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,316%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto dos tecidos consolidados lindantes.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría, servendo de alternativa á Estrada do Bao.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 50% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALVARERZ-CORUXO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-31** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **37.395** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	410

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.630	900

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **34.355** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 35.525 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	95		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	30		1,083

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,047** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALVARERZ-CORUXO** CLAVE: **A-2-31** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.800	m² de solo
Equipamento:	3.553	m² de solo
Aparcamentos publicos:	178	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	3,323%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,323%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,323%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,323%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,323%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,036%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,036%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	7,417%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,417%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	7,417%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,417%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,417%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Integrar o uso residencial existente, descartando o industrial existente.
- Obtención de dotacións urbanísticas
- Completar o entronque coa Estrada de Camposancos dun novo eixo viario (Sistema Xeral Viario de 2ª Categoría) que prolonga o sistema de comunicacións previsto dende as centralidades de Comesaña e Matamá.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MUIÑO DO VENTO** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-32** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **27.412** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.073

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **26.339** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.706 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	6, 9, 13
TERCIARIO XERAL	A, G	6, 9, 11

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	70	50	1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	50	20	0,664
TERCIARIO XERAL	10		0,734

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,463 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MUIÑO DO VENTO** CLAVE: **A-2-32** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.051	m² de solo
Equipamento:	631	m² de solo
Aparcamentos publicos:	129	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,315%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,315%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,315%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,170%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,170%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Resolver a ampliación do Museu do Mar para custodia e clasificación de novos fondos, dispoñendo además de aparcamento para o mesmo compatible para satisfacer a demamda dos ususarios das praias da área.
- Completar a disposición de espacios libres para o paseo marítimo Bouzas-Alcabre, de xeito que o sistema local se dispoña para enlazar este paseo marítimo co Museo do Mar.
- Dispor de equipamento cultural complementario do Museu, con Aula de Interpretación arqueolóxica (a construir) e Aula de Interpretación da Natureza (a localizar en edificio en ruinas existente).
- Resolver as demandas de uso residencial dos propietarios da zona, con diferentes tipos de vivenda unifamiliar (adosada, pareada e aillada).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MONTANA** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-33** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **20.064** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.308

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		2.100

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **18.756** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,498 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,533 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTANA** CLAVE: **A-2-33** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.700	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,959%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,959%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,959%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/08.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,231%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/10.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,231%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanísticas, para o cal prevese un incremento considerable da cesión local de espacios libres en detrimento da cesión de equipamentos comunitarios.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Aconséllase o apoio da reserva de cesión de espacios libres no camiño Montana, en proximidade ao tecido residencial lindante no bordo meridional.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **DUNAS** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-34** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 15.686 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	2.262	3.322
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.787	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.637 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.568 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,610 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, C, G	6, 7, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80	60	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	30	20	0,975

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,895 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **DUNAS** CLAVE: **A-2-34** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.722	m² de solo
Equipamento:	957	m² de solo
Aparcamentos publicos:	48	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	2.262	3.322

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	0,918%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,918%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,918%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,168%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,168%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación desta área inclúese dentro do obxectivo estratéxico de renovación urbana do fronte de Samil parello á recuperación medioambientel do complexo dunar. A estes efectos establénse os seguintes obxectivos:
- Transformación da Avda. de Samil nun vial de servicio, unha vez se dea conta da Execución do vial sustitutivo integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no Sector S-14-R FONTES PERTEGUEIRAS (este último incoporado como ordenación detallada anexa á Memoria xustificativa do Plan Xeral).
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 EIXO AVDA. CASTELAO-EUROPA no seu remate fronte ao Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B07 ALCABRE-SAMIL
- Remate da fachada urbana litoral con especial consideración das preexistencias veciñas como é o SX/EQ-DC/C04 CASA DAS PALABRAS.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recomendase un estudio da composición dos volumes no ámbito para amosa-la integración dos mesmos na fachada litoral. Suxírese a fomalización dun único volume na pauta de escala marcada pola Casa das Palabras.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CASÁS** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 22.484 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.553

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.931 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.118 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,483 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CASÁS** CLAVE: **A-2-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.410	m² de solo
Equipamento:	1.012	m² de solo
Aparcamentos publicos:	51	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,946%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,946%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,946%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,946%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,946%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto de tecidos consolidados de sustrato rural.
- Obtención de dotacións urbanísticas, establecendo como medida de integración ambiental e patrimonial a preservación do rego de Casás e a súa paisaxe cultural (muíños, pontellas e lavadoiros), feiro que obrigará a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 3% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Os trazados plasmados nos planos de ordenación (Serie 02, escala 1:2000) son orientativos.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMIL** DISTRITO: **2** CLAVE: **A-2-36** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 38.900 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	300

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		8.009

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 38.600 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.285 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,655 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMIL** CLAVE: **A-2-36** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.760	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	56	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,425%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,425%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,425%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,730%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,730%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Manter o desenvolvemento do àmbito denominado U.A. 4 SAMIL no PXOU'93, mais facendo posible o artellamento e conexión do vial integrado Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría, que sustitúe à Avda de Samil.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 34% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Para este àmbito hai asinado un convenio, cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BOUZAS CASIANO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-01** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 3.856 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 3.856 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 1.030 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,267 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,267 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BOUZAS CASIANO** CLAVE: **A-3-01** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.312	m² de solo
Equipamento:	369	m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación do borde marítimo de Bouzas, dando conta da consecución do remate da trama ubana fronte ao desenvolvemento previsto no APR A-3-35 BOUZAS. Cómpre indicar que a ordenación do APR A-3-05 remítese ao PEPRI II-09 BOUZAS con aprobación definitiva do 30 de Setembro de 2002, integramente asumido polo Plan Xeral a estes efectos.
- A ordenación concentrará a edificabilidade nun único volume, cunha ocupación máxima en planta de 210 m , que se adosará á medianeira que resulta da ordenación do POL. 3 do PEPRI de BOUZAS. O resto da superficie do àmbito incorporarase à ordenación en réxime de cesión local de espacios libres e equipamentos comunitarios.
- A cesión de espacios libres estenderase sobre o fronte marítimo agás na parcela do número 32G do Paseo que se adicará a equipamento comunitario cunha extensión non menor de 340 m . O resto da cesión de equipamentos comunitarios destinarase a ampliación da parcela da Garderia sita no número 18 da rúa Martínez Casiano.
- O acceso rodado prevese dende o vial previsto no POL. 3 do PEPRI de BOUZAS.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 100% do Uso Residencial previsto.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FIGUEIRAS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-02** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 6.055 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 6.055 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.871 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,630 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,630 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FIGUEIRAS** CLAVE: **A-3-02** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.839	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	49	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/13.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,354%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Rexenerar a trama urbana no treito comprendido entre a Avda. Beiramar e a rúa Tomás Alonso.
- Apertura dun vial de conexión transversal entre a rúa Tomás Alonso e a Avda. Beiramar en prolongación da rúa San Juán de Dios nunha sección de 12,00 m.
- Ubicarase a cesión local de zonas verdes no espacio libre situado entre a rúa de nova apertura e a finca de ALFAGEME. A superficie de cesión así determinada acollerá a totalidade dos espacios libres que determina a presente ficha.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN GREGORIO 1** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-03** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 3.825 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	789

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 3.036 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.590 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,512 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN GREGORIO 1** CLAVE: **A-3-03** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.000	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	23	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,462%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanistico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-04 SAN GREGORIO 2, A-3-05 ÁNIMAS 1, A-3-06 ÁNIMAS 2, A-3-47 ESTACIO, A-3-08 ARTÍSTICA e A-3-07 GARCÍA PICHER. Esta área caracterizase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
-Propiciar a modernización e relocalización (habilítase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa dos ámbitos A-3-04 SAN GREGORIO 2 e A-3-05 ÁNIMAS 1. No caso de terse desenvolvido con posterioridade á xestión e execución do ámbito A-3-05 SAN GREGORIO 2, segundo se prevé na programación do Plan Xeral, haberá de prestarse atención ás condicións de contacto coa ordenación do mesmo.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN GREGORIO 2** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **2.264** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	417

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **1.847** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.715 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,525 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **3,094** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN GREGORIO 2** CLAVE: **A-3-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	29	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	O GROVE - BEIRAMAR	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,065%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanistico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-03 SAN GREGORIO 1, A-3-05 ÁNIMAS 1, A-3-06 ÁNIMAS 2, A-3-47 ESTACIO, A-3-08 ARTÍSTICA e A-3-07 GARCÍA PICHER. Esta área caracterizase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
-Propiciar a modernización e relocalización (habilítase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ-VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- Reforzamento das conexións transversais entre a Rúa Tomas Alonso e a Avda. Beiramar continuando o trazado do vial pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións de 2ª Categoría previsto no ámbito A-3-13 TOMÁS ALONSO 2 entre a Praza da Consolación e a rúa Tomás Alonso. Este vial terá unha sección mínima de 14,50 m.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 6% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa dos ámbitos A-3-03 SAN GREGORIO 1 e A-3-05 ÁNIMAS 1.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ANIMAS 1** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **6.047** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.047** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.140 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 9 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,850** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ANIMAS 1** CLAVE: **A-3-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.598	m² de solo
Equipamento:	514	m² de solo
Aparcamentos publicos:	26	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	O GROVE - BEIRAMAR	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,757%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanistico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-03 SAN GREGORIO 1, A-3-04 SAN GREGORIO 2, A-3-06 ÁNIMAS 2, A-3-47 ESTACIO, A-3-08 ARTÍSTICA e A-3-07 GARCÍA PICHER. Esta área caracterízase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
-Propiciar a modernización e relocalización (habilítase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ-VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- A altura de edificación non superará os 6 andares, agás no caso de ocultación de medianerías se así se considerase a instancia dos interesados ou do Concello. Para a ocultación de medianerías poderase incrementar de volume edificado nunha banda definida polo plano de medianería e outro paralelo a 15,00 m medidos perpendicularmente, non se poderán xerar novas medianerías e non se superará a altura máxima establecida na presente ficha.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa dos ámbitos A-3-04 SAN GREGORIO 1 e A-3-04 SAN GREGORIO 2.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ANIMAS 2** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 962 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 962 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 1.347 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,400 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ANIMAS 2** CLAVE: **A-3-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	242	m² de solo
Equipamento:	135	m² de solo
Aparcamentos publicos:	7	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,723%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanístico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-03 SAN GREGORIO 1, A-3-04 SAN GREGORIO 2, A-3-05 ÁNIMAS 1, A-3-47 ESTACIO, A-3-08 ARTÍSTICA e A-3-07 GARCÍA PICHER. Esta área caracterízase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
-Propiciar a modernización e relocalización (habilítase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ-VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- Coa ordenación deste ámbito procurarase a obtención dun volume edificado singular no entronque da Avda. Beiramar e a Rúa Ánimas, entendendo que este obxectivo non obriga necesariamente a unha solución en couzada pechada.
- Prestarase unha especial atención ao contacto co tecido urbano consolidado colindante.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no àmbito toda vez que a escaseza
dimensional do mesmo e as esixencias da ordenación non permite recoller nun volume único a reserva prevista na Lei para o àmbito.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GARCÍA PICHER** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 2.882 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 2.882 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.323 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 11 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,500 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GARCÍA PICHER** CLAVE: **A-3-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	778	m² de solo
Equipamento:	432	m² de solo
Aparcamentos publicos:	22	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/16.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,102%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanístico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-03 SAN GREGORIO 1, A-3-04 SAN GREGORIO 2, A-3-05 ÁNIMAS 1, A-3-06 ÁNIMAS 2, A-3-47 ESTACIO e A-3-08 ARTÍSTICA. Esta área caracterízase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
-Propiciar a modernización e relocalización (habilítase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ-VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- A edificación que se dispoña na ordenación retranquearase 20,00 m medidos dende a aliñación da Avda. Beiramar coincidente co límite setentrional do ámbito. Esta banda libre de edificación acadará a condición de cesión de espacio libre de uso e dominio público.

- Prestarase unha especial atención ao contacto co tecido urbano consolidado colindante, procurando unha ordenación coordenada coa da APR A-3-08 ARTÍSTICA, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ARTÍSTICA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **18.901** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.532

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		3.200

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **17.369** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 34.022 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 13 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	85	80	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20	15	0,897

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,922 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ARTÍSTICA** CLAVE: **A-3-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.500	m² de solo
Equipamento:	1.700	m² de solo
Aparcamentos publicos:	30	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA SOLER		
SX/CO-TR/E12	AVDA DE BEIRAMAR - CHOUZO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,540%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Rexeneración urbana da área de Beiramar completando a trama.
- Permeabilización dos percorridos dende a rúa Tomás Alonso ata a Avda. Beiramear e os transversais á rúa Coruña.
- Propiciar a modernización e relocalización (habilitase o Sector S-44-I P.I. MATAMÁ VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- A ordención aumira dentro do propio ámbito o traldado do inmoble catalogado TALLERES MECÁNICOS (clave A-172) a unha parcela de cesión obrigada de equipamentos comunitarios. Dentro inclúense os muros da ARTÌSTICA A_085.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Para este ámbito hai asinado un convenio cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.
-No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_085,Fachada do edificio "La Artistica 2"; A_085, Taller Mecánico.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NUÑEZ BALBOA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **1.750** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **1.750** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 1.750 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,000 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NUÑEZ BALBOA** CLAVE: **A-3-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	315	m² de solo
Equipamento:	175	m² de solo
Aparcamentos publicos:	9	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,939%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este pequeno ámbito resulta da previsión dunha área de reparto para a obtención da reserva de terreo necesaria para a implantación da intersección en redonda prevista no entronque entre a rúa Tomás Alonso e o vial pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións de 2ª Categoría a executar no desenvolvemento da ámbito A-3-13 TOMÁS ALONSO 2 dende a Praza da Consolación.

- Renovación da edificación que actualmente impide a execución da devandita conexión.
- A ordenación haberá de prestar atención ao carácter extensivo (ocupación en vivenda unifamiliar) que presenta o tecido urbano colindante no intre de posicionar os volumes edificados.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-3-13 TOMÁS ALONSO 2, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase unha ordenación lineal en contacto coa Rúa Tomás Alonso.
- Recoméndase a ubicación da zona verde de cesión en continuidade coa zona verde prevista na ordenación detallada do APR A- 3-13 TOMÁS ALONSO 2.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a escaseza
dimensional do mesmo e as esixencias da ordenación non permite recoller nun volume único a reserva prevista na Lei para o ámbito.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESTURÁNS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-10** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.364 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.307

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		1.522

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 16.057 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.370 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,403 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A	6
TRANSPORTES	A	15

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TRANSPORTES	5		3,626

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,572 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESTURÁNS** CLAVE: **A-3-10** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.190	m² de solo
Equipamento:	1.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	65	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	AVDA DE BEIRAMAR - CHOUZO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/16.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,847%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Cambiar o uso global da zona en razón dos obxectivos e criterios para a zona.
- Resolver a conexión entre a Avda. Castelao e Tomás Alonso.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

Outros Usos Permitidos: Transportes (Para categoría 6ª Servivios de automóbeis)

Exsite Convenio Urbanístico asinado coa Propiedade, cuxas determinacións haberá que cumprir

Os prazos de desenvolvemento ENTÉNDENSE PARA O PRIMEIRO DOS POLÍGONOS A DESENVOLVER. O SEGUNDO, DE NON SE DESENVOLVER SIMULTÁNEAMENTE, DEBERÁ COMPRETARSE NUN PRAZO IGOAL A CONTAR DENDE A FINALIZACIÓN DO PRIMEIRO POLÍGONO.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARDAIÑA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-11** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 5.763 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	496

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 5.267 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.322 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,821 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARDAIÑA** CLAVE: **A-3-11** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	778	m² de solo
Equipamento:	432	m² de solo
Aparcamentos publicos:	22	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Establecemento dunha conexión viaria que prolongue a Rúa Arquitectos Castro e Alonso ata o seu entronque coa Rúa Tomás Paredes. A sección mínima do vial será de 12,00 m.
- Este vial terá como obxecto continuar as aperturas viarias efectuadas nos ámbitos colindantes.
- Accedrase á cesión de zona verde dende o devandito vial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A apertura do vial enténdese que vai ligada aos trazados propostos na ordenación detallada do APR A-3-13 TOMÁS ALONSO 1.
- Recoméndase a concentración da edificabilidade nun único volume.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOMÁS ALONSO 1** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-12** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **110.402** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	9.480

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	864	3.528

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **100.058** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 142.087 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,287 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 13

Altura Máxima 12 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	95		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10	5	0,930
DOTACIONAL PRIVADO	3		0,749

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 1,409 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOMÁS ALONSO 1** CLAVE: **A-3-12** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	32.000	m² de solo
Equipamento:	16.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	400	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	RÚA CAMILO VEIGA - TOMÁS ALONSO II	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/13.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	91,463%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a edificación en couzada pechada sobre a rúa Camilo Veiga.
- Completar a edificación familiar na rúa Tomás Paredes.
- Obtención das reservas de solo dotacional para resolver o déficit de equipamentos en Bouzas.
- Crear un vial axardinado que vencelle o núcelo de Bouzas coa Igrexa de San Martiño de Coia.
- Crear zona de verde en contacto co conxunto de vivendas da rúa do Rocío.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOMÁS ALONSO 2** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-13** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **128.161** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	13.298

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	5.336	24.136

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **109.527** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 167.891 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,310 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 18 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20		0,964

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,523 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOMÁS ALONSO 2** CLAVE: **A-3-13** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	42.000	m² de solo
Equipamento:	12.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	920	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	O GROVE - BEIRAMAR	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	RÚA CAMILO VEIGA - TOMÁS ALONSO II	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	CHOUZO - TOMÁS ALONSO II	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/15.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	90,054%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	18,643%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	18,643%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	18,643%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dun eixo central a cota intermedia, albergando usos comerciais e residenciais de grande intensidade e que concentre a actividade do conxunto de actuacións na área.
- Crear áreas de espacios libres e zonas verdes que permitan solventa-los desniveis entre os ámbitos a urbanizar.
- Apertura de vial que completa o vencellamento entre a Avda. Beiramar e a Avda. Castelao.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CHOUZO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-14** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 104.121 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	10.717

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		20.422
Transporte principal:		
Viario estructurante:	789	7.474

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 92.615 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 142.985 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,373 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		0,997

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,544 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CHOUZO** CLAVE: **A-3-14** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	25.737	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	800	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EQ-DC/C05/1/	ADMINISTRACIÓNS PÚBLICAS CIDADE DA XUSTIZA	0	20.422

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	CHOUZO - TOMÁS ALONSO II	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	AVDA DE BEIRAMAR - CHOUZO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/16.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	69,511%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dunha grande praza que acolla a ubicación de novos equipamentos de Sistema Xeral (nomeadamente o que se deu en chamar CIDADE DA XUSTIZA
- Creación dun eixo central a cota intermedia, albergando usos comerciais e residenciais de grande intensidade e que concentre a actividade do conxunto de actuacións na área.
- Permeabilización da zona creando viais menores en sentido transversal á rúa Tomás Alonso.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOMÁS PAREDES** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-15** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 19.949 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	358

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		3.503
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		661

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 19.591 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.962 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,764 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOMÁS PAREDES** CLAVE: **A-3-15** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.693	m² de solo
Equipamento:	1.496	m² de solo
Aparcamentos publicos:	75	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	3.503

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,435%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,435%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,435%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste baleiro urbano procurará a solución do remate occidental do Poligono de Coia entre a Avda. de Castelao e as rúas Pardaiña e Tomás Paredes.
- Prolongacion do Sistema Xeral de Espacios libres e Zonas Verdes constituido polo "Cinto Verde de Coia" paralelo a Avda. de Castelao.
- O acceso rodado aos volumes edificados realizarase polas rúas Tomás Paredes ou Pardaiña, e no caso de se executar previamente, polo vial tranvesral previsto na APR A-3-37 TOMÁS PAREDES 1, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase unha ordenación que se integre ambientalmente nun escenario urbano dominado pola trama do Poligono de Coia.

- Recoméndase un estudio da composición dos volumes no àmbito para amosa-la integración dos mesmos na fachada urbana da Avda. de Castelao comprendida entre a redonda de conexión co 1º Cinto e a redonda de conexión coas rúas Grove e Martín Echegaray.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FIGUEIRIDO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-16** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **92.416** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.679

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **83.737** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 83.174 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,993** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FIGUEIRIDO** CLAVE: **A-3-16** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.971	m² de solo
Equipamento:	15.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	416	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,041%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,041%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,041%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,041%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,041%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/18.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	56,973%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora dos centros urbanos.
- A acción transformadora derivada do desenvolvemento deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre o Polígono de Coia e a ordenación, hoxendia completamente executada, do PERI II-12 FLORIDA B previsto no PXOU'93.
- O ordenación deste ámbito procurará servir de transición entre estes tecidos de concepcións dispares, tentando potenciar as relacións transversais entre eles.
- Compleción da fachada urbana no límite lindante coa Avda. da Florida.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase o establecemento de conexións viarias no entronque da rúa Tui coas rúas Nigrán e Baiona que permitan a prolongación destas últimas.
- Recoméndase o deseño dunha rede espacios públicos (espacios libre de es que facilite a accesibilidade peonil dende o Polígono de Coia e o PERI II-12 FLORIDA B a través do propio ámbito.
- Lémbrase a proximidade do Parque da Bouza, pertencente ao Sistema Xeral de Espacios Libres e Zonas Verdes.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MANUEL DE CASTRO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **14.422** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	691

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.731** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.259 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 12 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,893** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MANUEL DE CASTRO** CLAVE: **A-3-17** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.192	m² de solo
Equipamento:	1.226	m² de solo
Aparcamentos publicos:	61	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma do interior da couzada conformada polas rúas Eugenio Kraff e Manuel de Castro e as avenidas da Florida e Balaídos.
- A altura e volumetría da ordenación deberá ser comenentemente estudiada para garanti-la axeitada integración co tecido existente, habida conta da consolidación dun flanco en edificación exenta en alineación a rúa e outros en edificación adosada.
- Procurarase o remate dos flancos de couzada iniciados ocultando as medianerías existentes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESPEDRIGADA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **106.120** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	10.208

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **95.912** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 135.834 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,280 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,416** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESPEDRIGADA** CLAVE: **A-3-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	25.500	m² de solo
Equipamento:	8.800	m² de solo
Aparcamentos publicos:	900	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,132%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar o espacio interior da supercouzada formada polas avenidas do Fragoso, Castrelo e Balaidos, hoxe disfuncional, para incorporalo ao desenvolvemento urbano con patróns de calidade de vida.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALEXANDRE BÓVEDA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **7.528** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.542

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **5.986** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.614 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,410 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,773** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALEXANDRE BÓVEDA** CLAVE: **A-3-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.911	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	53	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,026%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,026%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,026%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,026%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,026%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/18.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,270%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana dun área da cidade tramada caracterizada pola heteroxeneidade dos tecidos que a compoñen.
- A ordenación procurará atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Remata-la apertura da Rúa Alexandre Bóveda ata o entronque coa Avda. da Florida, a sección deste vial non será inferior a 24,00 m.
- Resolución da fachada Avda. da Florida.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recomèndase a ordenación coordenada coa do ámbito A-3-20 PINAL ADENTRO.
- O ámbito alberga tres inmobles de promoción pública edificados en 1955, un deles o número 5 da Rúa Alexandre Bóveda, afectado polo remate da apertura da mesma.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PINAL ADENTRO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **6.960** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	847

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.113** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.700 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,250 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 12 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,423** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PINAL ADENTRO** CLAVE: **A-3-20** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**1.566**	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	**44**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,841%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,841%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,841%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,841%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,841%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/18.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,959%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana dun área da cidade tramada caracterizada pola heteroxeneidade dos tecidos que a compoñen.
- A ordenación procurará atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do ámbito A-3-19 ALEXANDRE BÓVEDA.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BALAIDOS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **130.242** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.761

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	32.446	
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	27.389	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **65.646** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 97.682 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, C, G	11
RESIDENCIAL	A, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	100	55	1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	45		0,989

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,480** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BALAIDOS** CLAVE: **A-3-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:	**28.306**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**1.009**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	32.445	0

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,438%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenación da área da cidade en contacto co Polígono de Balaidos na ribeira dereita do Lagares coa previsión de usos terciarios e dotacionais.
- Xeración dunha zona de esparcemento coa ampliación do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/ LAGARES.
- Creación dun complexo terciario vencellado ao Polígono de Balaidos do Consorcio da Zona Franca de Vigo.
- Creación dun intercambiador intermodal de transporte, cunha dotación de alomenos 600 prazas de aparcamento.
- Previsión da construcción dun MUSEU DO AUTOMÓBIL.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 63% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FENOSA(BALAÍDOS)** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.460 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		6.914
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.460 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 38.309 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,846 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 2,846 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

Iniciativa da formulación do planeamento: PÚBLICA

Sistema de actuación: CONCERTO

Prazos de desenvolvemento: 1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A07/O/	ENLACE RONDA BALAÍDOS - PORTANET	0	6.914

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,704%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,780%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas: 4.393.894

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Mellora medioambiental do entorno da Avda. Portanet
- Eliminación da actual subestación, en superficie, de U.E. Fenosa, sustituíndoa por unha nova subestación blindada e soterrada.
- Apertura dunha nova avenida que conecte a Avda. de Portanet coa Ronda de Vigo e permita a reestructuración viaria da zona.
- Completar o anel perimetral ó Polígono de Balaídos.
- A aportación econónica de 4.393.894 destinaráse a costear os gastos dervados da expropiación da Actuación Asistemática (AA-01), onde se ubicará a nova subestación.
- Ainda que se defina como tipoloxía característica a edificación aillada (bloque aberto), a edificación disporase ó longo do frente da nova avenida resolvendo o encontro coas edificacións da avenida Alcade Portanet, adosandose a medianeira existente.
- A volumetría corresponde coa envolvente máxima sin perxuicio dos vóos previsto pola Normativa do Plan Xeral co obxecto de acadar a edificabilidade máxima. Sen perxuicio da posibilidade de redacción dun estudio de detalle para redefinila.
- O proxecto de urbanización redactarase conxuntamente co da AA-01 Actuación Asistemática - Subestación Eléctrica de Balaídos.
- Dada a complexa e custusa operación de remodelación, os estandares da espacios libres, aparcamentos e equipamentos resolvense no distrito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 21% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

Os prazos de un ano para a presentación dos proxectos de urbanización e de equidistribución, non comenzarán a computarse en todo caso ata a posta a disposición de U.E. Fenosa dos terreos necesarios para ubicar a nova subestación.

- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PEREIRÓ** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 28.638 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.547

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 26.091 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 30.070 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,050 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,153 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PEREIRÓ** CLAVE: **A-3-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.413	m² de solo
Equipamento:	7.250	m² de solo
Aparcamentos publicos:	150	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,907%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,907%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,907%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,907%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,907%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,107%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma Interior da couzada definida polas avenidas Portanet, Castrelos e a rúa Pereiró.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-3-23 FENOSA (BALAÍDOS), incoporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAÑIZA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **58.193** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.346

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.408	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **53.439** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 55.283 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,035** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAÑIZA** CLAVE: **A-3-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.000	m² de solo
Equipamento:	5.528	m² de solo
Aparcamentos publicos:	276	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,737%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dunha peza residencial de gran capacidade condicionada polo contacto con infraestructuras viarias de alta capacidade como son o 1º Cinto e o 2 º Cinto de Circunvalación ámbolos dous pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións como viario de 1ª Categoria, e outras de 2ª Categoria como son a Avda. da Florida e o Camiño do Caramuxo.
- A ordenación servirá para conformar o remate do eixo residencial urbano previsto dende a Rúa Padre Seixas ata o tecido industrial do Caramuxo confinado pola Avda. da Florida e o 2º Cinto de Circunvalación.
- Ante tal grao de confinamento incrementase a reserva mínima para sistema locais na procura dun sistema de dotacións que permitan dotar ao ámbito dunha certa autonomía.
- Prestarase unha atención especial ás condicións de acceso tanto peonil como rodado.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recomendase a realización dun estudo de accesibilidade peonil dende este ámbito ata o Sistema Xeral de Espacios Libres e Zonas Verdes do Lagares, mailo desenvolvemento residencial executado no Plan Parcial de San Paio de Navia e o terciario do APR A-3-22 BALAÍDOS onde se prevé a implantación dun intercambiador intermodal. Este estudo permitirá avaliar a necesidade de medidas específicas (pasos elevados, accesos individualizados, medidas para a redución da velocidade do tráfico,...).
- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito co fin de avaliar a necesidade de medidas especificas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TELLEIRA-SABARÍS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-26** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **33.158** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.191

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **28.967** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.895 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,687** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TELLEIRA-SABARÍS** CLAVE: **A-3-26** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.515	m² de solo
Equipamento:	2.008	m² de solo
Aparcamentos publicos:	100	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,861%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,861%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,861%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,861%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,861%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,923%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,923%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,923%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,923%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,923%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,041%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporación do Barrio Telleira-Pereiró á cidade tramada mediante o reforzo da malla urbana a partires do trazado de Ronda, e os accesos á urdime consolida (Balaídos-Portanet e á Avda. de Castrelos).
- A ordenación haberá de garantir a transición do tecido miúdo de orixe preindustrial do Barrio de Telleira-Pereiró (parcialmente substituído na Avda. de Castrelos), cara implantacións residenciais colectivas vencelladas á previsión dos importantes trazados viario.

- Dotación urbanística do barrio de Telleira-Pereiró, hoxendia practicamente ausente e introducción de usos comerciais en planta baixa tendentes a diversificación das funcións urbanas nun entorno de predominio residencial.
- Prestarase a debida atención ás condicións de ordenación que deriven do desenvolvemento do sector industrial S-33-I A.P. BALAÍDOS, no caso de executarse con anterioridade, así como das que deriven do contacto co Cemiterio de Pereiró.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito co fin de avaliar a necesidade de medidas especificas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal. -
Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-81-R TELLEIRA.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TELLEIRA-CAMPOS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 7.272 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	38

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 7.234 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,553 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TELLEIRA-CAMPOS** CLAVE: **A-3-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.225	m² de solo
Equipamento:	400	m² de solo
Aparcamentos publicos:	20	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,374%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,374%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,374%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,374%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,374%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,387%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,387%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,387%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,387%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,387%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,812%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Recualificación da urdido urbano do Barrio de Telleira a partires da ordenación dun pequeno baleiro intersticial.
- Obtención das dotacións urbanísticas que permitan o artellamento dun urdido urbano carente delas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FONTE ALVITE** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 15.653 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.121

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.051	203

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.481 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.922 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,570 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,662 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FONTE ALVITE** CLAVE: **A-3-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.000	m² de solo
Equipamento:	1.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	47	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,835%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,863%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,812%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 29% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CEMITERIO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-30** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **52.876** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.632

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		8.481
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.848	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **49.396** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.182 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,476 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **E**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,510** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CEMITERIO** CLAVE: **A-3-30** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	512	m² de solo
Equipamento:	1.119	m² de solo
Aparcamentos publicos:	63	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	8.481

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,415%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,415%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,415%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,980%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	7,322%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,322%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Estructurar as industrias existentes en áreas comenentemente dotadas.
- Consecución da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluído no àmbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do àmbito.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA-SANÍN** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-31** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **109.665** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.208

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.716	14.393

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	7.383
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **110.124** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 71.831 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,655 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,652** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA-SANÍN** CLAVE: **A-3-31** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.930	m² de solo
Equipamento:	7.183	m² de solo
Aparcamentos publicos:	359	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	7.383

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	6,719%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,719%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,719%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,719%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,719%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,353%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	20,887%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	20,887%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fornecemento da malla urbana en base ao trazado dun vial pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións que haberá de estructurar toda a ordenación.
- Aquelamento do entorno do Colexio Público Párroco Don Camilo e mellora do acceso dende o viario estructurante previsto.
- A efectos de integración paisaxística darase conta das cualidades do soporte territorial caracterizado por unha topografia escalonada dominada por unha plataforma que desce bruscamente no encontro coa Estrada de Camposancos.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MONTE FALCOA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-33** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **114.064** m²

	Existentes	Propostos
Sistemas Locais		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Viario:	961	
Sistemas Xerais Incluidos		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	302	12.174
Viario estructurante:	2.376	755
Sistemas Xerais Adscritos		
Verde:		
Equipamento:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **110.425** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 65.587 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,575 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,594** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTE FALCOA** CLAVE: **A-3-33** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.806	m² de solo
Equipamento:	11.709	m² de solo
Aparcamentos publicos:	328	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	302	12.175

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	6,135%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,135%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,135%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,135%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,135%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/01.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	8,654%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	6,670%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,341%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,341%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,341%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,341%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,341%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	13,320%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún rèxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxísticas da ordenación, relativo ao trazado de Ronda e ás especiais condicións topográficas. Neste punto cómpre indicar que no trazado plasmado nos planos de ordenación prevese a realización dun túnel baixo a rúa dos Canteiros e un paso elevado sobre a Avda. de Castrelos.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FALCOA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-34** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **40.220** m

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.701

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	258	3.398
Viario estructurante:	1.623	276

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **36.638** m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.328 m c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,580 m c/m s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,637** m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FALCOA** CLAVE: **A-3-34** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.199	m de solo
Equipamento:	2.333	m de solo
Aparcamentos publicos:	117	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	257	3.398

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	2,182%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,182%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,182%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,182%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,182%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,821%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,255%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,255%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,255%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,255%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,255%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,738%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PEPRI BOUZAS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-35** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **33.449** m^2

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **33.449** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 45.467 m^2c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,359 m^2c/m^2s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9, 11

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	50		0,902

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,307** m^2c/m^2s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PEPRI BOUZAS** CLAVE: **A-3-35** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.955	m^2 de solo
Equipamento:	1.513	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	227	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese ao PEPRI II-09 (PEPRI de BOUZAS) con aprobación definitiva do 30 de Setembro de 2001, integramente asumido polo Plan Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 20% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CORUÑA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-36** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **7.511** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	929

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.582** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.370 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,780 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **2,031** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CORUÑA** CLAVE: **A-3-36** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.500	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	67	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este pequeño ámbito resulta da previsión dunha área de reparto necesaria para a prolongación do eixo que estructura a ordenación do APR A-3-14 CHOUZO.
- Prestarase unha especial atención ao contacto co tecido urbano consolidado colindante, procurando unha ordenación coordenada coa da APR A-3-14 CHOUZO, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que no se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOMÁS PAREDES 1** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **12.633** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.226

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **11.407** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.050 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,033 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,144** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOMÁS PAREDES 1** CLAVE: **A-3-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.500	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	65	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	1,252%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Para este ámbito existe un convenio cuxas estipulacións haberán de ser cumpridas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 2** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-38** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 53.589 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.521

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 51.068 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.153 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,630 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 2** CLAVE: **A-3-38** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.788	m² de solo
Equipamento:	3.215	m² de solo
Aparcamentos publicos:	161	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	3,008%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,008%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,008%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,008%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,008%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,082%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	9,349%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	9,349%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
-O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños A-3- 41 IGREXA 3 e A-3-42 SANÍN 3.
- Introducción de tipoloxias multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Redotación da parroquia de Comesaña.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANIN 2** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-39** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 24.952 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.606

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	278	3.794

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 22.068 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.476 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,565 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANIN 2** CLAVE: **A-3-39** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.495	m² de solo
Equipamento:	1.248	m² de solo
Aparcamentos publicos:	62	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,167%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,167%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,167%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,167%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,167%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,555%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,555%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/19.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	23,260%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto de tecidos consolidados.
- Creación dunha peza residencial estructurada nun novo eixo viario (Sistema Xeral de Comunicacións- Viario 2ª Categoría) previsto como alternativa á Estrada Matamá-Pazo.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 50% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 15% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAMPOSANCOS 1** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-40** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 38.776 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.369

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.521	547

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	14.627
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 50.513 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.592 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,660 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 2 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica E

Aproveitamento Tipo (AT) 0,507 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAMPOSANCOS 1** CLAVE: **A-3-40** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.878	m² de solo
Equipamento:	776	m² de solo
Aparcamentos públicos:	64	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	14.627

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE MUIÑOS		
SX/CO-TR/E01	VG-20 - PO-552	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	2,455%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,455%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,455%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,509%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,509%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar o tecido industrial cunha actuación que proporcione servicios á zona.
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES adscrita a este ámbito.
- Como medida de integración ambiental establécese a preservación do Rego do Freixo, feito que obriga a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do ámbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 3** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-41** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 71.242 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.982

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	193	5.784

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	14.255
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 83.322 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 40.608 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,570 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,487 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.309	m² de solo
Equipamento:	4.061	m² de solo
Aparcamentos públicos:	203	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	14.256

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	3,798%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,798%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,798%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,798%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,798%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,063%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,063%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños S-78- R IGREXA 2 e A-3-42 SANÍN 3, orientando a renovación urbana nun eixo viario sustitutivo da saturada Estrada Matamá-Pazo.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES adscrita a este ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética. Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANIN 3** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-42** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 74.839 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.988

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	547	10.111

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 72.304 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 41.161 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,569 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANIN 3** CLAVE: **A-3-42** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.484	m² de solo
Equipamento:	8.116	m² de solo
Aparcamentos publicos:	206	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	3,850%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,850%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,850%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,850%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,850%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,132%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,132%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/19.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	76,740%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños S-78- R IGREXA 2 e A-3-41 IGREXA 3, orientando a renovación urbana nun eixo viario sustitutivo da saturada Estrada Matamá-Pazo.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas, nomeadamente no entorno proximo ao torreiro de San Andrés.
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o ámbito da protección integral do xacemento X-107 (GA 36057107), así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A reserva da cesión local de equipamentos comunitarios incrementouse en 4.000 m a raíz das demandas expresa dos

CLAVE: **A-3-42** Pàx 2

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 4** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-43** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 42.106 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.497

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	4.961
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 45.570 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 20.211 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,480 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,444 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 4** CLAVE: **A-3-43** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.931	m² de solo
Equipamento:	2.021	m² de solo
Aparcamentos publicos:	101	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	4.962

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	PO-552 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,890%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,890%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,890%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,890%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,890%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,194%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dunha peza residencial estructurada no eixo viario sustitutivo da saturada Estrada de Matamá-Pazo na súa prolongación ata parroquia de Coruxo.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES adscrita a este ámbito.
- Como medida de integración ambiental establécese a preservación do Rego do Freixo, feito que obriga a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAPOSA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-45** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 3.392 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 3.392 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.392 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,000 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RAPOSA** CLAVE: **A-3-45** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	950	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	17	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/13.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,183%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARBALLA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-46** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 83.683 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	4.805
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.225

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 73.653 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 125.729 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,502 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 16 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,707 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARBALLA** CLAVE: **A-3-46** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	22.675	m² de solo
Equipamento:	11.812	m² de solo
Aparcamentos publicos:	629	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,155%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana
- Obter dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teránse que localizar en superficie baixo rasante.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESTACIO** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-47** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **14.768** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	622
Viario:	1.138

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.008** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 35.916 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,432 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **2,761** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESTACIO** CLAVE: **A-3-47** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.948	m² de solo
Equipamento:	471	m² de solo
Aparcamentos publicos:	181	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,472%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,472%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,472%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,472%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,472%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos do Plan Xeral de revitalización e mellora da habitabilidade dunha das pezas urbanas mais degradadas, a área de Beiramar, na procura do establecemento dunhas novas bases de relación entre o porto e a cidade.

- A acción transformadora derivada do desenvolvemento urbanístico deste ámbito inclúese no obxectivo de rexeneración do tecido urbano comprendido entre a Avda. Beiramar, e as rúas Coruña, Tomás Alonso e San Gregorio, abranguendo estoutros ámbitos A- 3-03 SAN GREGORIO 1, A-3-04 SAN GREGORIO 2, A-3-05 ÁNIMAS 1, A-3-06 ÁNIMAS 2, A-3-08 ARTÍSTICA e A-3-07 GARCÍA PICHER. Esta área caracterízase pola promiscuidade de usos que devén da mestura de asentamentos industriais tradicionais vencellados á actividade portuaria e pezas residenciais, froito de procesos de ocupación non planificados.
- Propiciar a modernización e relocalización (habilitase o Sector S-44-I, P.I. MATAMÁ-VALADARES, para elo) da industria tradicional viguesa a partir das plusvalías a xerar na transformación urbanística.
- Facilitar a transversalidade entre a rúa Tomás Alonso e a Avda. Beiramar coa regularización e o ensanchametno da actual rúa Estacio.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Non se esixe a determinación da reserva mínima de solo para a implantación de vivenda sometida a algún réxime de protección pública. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa avanzados e aprobados que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.
Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_050, Escola Municipal de Xogo; A_152, Fábrica Ribas

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **POZOS** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-49** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **3.657** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	211
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	848

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **2.598** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.120 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,971** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **POZOS** CLAVE: **A-3-49** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.133	m² de solo
Equipamento:	512	m² de solo
Aparcamentos publicos:	26	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación da zona en concordancia coa ordenación do entorno.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

ESTE ÁMBITO DE SUNC CORRESPONDE Á PARTE POLÍGONO II DO PERI II-12 A FLORIDA DO PXOU-93 DO QUE S ESEGREGA PARA VIABILIZAR A SÚA XESTIÓN E COMPLETAR Á ORDENACIÓN DA ZONA, XA QUE ESTE POLÍGONO ATOPASE EN PARTE DO SEU PERÍMETRO XA CONSTRUÍDO POR MOR DE LICENCIAS DIRECTAS QUE FORON CONCEBIDAS NO SEU DÍA, E QUE Ó ESTAR INCLUIDAS NA ACTUAL DELIMITACIÓN FARÍAN IMPOSIBLE O SEU DESENVOLVEMENTO Ó TER AGOTADO ESTES A EDIFICABILIDADE ASIGNADA PARA O CONXUNTO DO POLÍGONO.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PROA** DISTRITO: **3** CLAVE: **A-3-50** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 4.901 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	619

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 4.282 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.822 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, G	3, 4, 6

Altura Máxima 16 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 2,060 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PROA** CLAVE: **A-3-50** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.600	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	44	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación da zona, desplazando a actividade industrial existente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Esta actuación estaba incorporada ao PERI II-04 CARBALLA previsto no PXOU'93, do que se segrega co fin de facilitar a súa xestión e relocalización da actividade industrial.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARRIO DO CURA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-01** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 23.564 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.262

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 21.302 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 58.201 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,470 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	3, 4, 6, 13

Altura Máxima 9 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	76	70	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	25		0,898
DOTACIONAL PRIVADO	5		0,473

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 2,634 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARRIO DO CURA** CLAVE: **A-4-01** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.380	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	300	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

O Barrio do Cura, peza de especial singularidade entre o Casco Vello de Vigo e os crecimentos urbanos no modelo da cidade compacta dos anos 60 e 70 cara ó oeste, constitúe en si mesma unha unidade morfolóxica outra: un baleiro urbano na transición non conformada dos tecidos que o circundan.

Antecedentes

Situación de Planeamento Plan Especial do Casco Vello:

1. O Plan Xeral de 1988 inclúe, no Plan Especial do Casco Vello, ó ámbito do Barrio do Cura.
2. Na aprobación do Avance do Plan Especial a peza está, xa que logo, incorporada.
3. O Plan Xeral de 1990 (Adaptación do Plan de 1988 á LASGA) exclúea constituíndo unha unidade urbanística distinta, separada do Casco Vello, para o seu desenvolvemento acaído.
4. Aprobación Definitiva do PEPRI do Casco Vello en 1991: o Barrio do Cura queda fóra da ordenación adoitada.
5. Plan de 1993: Subsanación de deficiencias na adaptación do PXOU de Vigo de 1988 á Lei 11/85 de adaptación da do Solo de Galicia: de novo, incorpórase ó ámbito do Plan Especial do Casco Vello.
6. Ó carecer de ordenación detallada, dentro do Plan Especial, remítese á Estudo de Detalle: o Documento, con Modificación Puntual do planeamento, introduce unha ordenación completa con criterios distintos: a procura dunha solución integradora, dende unha lóxica propia, á fin de resolve-la charnela na continuidade urbana.
7. Esta ordenación foi anulada por sentencia do TSXG.
8. Na revisión do planeamento de desenvolvemento do Plan de 1993 (Pepri do Casco Vello) ordénase o conxunto do Casco Vello xunto co Barrio do Cura.

Os obxectivos e criterios de ordenación pasan polo recoñecemento –na tese do Plan do 90 e da modificación puntual a partir do de 1993- da especificidade do ámbito nun sentido doble:

- Na súa condición de baleiro urbano resulta peza clave na articulación e conexión do Casco Vello coa rúa de Torrecedeira e debe favorecer asemade as transicións entre o Berbés e o Paseo de Alfonso.
- Conformación dun espacio urbano novo na procura de dotacións e espacios públicos de centralidade e relación. Na transformación da área, a edilicia residencial disponse de xeito centrífugo, na completación de tecidos inconclusos, na xustaposición coa Cidade Vella que se tenta, en cada caso, coa escala acaída

10. O Pepri do Casco Vello está pendente de Aprobación Definitiva.

Plan Xeral:

Na Exposición ó Público (15 de febreiro-15 abril de 2005), subseguinte á Aprobación Inicial, preséntase alegación ó Plan Xeral (resulta a Nº 57.380) na que se propón a delimitación dun ámbito de solo urbano non consolidado conformado polos terreos que integran a Área de Reparto (AR-1) do Pepri, incorporando asemade o Asilo das Hermanitas dos Anciáns Desamparados (Área de Convenio_Asilo), unha zona consolidada no bordo do ámbito, sobre as rúas Pi i Margall, Llorente e Santa Marta máila zona ó carón do Convento de San Francisco -que constitúla a U.E. II do Plan Especial- que inclúe a gardería municipal.

Proposta
Ordenación:

No escrito que acompaña á alegación e para o ámbito considerado, formúlase unha actuación unitaria de novas edificacións e

substitución das existentes, que difire da ordenación proposta no Pepri. Nembargantes posibilita a obtención de maiores superficies de espazos libres de uso público –parque e unha superficie de destino a unha praza aberta sobre a ria-, unha maior potenciación da comunicación peonil entre o Paseo de Alfonso e as zonas inferiores da cidade (Torrecedeira-Berbés) a traveso dos espazos públicos xerados, e unha mellora dos problemas de tráfico rodado, coa creación dun paso soterrado que comunica Torrecedeira co Paseo de Alfonso máila ampliación da sección das rúas Santa Marta e Llorente.

Comenencia e oportunidade:

O Plan Especial, na imposibilidade de clasificación e categorización do solo, na súa condición de plan de protección, nas limitacións dos seus mecanismos e posibilidades de xestión, non pode asumir nin o ámbito nin as determinacións precisas para desenvolve-la proposta que se xunta.

O Plan Xeral pode incorporar, dende as súas competencias, ámbito e ordenación nas premisas, condición s e determinacións reflectidas na presente Ficha de Planeamento correspondente ó ámbito delimitado en solo urbano non consolidado que, así definido, recolle o Documento.

A ordenación que se propón pretende dar resposta e consecuencia ás esixencias e obxetivos que se sinalan de seguido:

- Conformación dun espacio urbano xustaposto e distinto ó Paseo Alfonso, mais ó que lle oferta continuidade e posibilidade de comunicación e tranversalidade coas cotas máis baixas.
- Ampliación do sistema viario de conexión entre Pi i Margall e Torrecedeira, nomeadamente, nas rúas Llorente e Santa Marta.
- Disposición dunha conexión directa da rúa Torrecedeira co Paseo Alfonso.
- Consecución de espacios libres e zonas verdes de centralidade, novas dotacións e equipamentos.
- Disposición da edificación de xeito que permita a creación de espacios públicos de entidade propia coa escala e relación correspondentes.
- Provisión de medidas que melloren as transversalidades, nomeadamente, o traveso de espacios e construccións, mesmo con pasarelas pasantes que dende o Berbés conduzan ó interior do ámbito.

A ordenación, nas condicións do exposto, mellora a oferta da proposta do Plan especial e, xa que logo, resulta convinte dende o estricto interés xeral e que o Plan Xeral incorpora.

A proposta, que parte das determinacións do planeamento en redacción, ó amplia-lo ámbito e asumir maiores cargas ten que –na obriga do mandato legal- poder xerar as plusvalías necesarias que garantan o desenvolvemento do ámbito en condicións de equidistribución de cargas e beneficios e nas condicións acaídas para a zona na integración do tramado urbano.

A partires da propia ordenación e desta ficha, establécense criterios de ordenación que se entenden de carácter indicativo sendo a ordenación pormenorizada a desenvolver polo plan especial correspondente quen determine finalmente a súa formalización.

Determinacións e Obrigas:

Corresponde especificar que infraestructuras e dotacións –novas e/ou existentes modificadas- entende o Plan Xeral como necesarias tendo en conta a reordenación que este planeamento (en Aprobación Provisional) suscita para a área.
Sentada-las bases deste principio en acción e segundo o exposto, a este ámbito correspóndelle as cargas seguintes:

A. Execución do túnel de conexión previsto entre a rúa Torrecedeira e o Paseo de Alfonso XII.

B. Execución dos equipamentos de dotación local e/ou remodelación-rehabilitación dos existentes:

- Maior dotación de viario público respecto ó previsto no Pepri (de 1.008, 34 m pasa a 2.746, 90 m).
- Maior dotación de zonas verdes, espazos públicos de cesión de uso de superficie (praza pública) que o previsto na Aprobación Inicial do Plan Especial (pasa de 6.617 m a 11.209, 40 m).
- Maior cesión de dotación de aparcamentos públicos que as previstas no Plan Especial (de 80 prazas pasa as 277 da ordenación proposta).
- Obtención de equipamentos dotacionais (669, 56 m na rehabilitación das referencias catastrais 24620-35-36-37-38 –incluídas no Pepri- e a 24619-02 incorporada asemade na proposta de ordenación) para a implantación do Museo de Fotografía Pacheco e o Museo da Cidade.
- Construcción de elevador e pasarelas pasantes de conexión fóra-dentro do ámbito, non previstas no Documento de aprobación inicial do Pepri.
- Amais destas cargas derivadas das infraestructuras e dotacións previstas, os novos criterios comportan un maior custo de transformación por canto hai que indemnizar as edificacións que antes estaban en solo urbano consolidado e que na proposta se prevé a súa desaparición.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 29% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
Observacións:

1. Deber de sufraga-los custos mencionados: As partidas recollidas nos apartados anteriores A e B (tódolos puntos), que non estaban previstas no Documento de Aprobación Inicial do Pepri, serán satisfeitas polos propietarios con cargo ás plusvalías xeradas na ordenación proposta polo Pxom, garantíndose daquela o equilibrio de cargas e beneficios (art. 112 da Lei 9/2002) e, xa que logo, a viabilidade económica da Área de Reparto.
2. Asignación de recursos:
a) Solo Consolidado: O documento de aprobación inicial clasificaba parte de este ámbito como Solo Urbano que, conforme á lexislación actual –art. 12. a) da Lei 9/2002- teñen a categorización de Solo Urbano Consolidado, recoñecéndose no mesmo as seguintes edificabilidades:

- 11.967 m c no Asilo das Hermanitas dos Anciáns Desamparados, en virtude do Convenio urbanístico pola propiedade.
- 12.147 m c no bordo exterior do ámbito, que dá fronte ás rúas Santa Marta e Llorente.
- 676,80 m c para a construcción existente na rúa Torrecedeira e 1.600 m á edificación en construcción na prolongación da rúa Santa Marta.

b) Solo non consolidado: A zona que estaba incluída no Pepri, formaba parte dun Área de Reparto, ten un aproveitamento total de 15.647, 88 m c sendo o patrimonializable polos propietarios 14.082, 30 m c. Xa que logo, segundo o documento de aprobación inicial do Pepri o aproveitamento patrimonializable polos propietarios é de 40.473, 10 m c de uso residencial.

c) O Pxom establece as seguintes edificabilidades máximas:

- Residencial: 44.096 m c
- Comercial: 12.605 m c
- Dotacional privada: 1.500 m c

Xa que logo, as plusvalías xeradas na ordenación que incorpora o documento de Aprobación Provisional compensan as cargas impostas a este ámbito, non previstas na aprobación inicial do Pepri do Casco Vello, garantindo deste xeito a equidistribución de cargas e beneficios que debe guia-la actividade urbanística impedindo a desigual atribución daquelas, de conformidade co artigo 4. b). da LOUGA.

3. Sen que deveña vinculante, incorpóranse xunto coa Ficha de planeamento uns esquemas de ordenación e gráficos que serán indicativos para a ordenación pormenorizada.

4. No desenvolvemento das previsións do Pxom para este ámbito poderá suscribirse un Convenio Urbanístico de Xestión no que se determinen as condicións de execución do mesmo, entre elas, a localización da gardería pública existente, en outra parcela de titularidade municipal.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CHILE** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-03** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **4.613** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **4.613** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.920 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Caracteristica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,500** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CHILE** CLAVE: **A-4-03** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**1.001**	m² de solo
Equipamento:	**300**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**11**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Apertura de rúa que conecta a rúa Chile coa rúa Pi i Margall.
- Obtención do chalé para dotación pública
- Completar a trama urbana da zona.
- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_042, Vivenda de Jenaro de la Fuente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BEIRAMAR** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 59.455 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	24.234

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 35.221 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 115.343 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,940 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica G

Aproveitamento Tipo (AT) 3,275 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BEIRAMAR** CLAVE: **A-4-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	22.000	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	700	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Este ámbito de solo urbano é unha das pezas esenciais de entre as denominadas Accións Estratéxicas xa definidas no Avance de Planeamento, neste caso coa pretensión de establecer unhas novas bases de relación entre o Porto e a Cidade, sen as que difícilmente pode haber desenvolvemento ordenado e equilibrado de ámbalas dúas partes dunha realidade única que se chama Vigo.

Máis en concreto, este ámbito constitúe ou cubre a que se denominou Zona comprendida entre o Berbés e a rúa Coruña Asumida a Diagnose contida nas acción estratéxicas anteditas, o Avance delimitara como Solo Urbano Non Consolidado o espacio comprendido entre a Avda. Beiramar e a Rúa Marqués de Valterra, dende Casa Mar ata a Rúa Coruña. O presente PXOM entende, sen embargo, que esa peza, por máis que a efectos ten que se pensar conxuntamente, ten que se desdobrar en dúas:
a) A que asenta en dominio público portuario (regulada polo Plan especial Portuario en vigor, que terá que se modificar logo das oportunas conversas entre Porto e Concello, para poder recoller as determinacións que para esa parte dispón o presente PXOM; consistente na previsión dun centro de carácter terciario, con usos compatibles co dominio portuario (excepción feita do Palacio de Congresos e Auditorio, xa que foi desafectado do dito dominio por parte da Administración competente).
b) A que delimitan as rúas Jacinto Benavente e Marqués de Valterra, que é a que comprende o ámbito da presente Ficha, que acolle todas as couzadas existentes entre o antigo PERI I-02, de Jacinto Benavente, e a couzada onde tiña asento "Cordelerías Mar" cunha superficie total de 59.196 m . Este ámbito ven ser o xa definido no Avance, pero coa inclusión da couzada existente entre a Rúa da Paz e o citado PERI I-02; couzada na que se localiza a Fábrica de conservas Albo que, por erro, non se incluíra dentro do ámbito na categorización reflectida no Avance.
Son obxectivos do PXOM para este ámbito:
A) A resolución dos desaxustes" entre Porto e Cidade.
B) A recuperación como espacio público de xerarquía da área comprendida entre a fachada urbana e o peirao portuario (para o que resulta preciso o soterrado dos tráficos portuarios por baixo de Avda. de Beiramar).
C) A potenciación e a transformación da área como centro terciario e residencial.
D) A potenciación da relación de transversalidade, achegando a Cidade á Ría, aproveitando o asocalcado no que se desenvolve a cornisa urbana, e prefigurando corredores-miradores.
E) A disposición de amplas zonas de espacios libres e zonas verdes, hoxendía practicamente inexistentes ou totalmente insuficientes nesta área.
F) O aproveitamento desta remodelación para relocalizar, desenvolver e dar pulo a unha das actividades industriais máis significativas dentre as desenvolvidas como resultado do tráfego portuario: aquelas que desenvolven as empresas de peixe conxelado e afíns, que se pretende relocalizar dentro do polígono do Solo Industrial que o PXOM prevé na zona de Matamá-Valadares, facéndoo de xeito integrado, como peza esencial do que o Plan denomina "Cidade do Frío".
A estratexia do Plan de cara a facer viable esta operación transformadora e racionalizadora da cidade consiste en poder xenerar as plusvalías necesarias para viabilizar esa custosa operación, sen por elo, saírse dos criterios establecidos polo propio PXOM sobre racionalidade e sostentabilidade do planeamento.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Os estándares de Espacios Libres e Zonas Verdes (22.000 m), vense cumpridos na Ficha, máis non así os das dotacións equipamentais que son cumpridos no conxunto do Distrito.
- Tómase en conta a transformación do vial de jacinto Benavente como espacio público compatible co acceso de servicio e aparcamento.
- Cando no sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
-No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: X-086 (GA 36057086).

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **HISPANIDADE** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 21.645 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.405

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 19.240 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 21.645 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,125 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **HISPANIDADE** CLAVE: **A-4-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.902	m² de solo
Equipamento:	2.164	m² de solo
Aparcamentos publicos:	75	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana da área abranguida polo ámbito.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 85% para uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 33% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PRAZA DE ESPAÑA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			38.114 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	23.361		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			14.753 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable	62.651	m²c
Índice de Edificabilidade Bruta	1,644	m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	4, 6, 9, 13

Altura Máxima 18 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	19		1,065
DOTACIONAL PRIVADO	2		0,653

Tipoloxía edificatoria Característica	**A**	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	**4,282**	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PRAZA DE ESPAÑA** CLAVE: **A-4-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.708	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Coa ordenación que polo PXOM se da a esta peza emblemática da cidade, preténdese dar resposta a varias esixencias e a conseguir os obxectivos que se explicitan de seguido:

1º) DAR ACAEMENTO XURÍDICO AOS DEREITOS EDIFICATORIOS DOS PROPIETARIOS DO ÁMBITO que, aínda que recoñecidos en planeamentos anteriores, fora imposible materializar por mor dos cambios lexislativos producidos no momento en que se tramitaba o planeamento secundario para o dito ámbito (lei 1/1997 do Solo de Galicia) que suprimiu o concepto de aproveitamento medio e institucionalizou o aproveitamento tipo, provocando situacións conflictivas como esta, ao entenderen algúns, xulgamos que equivocadamente, que era automáticamente aplicable a sustitución dun concepto urbanístico polo outro, cuestión que sen embargo é dubidosa tanto nas Disposicións transitorias da Lei 1/1997, como na "Instrucción 1-1998 do Sr. Conselleiro da CPTOPV". A Ficha de características do PXOU de 1993 para este ámbito explicita o aproveitamento medio (1,46 m /m sobre o total do ámbito, para o que contaba unha superficie de 39.400 m); xa que logo nese ámbito poderíanse edificar 57.524 m (a máis de sinalar a permanencia da edificabilidade existente en dúas das couzadas, as máis próximas ao Castro e a de Servicios urbanos - Gasolíñeira-)

Evidentemente, de aplicar ese parámetro de aproveitamento medio (1,46 m /m) como se fose aproveitamento tipo, a edificabilidade reduciríase drásticamente situándose por baixo dos 21.000 m .
Para o presente PXOM, porén, a edificabilidade permitida - cuxa expresión deberíase concretar, pois, nos 1,46 m /m sobre a totalidade do ámbito - viña perfectamente definida pola ordenación detallada, aínda que non grafiada, de todas as couzadas que dan fronte á Praza de España, porque é a propia ficha a que sinala que se poderá construír en cinco das oito couzadas, do seguinte xeito:

- Nos primeiros vinte metros de fondo, con catro plantas.
- No resto, con oito plantas

Todo elo coa aplicación das determinacións específicas da ordenanza de couzada pechada.
Descontando patios de couzada, necesarios alí onde a forma de couzada o demandaba, a edificabilidade así expresada viña coincidir - cun nivel de aproximación alto, coa que logo se consignou numericamente na Ficha coa expresión 1,46 m /m posto que, segundo a medición efectuada polo equipo Redactor, a edificabilidade total que corresponde á ordenación reflectida na Ficha sería a seguinte:

CUARTEIRÓN	EDIFICABILIDADE (m)
A	16.385,19
B	9.964,46
C	17.988,52
D	6.324,58
E	5.234,15
Total	55.896,90 m

A esa edificabilidade resultante de aplicar o aproveitamento medio do ámbito fixado polo PXOU de 1993 nos cinco cuarteirón devanditos, a Ficha do mentado Plan engadía o mantenemento da edificabilidade existente nos cuarteirón (F, G e H), os situados entre Gran Vía, San Amaro, Fernando Conde, Manuel Olivié e Conde de Gondomar; a saber:

G (Chalets existentes) 525,56
H (Chalet existente) 737,50

Total 2.592,44 m

Por conseguinte, a edificabilidade total fixada polo PXOU/93 para o ámbito situábase en 58.489,34 m . O ámbito do presente PXOM ten unha superficie total de 38.113 m . Se lle aplicamos a edificabilidade do PXOU/93, isto é 1,46 m /m , temos un resultado moi semellante ao fixado no PXOU/93, -exactamente, 55.644,88 m . Se a esta edificabilidade se lle sumase a existente que se mantiña daquela (2592,44m) teríamos 58.237,32 m . A diferencia entre ámbolos dous cómputos é, xa que logo, ben cativa (58.489,34-58.237,32 = 252,02), pois representa menos dun 0,5%.
O presente PXOM parte pois de recoñecer a edificabilidade do PXOU de 1993, por entender que tal proceder, amén de resolver definitivamente un dos grandes temas pendentes da ordenación urbana de Vigo, facéndoo sen xenerar hipotecas legais para o futuro, non xenera dificultades para a aplicación aquí dos anteriores que, en xeral, se aplicaron polo PXOM para ámbitos en semellante situación no centro da cidade.
Outra cuestión é o xeito de se concretar a ordenación desta emblemática peza. Dende logo, o PXOM entende que o peor dos modos de ordenar esta edificabilidade sería a de repartila nos cuarteirón existentes. Porque tal proceder, amén de non liberar espacios libres, deixaría afogado o espacio propio da Praza, que hoxe, aínda que con tráfico semella unha certa folgura, que unha vez concertada a edificación en cuarteirón se convertiría nun espacio cativo e impropio do carácter emblemático que para a cidade ten a Praza de España.

2º) A REORDENACIÓN DA ÁREA E AS DOTACIÓNS NECESARIAS NELA.

O PXOM entende que para cumprir con ese carácter emblemático que a Praza de España ten para a cidade de Vigo, é preciso liberala por completo de tráficos, cousa que é posible deica en diante en razón de tres factores:
a) A reordenación completa da estructura viaria primaria e secundaria de Vigo que o Plan Xeral prevé (Novo acceso da estrada de Madrid á cidade por Arquitecto Palacios e rúa Regueiro, construcción da Ronda de Vigo como vial urbano de ligazón de todos os territorios, conversión da Avda. de Madrid en vial urbano, alomenos dende o cruce coa Ronda no Seminario, etc)
b) A previsión dun grande anelo polo que decorrería o tráfico que hoxe circula utilizando a Praza de España.
c) Construcción de novos tuneis para evitar o paso pola praza e polo anelo daqueles movementos que, maioritariamente, saen da cidade, isto é saída de Gran Vía cara Avda. de Madrid, saída do centro cara As Travesas, e desvío da entrada en Vigo dende a Avda. de Madrid con dirección As Travesas por medio de tunel de conexión coa Estrada Provincial e, logo coa propia Gran Vía. Con esa solución non só se permite a fluidez dos tráficos previstos e, algo importantísimo, como é a previsión dun grande espacio público de ligazón entre a Praza de España e o Monte de O Castro - con posibilidade de continuar ata Beiramar- senón que tamén se permite a xeneración de amplas superficies de aparcamentos públicos moi necesarios na área.

3º) OS CUSTOS DE TRANSFORMACIÓN

É criterio xeral aplicable do PXOM para todos os solos urbanos non consolidados - e o do presente ámbito ten legalmente esa inequívoca consideración - que aqueles custos de transformación que sexan imputables directamente á especifica ordenación que o PXOM prantexa, é dicir aqueles custos que exceden do que serían as obrigas da Propiedade para atender as necesarias obras de urbanización e/ou os que computan a obtención do que son dotacións ligadas ao desenvolvemento urbanístico, deben ser atendidos mercede a xeneración das correspondentes plusvalías urbanísticas.
Xa que logo, unha vez prantexada a cuestión dos dereitos que para este ámbito recoñece o PXOM, cómpre especificar que infraestructuras - sistema xerais novos ou modificación dos existentes - entende o Plan como necesarias tendo en conta a reordenación que o Plan prantexa para esta área, que inclúen actuacións exteriores ao ámbito de diferente cualidade, significación e tamén de distinta atribución de custos.
Sentado o principio denantes exposto, cómpre distinguir de entre as obras necesarias cais son as que lle correspondería sufragar ao desenvolvemento urbanístico e cais ao Concello por se tratar inequivocamente de actuacións ailladas, en solo urbano. E dentro destas cabe distinguir entre as que pode e debe finaciar o Concello e que pode asumir porque é abondo o aproveitamento que lle corresponde no desenvolvemento urbanístico do ámbito e aquelas que se poden abordar a traveso do propio desenvolvemento urbanístico pola vía da xeneración das plusvalías que o propio Plan pode xenerar por entender que tal xeneración non conculca os criterios xerais aplicables para área na que se insire o presente ámbito; ou dito doutro xeito, polos aproveitamentos que se poden engadir aos recoñecidos de planeamentos anteriores sen que tal engádego minorice a calidade da ordenación nin xenere disfuncións de caste ningunha.

As obrigas que a Lei atribue ao desenvolvemento da presente APR son todas aquelas que se corresponden coas obrigas ás que fai referencia o réxime xurídico do solo urbano non consolidado (artigo 20 da lei 9/2002), que, amais das cesións obrigatorias do solo para vías e dotacións ao servicio do polígono e, no seu caso, dos sistemas xerais, nas condicións que o Plan determine, e a cesión do aproveitamento urbanístico do Concello fixado polo artigo 18 da dita lei, fan referencia á necesidade de custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do Polígono.
Á vista das previsións que ten o Plan para a zona en materia de creación e modificación de infraestructuras xerais, cómpre asignar ao ámbito todos os custos que ha conlevar a urbanización do mesmo, como son as que se describen: 1.- Execución dos novos sistemas xerais ou execución das modificacións sobre os existentes e que deberán ser incluidos no proxecto de urbanización e a executar e custear polos propietarios do ámbito:
a) Túnel de conexión entre a Gran Vía e a Avda. de Madrid, cun custo aproximado de 3.947.500 (tres millóns novecentos corenta e sete mil cincocentos euros)
b) Túnel de conexión Gran Vía-Gran Vía que sustituirá o actualmente existente, cun costo aproximado de 1.437.500 (un millón cuatrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
c) Túnel de conexión entre a Avda. de Madrid e a Estrada Provincial, cun costo aproximado 1.437.500 (un millón cuatrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
d) Túnel previsto na rúa Conde de Gondomar, cun costo aproximado de 681.250 (seiscentos oitenta e un mil douscentos cincoenta euros)
2.- Actuacións ailladas exteriores ó ámbito vinculadas á actuación a executar polo Concello:
e) Túnel previsto na rúa Marques de Alcedo, cun custo aproximado de 537.000 (cincocentos trinta e sete mil euros)
f) Urbanización completa da rúa Manuel Olivié ata o Castro, cun custo aproximado de 540.000 (cincocentos corenta mil euros)
g) Escaleiras mecánicas de subida o Castro, cun custo aproximado de 487.500 (cuatrocentos oitenta e sete mil cincocentos euros)
h) Reposición dos servicios afectados por estas obras, que se estima en 2.437.500 (dous millóns cuatrocentos trinta e sete mil cincocentos euros)
3.- Maior dotación de aparcamentos públicos prevista que a obrigada por lei que suporá alomenos un monte de 287 prazas de aparcamentos soterrados (diferencia entre 600 e o estandar correspondente a edificabilidade prevista que a lei fixa en 313), cuxo custo se estima en 3.603.750 (tres millóns seiscentos tres mil setecentos cincoenta euros)
O importe total destas obras acada a cifra total de 15.109.500 (quince millóns cento nove mil cincocentos euros).

4º) XEITO DE SUFRAGAR OS CUSTOS DEVANDITOS

1.- As partidas que se recollen nos paragrafos "a), b), c) e d)" serán satisfeitos con cargo a actuación urbanística e consta como unha obriga dos propietarios do ámbito .
2.- O resto dos custos necesarios para cubrir as esixencias que o Plan prantexa e que exceden do ámbito delimitado A-4-06 serán custeadas polo Concello.

5º) ASIGNACIÓN DE RECURSOS

A viabilidade económica da actuación ven xustificada na propia ordenación detallada e no estudio de viabilidade económica do PXOM, así como na propia xustificación da introducción do incremento da reserva de vivenda protexida elaborada polo equipo redactor do PXOM

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 21% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O estándar de espacios libres (18 m s/100 m c) suporía unha reserva de 11.277 m . A solución adopta da supón un total de 14.708 m ; xa que logo, superior nun 45%.
- A reserva de equipamentos enténdese que é mellor subsumila no conxunto do Distrito.
- A reserva de aparcamentos fixada en razón da necesidade de incrementar esta dotación na zona, sitúase en 600 prazas, en troques das 3,3 do estandar fixado por lei. Xa que logo supón un incremento do 91,69%.
- Como outras cargas específicas, corresponderálle á Propiedade a construcción de infraestructuras referenciadas na Ficha a seu cargo, así como facer fronte a todas as indemnizacións, incluída a actividade da gasolíñeira.
- As obras de urbanización deberán finalizar no prazo estipulado no convenio.
- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_063, Chalet da Rúa Manuel Olivié, nº 3 e A_103, Chalet Enrique Lorenzo.
- A xustificación sobre a atribución do aproveitamento urbanístico ao ámbito A-4-06, asúmese á realizada e contida na ficha que foi obxecto de aprobación provisional en maio do dous mil seis.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN ROQUE** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **47.161** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.839

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **44.322** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 68.289 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,448 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 13 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,541** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN ROQUE** CLAVE: **A-4-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.242	m² de solo
Equipamento:	3.928	m² de solo
Aparcamentos publicos:	448	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O Plan Xeral asume a ordenación do PERI IV-01 SAN ROQUE A (con aprobación definitiva do 28 de Xuño de 2006), para este ámbito; coa excepción do cumprimento da distribución de usos regulados no devandito PERI xa que haberá de estar ao disposto nesta ficha; neste senso redúcese a intensidade de uso comercial a favor da residencial mantendo a edificabilidade total da área de reparto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 20% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COLOMBIA 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **8.324** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.009

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **7.315** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.654 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,593** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COLOMBIA 2** CLAVE: **A-4-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.100	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	31	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación da couzada coa apertura dun novo vial.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-4-74 COLOMBIA 1, incorporada igoalmente como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral.
- Obtención dunha zona verde no interior da couzada a completar na ordenación da APR A-4-74 COLOMBIA 1.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que no poidan ubicarse en superficie.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 6** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 6.356 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.302

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 5.054 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.930 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 2,821 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 3,548 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 6** CLAVE: **A-4-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	13	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,769%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese ao documento de modificación do polígono nº 11, con aprobación definitiva do 20 de Outubro de 2005, integramente asumido polo Plan Xeral

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa aprobado que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito

- Este ámbito conta con proxecto de reparcelación aprobado inicialmente na Xunta de Goberno Local do 26 de Decembro de 2005.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 5** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-10** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 5.216 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	840

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 4.376 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.563 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,728 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 5** CLAVE: **A-4-10** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	38	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada delimitada polas rúas Alcalde Gregorio Espino, San Roque, Doutor Carracido e Aguia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que no poidan ubicarse en superficie, debèndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CONCHEIRO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-12** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 7.581 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.370

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.352	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 4.859 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.130 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 2,496 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CONCHEIRO** CLAVE: **A-4-12** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.183	m² de solo
Equipamento:	1.213	m² de solo
Aparcamentos publicos:	61	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,059%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,059%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,059%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,059%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación dun baleiro urbano, nun dos espacios senlleiros da cidade tramada como é a Praza de España.
- Completar o sistema de infraestructuras de comunicacións da Praza de España coa previsión dun túnel entre a Avda. de Madrid e Gran Vía en dirección Travesas baixo a Estrada Provincial.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA e a da APR A-4-25 MANTELAS, ámbalas dúas incroporadas com ordenacións detalladas anexas á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que no se dean modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral)

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 34% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que no poidan ubicarse en superficie.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **A PASTORA CARMEN** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-13** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 72.947 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.222

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.415	7.608

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 64.310 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 82.138 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,126 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		1,042

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,281 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **A PASTORA CARMEN** CLAVE: **A-4-13** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	21.000	m² de solo
Equipamento:	11.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	PASTORA - MANTELAS	PROPOSTO
BAIXADA O CASTAÑO		
SX/CO-TR/E03	GRAN VIA - BAIXADA O CASTAÑO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,171%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,171%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,171%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,171%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación urbana desta importante peza e obtención de importantes dotacións urbanísticas, todo elo en conformidade cos obxectivos e criterios que se fixaron para esta área que se considerou como estratéxica. Estes obxectivos fixados conxuntamente para os ambitos APR A-4-25 MANTELAS, APR A-4-33 RIOBO, APR A-4-34 SALGUEIRA, APR A-4-47 FREIXEIRO, son os seguintes:

- Xerar sobre a marxe da Gran Vía a edificabilidade necesaria mantendo a permeabiliade visual cara o Val do Fragoso, e resolvendo o desnivel existente.
- Potenciar a conexión Gran Vía con Arquitecto Palacios, mercede á xeración de novos viais.
- Crear unha trama urbana que estructure o desenvolvemento de novos ámbitos.
- Xerar unha concentración de espacio público e dotacional para acubillar nel as dotacións de maior escala.
- En toda a fronte a Gran Vía, crear aparcamento público en soto e semisoto (con utilización do espacio superior como espacio libre público), cunha capacidade suficiente para satisfacer a demanda hoxendia existente na outra beira da Gran Vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 28% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie.
-No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_054, Chalet da Rúa Gran Vía nº181.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN ROQUE 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-15** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **45.197** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.550

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **41.647** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 54.236 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 12 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) **1,302** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN ROQUE 1** CLAVE: **A-4-15** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**9.763**	m² de solo
Equipamento:	**5.424**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**271**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,326%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución dunha importante operación de anovación urbana na couzada definida polas rúas Couto San Honorato, Padre Sarmiento, Baixada a San Roque e Travesía Couto San Honorato.
- Obtención das dotacións urbanísticas que permitan o artellamento da nova trama que resulte da ordenación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poida ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN ROQUE 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-16** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **7.358** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	800

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.558** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.358 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) **1,122** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN ROQUE 2** CLAVE: **A-4-16** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**1.324**	m² de solo
Equipamento:	**736**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**37**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación da área abranguida polo ámbito en cumprimento do obxecivo de revitalización e mellora da habitabilidade do tecido existente.
- Obtención das dotacións urbanísticas que permitan o artellamento da nova trama que resulte da ordenación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 28.864 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.869

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 24.995 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.739 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,790 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 1** CLAVE: **A-4-17** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.053	m² de solo
Equipamento:	4.474	m² de solo
Aparcamentos publicos:	224	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,919%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada definida polas rúas Doutor Carracido, Doutor Martín Lago e Xilgaro
- Apertura dun vial transversal dende o entronque das rúas Martín Lago e Merlo ata a rúa Doutor Carracido.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 3** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.460 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	467

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 11.993 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.690 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,558 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 3** CLAVE: **A-4-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.364	m² de solo
Equipamento:	1.869	m² de solo
Aparcamentos publicos:	93	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada definida polas rúas Doutor Carracido, Sagunto e Palencia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Recoméndase a apertura dun vial transversal entre as rúas Doutor Carracido e Sagunto.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 4** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **7.013** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.007

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **6.006** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.416 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,401** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 4** CLAVE: **A-4-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	42	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,361%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación da área abranguida polo ámbito en cumprimento do obxecivo de revitalización e mellora da habitabilidade do tecido existente.
- Completar e reestructurar os viais interiores do ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_160, Consunto parroquial de Santa Cristina de Lavadores.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CURROS 3** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **58.207** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.183

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	118	2.497
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	3.069	8.833

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **50.837** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.237 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,760 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,870** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.963	m² de solo
Equipamento:	6.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	221	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	118	2.497

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	CURROS 3 - RÚA FOLÓN	PROPOSTO
SX/CO-TR/E08	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,065%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,065%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,065%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,065%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,065%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,927%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendía resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un substrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-22 CAMBESES 1, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-30 CURROS 1, A-4-31 CURROS 2, S-12-R SABAXÁNS, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores.
- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comuniacións- Viariode 2ªCategoría.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.
- No terreo arborado disposto entre o viario estructurante que decorre polo sur do ámbito e o Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES, ubicarase o campo de fútbol de Lavadores.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O deseño da instalación deportiva debería dar conta da integración da mesma no Sistema Xeral do Lagares.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAMBESES 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-21** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 16.998 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.274

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	89	3.735

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 15.635 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.848 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,050 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,142 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAMBESES 2** CLAVE: **A-4-21** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.213	m² de solo
Equipamento:	1.785	m² de solo
Aparcamentos publicos:	89	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08 RÚA RAMÓN NIETO	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,640%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,640%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,640%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,640%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,640%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,795%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Obtención de viario estructurante
- Completar a trama urbana e obter dotacións urbanísticas

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAMBESES 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 92.612 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	2.881
Viario:	9.434

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	94	1.285
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.360	10.604

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 77.843 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 84.740 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,915 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,089 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAMBESES 1** **A-4-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	18.728	m² de solo
Equipamento:	9.005	m² de solo
Aparcamentos publicos:	501	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	94	1.284

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08 RÚA RAMÓN NIETO	CURROS 3 - RÚA FOLÓN	PROPOSTO
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,787%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,787%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,787%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,787%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,787%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	13,270%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un substrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-30 CURROS 1, A- 4-31 CURROS 2, S-12-R SABAXÁNS, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores. Neste ámbito darase cabida a unha importante laboura de reforma urbana.
- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións- Viariode 2ªCategoría.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.
- Como medida de integración ambiental fíxase a preservación do rego de Cambeses, feito que obriga a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.
- Como medida de preservación patrimonial establécese a inclusión do secadoiro de salgazón de peixe como cesión local de equipamentos comunitarios.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
-No ámbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_034, Chalet Villa Galicia. Cumpriría intoduci-lo como dotación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COUTADA NOVA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **81.992** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.609

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	2.785	12.695
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		28
Viario estructurante:	3.835	4.338

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **69.763** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 93.471 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,140 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,340** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COUTADA NOVA** **A-4-23** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	16.825	m² de solo
Equipamento:	9.347	m² de solo
Aparcamentos publicos:	467	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	0	28
SX/EL-ZV/B09/4/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	2.785	12.695

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	RÚA PEPE CASTRO - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E08	CURROS 3 - RÚA FOLÓN	PROPOSTO
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E07	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,590%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,590%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,590%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,590%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,590%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,637%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un substrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito úmese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-22 CAMBESES 1, A-4-30 CURROS 1, A-4- 31 CURROS 2, S-12-R SABAXÁNS, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores. Neste ámbito darase cabida a unha importante laboura de reforma urbana.
- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións- Viariode 2ªCategoria.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REGUEIRO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **5.933** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.173

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **4.760** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.599 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,112 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, G	6

Altura Máxima 14 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,386** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **REGUEIRO** CLAVE: **A-4-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	21	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese ao ED UE I-02 REGUEIRO.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa avanzados e aprobados que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.
Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MANTELAS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 53.376 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.253

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	414	3.131

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 45.709 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 60.602 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,135 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,326 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MANTELAS** CLAVE: **A-4-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.600	m² de solo
Equipamento:	5.800	m² de solo
Aparcamentos publicos:	163	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,291%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,291%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,291%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,291%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Reordenación urbana desta importante peza e obtención de importantes dotacións urbanísticas, todo elo en conformidade cos obxectivos e criterios fixados polo Plan Xeral para esta área, que se considerou com estratéxica.
- Os obxectivos desta ficha débense resolver coxuntamente nos ámbitos APR A-4-13 PASTORA CARMEN, APR A-4-33 RIOBÓ, APR A-4-34 SALGUEIRA, APR A-4-47 FREIXEIRO, e que basicamente son:
- Xerar sobre a marxe da Gran Vía a edificabilidade necesaria, mais mantendo a permeabilidade visual cara o Val do Fragoso, resolvendo o desnivel existente.
- Potenciar a conexión viaria coa Avda. Arquitecto Palacios, mercede á xeneración de novos viais.
- Crear unha trama urbana que estructure o desenvolvemento de novos ámbitos.
- Crear espacios públicos de escala de barrio (prazas, espacios peonís, etc.).
- Xerar a concentración de espacio público e dotacional para acubillar nel as dotacións de maior escala.
- En toda a fronte da Gran Vía, crear aparcamento público en soto e semisoto (con utilización do espacio superior como espacio libre público), cunha capacidade suficiente para satisfacer a demanda hoxe existente na outra beira da Gran Vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BAIXADA Á SAN ROQUE** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-26** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 28.764 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.498

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 26.266 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 34.517 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 12 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,314 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BAIXADA Á SAN ROQUE** CLAVE: **A-4-26** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.213	m² de solo
Equipamento:	3.452	m² de solo
Aparcamentos publicos:	173	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,481%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese ao PERI / IV-09 BAIXADA A SAN ROQUE, aprobado definitivamente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 20% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **19.763** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.891

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **16.872** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.609 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,933** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO 2** CLAVE: **A-4-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.870	m² de solo
Equipamento:	3.261	m² de solo
Aparcamentos publicos:	163	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,399%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada definida polas rúas Xilgaro, Doutor Carracido, Martinez Garrido, e os camiños Sobreiro e Mideiros.
- Completar en couzada pechada as edificacións alineadas ns rúas Doutor Carracido e Martinez Garrido.
- Obter dotacións urbanisticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase completar en couzada pechada os frontes das rúas Doutor Carracido e Martinez Garrido.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CEBOLEIRA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **10.343** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.131

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **7.212** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.408 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		1,201

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,739** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CEBOLEIRA** CLAVE: **A-4-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.053	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	39	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,532%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,962%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	0,962%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,962%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,962%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	0,962%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O presente ámbito, ainda contemplado como unha unidade autónoma de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluíra como Actuación Estratéxica; afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Gandarón e Avda. de Madrid.
- Como obxectivo básico do presente ámbito prantexase a consecución de maior e mellor conectividade do Calvario e Santa Cristina (a través de Martínez Garrido) coa área de desenvolvemento do ámbito do Ofimático.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANTA CRISTINA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **78.702** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	30.000
Viario:	8.606

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		10.834

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **40.096** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 39.351 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,981** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANTA CRISTINA** CLAVE: **A-4-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.018	m² de solo
Equipamento:	30.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	200	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E07	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,688%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,051%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	3,051%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Ordenar acaidamente unha peza importante do crecemento da cidade, estructurando as propiedades municipais na área para unha optimización do uso das mesmas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CURROS 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-30** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **104.117** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	10.400

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	451	16.901
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.834	12.607

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **91.432** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 91.623 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,880 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,002** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CURROS 1** CLAVE: **A-4-30** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.492	m² de solo
Equipamento:	8.688	m² de solo
Aparcamentos publicos:	458	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	451	16.901

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO
BAIXADA CAPITÁN		
SX/CO-TR/E08	SEVERINO COVAS - BAIXADA CAPITÁN	MELLORA
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E07	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,930%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,104%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,104%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,104%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,104%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	7,104%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un substrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-22 CAMBESES 1, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-31 CURROS 2, S-12-R SABAXÁNS, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores.

- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións- Viariode 2ªCategoría.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CURROS 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-31** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 39.005 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.281

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.714	3.589

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 36.010 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 39.005 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,083 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CURROS 2** CLAVE: **A-4-31** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.021	m² de solo
Equipamento:	3.901	m² de solo
Aparcamentos publicos:	195	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	STA CRISTINA - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
BAIXADA CAPITÁN		
SX/CO-TR/E08	SEVERINO COVAS - BAIXADA CAPITÁN	MELLORA
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E07	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,584%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,584%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,584%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,584%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,584%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,108%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-22 CAMBESES 1, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-30 CURROS 1, S-12-R SABAXÁNS, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Boucíña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores.

- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comuniacións- Viariode 2ªCategoría.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIOBO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-33** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 130.190 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	12.900

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.817	23.372

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 112.473 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 152.583 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,172 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	15		1,114

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,367 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIOBO** CLAVE: **A-4-33** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO
ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD	

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	40.000	m² de solo
Equipamento:	23.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	2.000	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	RIOBÓ - A SALGUEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	O CASTAÑAL - GRAN VIA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	PASTORA - MANTELAS	PROPOSTO
BAIXADA O CASTAÑO		
SX/CO-TR/E03	GRAN VIA - BAIXADA O CASTAÑO	PROPOSTO
BARRIOS		
SX/CO-TR/E03	1ª CINTO - BARRIOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,321%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,321%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,321%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,321%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación urbana desta importante peza e obtención de importantes dotacións urbanísticas, todo elo en conformidade cos obxectivos e criterios que se fixaron para esta área que se considerou como estratéxica. Estes obxectivos fixados conxuntamente para os ambitos APR A-4-13 PASTORA CARMEN, APR A-4-25 MANTELAS, APR A-4-34 SALGUEIRA, APR A-4-47 FREIXEIRO, son os seguintes:

- Xerar sobre a marxe da Gran Vía a edificabilidade necesaria mantendo a permeabiliade visual cara o Val do Fragoso, e resolvendo o desnivel existente.
- Potenciar a conexión Gran Vía con Arquitecto Palacios, mercede á xeración de novos viais.
- Crear unha trama urbana que estructure o desenvolvemento de novos ámbitos.
- Xerar unha concentración de espacio público e dotacional para acubillar nel as dotacións de maior escala.
- En toda a fronte a Gran Vía, crear aparcamento público en soto e semisoto (con utilización do espacio superior como espacio libre público), cunha capacidade suficiente para satisfacer a demanda hoxendia existente na outra beira da Gran Vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SALGUEIRA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-34** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **110.968** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.157

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.342	9.124

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **103.469** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 129.166 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,164 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) **1,248** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SALGUEIRA** CLAVE: **A-4-34** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	17.000	m² de solo
Equipamento:	8.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	437	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,791%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,791%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,791%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,791%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación desta importante peza e obtención de importantes dotacións urbanísticas, todo elo en conformidade cos obxectivos e criterios que se fixaron para esta área que se considerou como estratéxica. Estes obxectivos fixados conxuntamente para os ambitos APR A-4-13 PASTORA CARMEN, APR A-4-25 MANTELAS, APR A-4-33 RIOBÓ, APR A-4-47 FREIXEIRO, son os seguintes:

- Xerar sobre a marxe da Gran Vía a edificabilidade necesaria mantendo a permeabiliade visual cara o Val do Fragoso, e resolvendo o desnivel existente.
- Potenciar a conexión Gran Vía con Arquitecto Palacios, mercede á xeración de novos viais.
- Crear unha trama urbana que estructure o desenvolvemento de novos ámbitos.
- Xerar unha concentración de espacio público e dotacional para acubillar nel as dotacións de maior escala.
- En toda a fronte a Gran Vía, crear aparcamento público en soto e semisoto (con utilización do espacio superior como espacio libre público), cunha capacidade suficiente para satisfacer a demanda hoxendia existente na outra beira da Gran Vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 35% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NUDO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **16.646** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.009

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **14.637** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.981 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,024** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NUDO** CLAVE: **A-4-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.697	m² de solo
Equipamento:	1.498	m² de solo
Aparcamentos publicos:	75	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,308%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,308%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,308%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,308%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana da área abranguida polo ámbito.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-4-36 ESTACIÓN-CÁRCERE, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ubicación de parte da cesión local de espacios libres no límite co noo da estación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESTACIÓN-CÁRCERE** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-36** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **56.919** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	11.014
Equipamento/Infraestructuras:	3.375
Viario:	1.575

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	24.940	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **16.015** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 77.148 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,355 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, G	6, 11
RESIDENCIAL	A, G	6

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	65	50	1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	50		0,406

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 3,601 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESTACIÓN-CÁRCERE** CLAVE: **A-4-36** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.014	m² de solo
Equipamento:	3.375	m² de solo
Aparcamentos publicos:	785	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Redotación completa da área, logo dos cambios funcionais da Avda. de Madrid previstos polo PXOM e das previsións de relocalización da Estación de Autobuses na Estación Intermodal de Urzáiz e a súa sustitución por un Intercambiador urbano de transporte privado-transporte público que deberá localizarse nas plantas baixas e inferiores dun novo edificio previsto sobre a Avda. de Madrid.
- A efectos de integración viaria procurarase: a resolución do entorno da Estación de Autobuses; o peche dos viais (Avda. Madrid, 1º Cinto, Avda. Mtnez Garrido, Avda. Gregorio Espino, Estrada Provincial), coas seguintes prioridades: resolución en superficie de todas as opcións de tráfico e paso con prioridade (túnel) Avda. de Madrid - 1º Cinto en ambas direccións. Avda. de Madrid saida cara o Calvario.

- Reconversión da Estación en intercambiador de acceso Sur.
- Creación dun centro terciario a escala territorial, reconvertindo as actuais dotacións.
- Empregar os elementos antes mencionados como fitos que servan de referencia como porta de entrada á cidade.
- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será aquí o 100% do Uso Residencial previsto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 100% do Uso Residencial previsto.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Dado o carácter da operación de completa renovación urbana, de carácter público, sobre terreos en propiedade das administracións públicas, o resultado devén da xeración das de plusvalías necesarias para abordala, que teñen que abrir os custos de transformación.
- En cumprimento do artigo 55.1 da LOUG fixouse como sistema de actuación o de expropiación, a raíz do interese público que lexitima a consecución dunha das pezas fundamentais do sistema de infraestructuras da cidade e da súa área funcional, se ben para a execución sistemática deste ámbito requerirase de mutacións demaniais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **OFIMÁTICO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **253.617** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	6.386
Viario:	14.641

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.434	4.647

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	31.983
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **262.139** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 201.879 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,796 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	85		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20	10	1,208

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,802 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **OFIMÁTICO** CLAVE: **A-4-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	60.000	m² de solo
Equipamento:	20.200	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.409	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/2/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	3.220	28.763

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,659%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,652%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	15,652%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O presente ámbito, ainda contemplado como unha unidade autónoma de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluíra como Actuación Estratéxica; afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Gandarón e Avda. de Madrid.
- A efectos de integración viaria procurarase: o reforzamento das transversalidades creando un vial paralelo á Avda. de Madrid que conecte o noó da Estación de autobuses coa rúa Gandarón; a creación dun vial verde que continúe o trazado da rúa Ceboleira ata conectar co vial antes mencionado e a estrada de Vilar; a alineación e ordenación de rúa Gandarón ata Avda. Alcalde Lavadores; a alineación e ordenación de Avda. Alcalde Lavadores e a súa continuidade con rúa Ceboleira; a resolución do cruce de rúa Ceboleira e nova rúa Anduriña.
- Na trama viaria interior procurarase: a alineación e ordenación dos viais: estrada Vilar, etc; o trazado de novos viais interiores que unan Alcalde Lavadores e rúa Gandarón coa rúa Ceboleira e Estrada Vilar.
- Consolidación e ampliación do Barrio do Vilar e Valle Inclán, a partires da utilización de vivenda colectiva de densidade media- alta.

- Xerar un parque de dominio público de aproximadamente, 5 Ha.
-Empregarase a apertura do ámbito cara a Avda. de Madrid, para establecer unha praza pública que serva de porta de acceso ao parque. Ésta conterá un edificio de altura de carácter Terciario.
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES adscrita a este ámbito.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- Na edificación que se prantexa cara a Avda. de Madrid situada en fronte da do ámbito de Estación –Cárcere, poderáse acadar a altura máxima de 20 andares, no resto, a altura máxima é de 7 andares.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NAIA 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-38** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **18.250** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	814

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **17.436** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.950 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,628 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NAIA 1** CLAVE: **A-4-38** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.146	m² de solo
Equipamento:	1.095	m² de solo
Aparcamentos publicos:	55	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,684%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,470%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,849%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	0,849%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,849%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,849%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	0,849%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas.
- Fíxase un límite máximo de intensidade do 45% para o Uso Residencial de 2ª Categoría.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NAIA 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-39** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **43.611** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.459

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.889	5.693
Viario estructurante:	928	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **39.335** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 26.167 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,665 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NAIA 2** **A-4-39** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.710	m² de solo
Equipamento:	2.617	m² de solo
Aparcamentos publicos:	131	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	1.885	5.693

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,634%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,122%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,029%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	2,029%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,029%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,029%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	2,029%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARRIOS 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-40** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 104.083 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.640

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.949	16.579
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	13.395	9.298

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 84.099 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 72.858 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 13 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,866 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARRIOS 1** CLAVE: **A-4-40** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.000	m² de solo
Equipamento:	7.200	m² de solo
Aparcamentos publicos:	367	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	1.949	16.579

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	A PONTENOVA - RONDA	PROPOSTO
BARRIOS		
SX/CO-TR/E03	1ª CINTO - BARRIOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,361%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,361%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,361%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,361%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este ámbito incluíuse dentro da Actuación Estratéxica "Gran Vía-Lagares", dirixida ao reordenamento da área de solo urbano non consolidado comprendida entre o eixo viario da Gran Vía e curso do Lagares nesta parte da cidade.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía a partires de a xeración dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES), feito que obriga a modificar a funcionalidade da Avda. Arquitecto Palacios (outrora coñecido como Primeiro Cinto).
- Integración da Avda. Arquitecto Antonio Palacios como estructura urbana, remodelando as transversalidades e desfacendo o actual efecto barreira desta vía.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARRIOS 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-41** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 63.540 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.670

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		4.525
Viario estructurante:		13.522

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 59.870 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.478 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,743 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARRIOS 2** CLAVE: **A-4-41** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	18.000	m² de solo
Equipamento:	4.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	175	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO
BARRIOS		
SX/CO-TR/E03	1ª CINTO - BARRIOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,883%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,883%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,883%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,883%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este ámbito incluíuse dentro da Actuación Estratéxica "Gran Vía-Lagares", dirixida ao reordenamento da área de solo urbano non consolidado comprendida entre o eixo viario da Gran Vía e curso do Lagares nesta parte da cidade.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía a partires de a xeración dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Procurarase a Integración da Avda. Arquitecto Antonio Palacios como estructura urbana, remodelando as transversalidades e desfacendo o actual efecto barreira desta vía, nesta liña prevese a execución dun enlace en redonda que permita a continuación do eixo urbano previsto na APR A-4-34 MANTELAS cara o interior do val.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **QUIRÓS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-42** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 41.086 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.629

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 34.457 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 46.016 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,120 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, C, G	4, 6, 11

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	60		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	70	40	1,049

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,362 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **QUIRÓS** CLAVE: **A-4-42** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.283	m² de solo
Equipamento:	4.602	m² de solo
Aparcamentos publicos:	230	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	4,770%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,770%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,770%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,770%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,770%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,208%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,208%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	5,208%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,208%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxcos do Plan Xeral de revitalización das pezas urbanas máis degradadas, neste caso a raíz da obsolescencia das actividades industriais albergadas.
- Implantación de usos terciarios e residenciais acaidos á ordenación global prevista no entorno da da Avda. de Madrid (nomeadamente nas áreas de ordenación detallada A-4-36 ESTACIÓN CÁRCERE, A-4-37 OFIMÁTICO e A-4-45 GANDARÓN), de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garanti-la viabilidade da transfromación urbanística.
- Reestructuración do eixo urbano da Avda. de Madrid, na procura dunha marxe urbana nidia, mercede ao tratamento da súa sección transversal como sección unitaria, que comportará a súa humanización a traveso de amplas beirarrúas arboradas, disposición de carril-bici, previsión de áreas de lecer e paseo, etc.
- Consecución dun vial de servicio parello a Avda. de Madrid a partires da regularización e ampliación do Camiño Raviso (sección mínima 18,00 m, segundo ven grafiado nos planos de ordenación da Serie 02, escala 1:2000).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAVISO INDUSTRIAL** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-44** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 116.150 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.348

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	7.358	23.394
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	322	8.533

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 103.122 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 150.995 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,300 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
TERCIARIO XERAL	A, C, G	4, 6, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
INDUSTRIAL	70		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	40		2,563

Tipoloxía edificatoria Característica E

Aproveitamento Tipo (AT) 2,151 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RAVISO INDUSTRIAL** **A-4-44** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:	2.323	m² de solo
Aparcamentos publicos:	377	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	7.357	23.393

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RAVISO - MIRAFLORES - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	11,362%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	11,362%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,362%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,362%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,362%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,362%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,477%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	17,090%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	17,090%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	17,090%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	17,090%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos de regulación dos usos industriais e terciarios no Polígono de Raviso, revisando a ordenación do PERI 3 RAVISO 1 e adapatándoa ás condicións xerais e particulares de ordenación determinadas polo Plan Xeral para esta zona.

- Reestructuración do eixo urbano da Avda. de Madrid, na procura dunha marxe urbana nidia, mercede ao tratamento da súa sección transversal como sección unitaria, que comportará a súa humanización a traveso de amplas beirarrúas arboradas, disposición de carril-bici, previsión de áreas de lecer e paseo, etc.
- Consecución dun vial de servicio parello a Avda. de Madrid a partires da regularización e ampliación do Camiño Raviso (sección mínima 18,00 m, segundo ven grafiado nos planos de ordenación da Serie 02, escala 1:2000), que reconduza os fluxos transversais previstos dende o enlace da Autovía Vigo-Porriño a traves do vario iancorporado ao Sistema Xeral de Comuniacións- Viario de 2ª Categoría.

- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída neste ámbito.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do ámbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GANDARÓN** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-45** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **120.483** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.350

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	4.810	15.630
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	5.330	3.235
Viario estructurante:	7.054	2.840

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **98.939** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 96.386 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	4, 6, 11

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	5		1,190

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,981** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GANDARÓN** CLAVE: **A-4-45** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.500	m² de solo
Equipamento:	11.987	m² de solo
Aparcamentos publicos:	302	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	5.331	3.235
SX/EL-ZV/B09/2/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	4.810	15.629

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA
RÚA GANDARÓN		
SX/CO-TR/E05	CAMIÑO RAPOSEIRA - RÚA SEVERINO COBAS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,020%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,134%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,473%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,473%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,473%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,473%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	7,473%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- O presente ámbito, aínda contemplado como unha unidade autónoma de planeamento, intégrase nunha operación de ordenación global que o Plan Xeral xa incluíra como Actuación Estratéxica; afectando á ordenación da expansión da cidade cara o sur do denominado PERI CALVARIO entre Ceboleira, Ofimático e Avda. de Madrid.
- A efectos de integración viaria procurarase resolver a implantación do Vial de Ronda e a regularización e ampliación da rúa Gandarón.
- Na trama viaria interior procurarase aliñación e ordenación da rúa Paz Pardo; a consecución dun vial que conecte as rúas Gandarón e Alcalde de Lavadaores e a conexión deste coa rúa Paz Pardo.
- Obtención da parte do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída neste ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún règxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CATABOI** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-46** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 27.346 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.103

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.243 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.815 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 9 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,412 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CATABOI** CLAVE: **A-4-46** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.900	m² de solo
Equipamento:	3.400	m² de solo
Aparcamentos publicos:	164	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,865%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,865%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,865%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,865%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este ámbito incluíuse dentro da Actuación Estratéxica "Gran Vía-Lagares", dirixida ao reordenamento da área de solo urbano non consolidado comprendida entre o eixo viario da Gran Vía e curso do Lagares nesta parte da cidade.
- Reforma interior da couzada conformada polas avenidas Castrelos e Arquitecto Antonio Palacios, a rúa Pastora, e a travesía de Cataboi, esta última lindante coas instalacións do Museu Etnográfico Liste.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FREIXEIRO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-47** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 21.418 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.923

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		1.523

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.495 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.309 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,135 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		0,969

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,313 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FREIXEIRO** CLAVE: **A-4-47** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.376	m² de solo
Equipamento:	2.430	m² de solo
Aparcamentos publicos:	137	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E12	GRAN VIA - 1º CINTO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,122%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,122%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,122%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,122%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación desta importante peza e obtención de importantes dotacións urbanísticas, todo elo en conformidade cos obxectivos e criterios que se fixaron para esta área que se considerou como estratéxica. Estes obxectivos fixados conxuntamente para os ambitos APR A-4-13 PASTORA CARMEN, APR A-4-25 MANTELAS, APR A-4-33 RIOBÓ, APR A-4-34 SALGUEIRA, son os seguintes:

- Xerar sobre a marxe da Gran Vía a edificabilidade necesaria mantendo a permeabiliade visual cara o Val do Fragoso, e resolvendo o desnivel existente.
- Potenciar a conexión Gran Vía con Arquitecto Palacios, mercede á xeración de novos viais.
- Crear unha trama urbana que estructure o desenvolvemento de novos ámbitos.
- Xerar unha concentración de espacio público e dotacional para acubillar nel as dotacións de maior escala.
- En toda a fronte a Gran Vía, crear aparcamento público en soto e semisoto (con utilización do espacio superior como espacio libre público), cunha capacidade suficiente para satisfacer a demanda hoxendía existente na outra beira da Gran Vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparacamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PONTENOVA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-48** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 71.617 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	1.354
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.429

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	2.230	22.795
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	351	3.640
Viario estructurante:	217	3.161

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 64.036 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 43.263 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,604 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,676 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PONTENOVA** CLAVE: **A-4-48** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.035	m² de solo
Equipamento:	3.019	m² de solo
Aparcamentos publicos:	80	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	351	3.640
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	2.230	22.795

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	A PONTENOVA - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	4,677%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,677%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,677%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,677%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,677%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,939%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,939%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,939%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,939%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Este ámbito incluíuse dentro da Actuación Estratéxica "Gran Vía-Lagares", dirixida ao reordenamento da área de solo urbano non consolidado comprendida entre o eixo viario da Gran Vía e curso do Lagares nesta parte da cidade.
- Previsión dun grande espacio de lecer incorporado ao Sistema Xeral de Espacios Libres (SX/EL-ZV/B09 LAGARES) que se estenda dende Avda. Arquitecto Palacios ata á ribeira do Lagares.
- A ordenación deberá resolve-la implantación no ámbito de infraestructuras xerais de grande importancia para o desenvolvemento da cidade, como é o caso Autovía Vigo Porriño, minorando os impactos que resulten da súa implantación.
- A ordenación estructurarase ao longo dun novo vial pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría, constituíndo unha alternativa funcional ao trazado da Baixada á Pontenova.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 27% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparacamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LAGARES** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-49** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 24.997 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.920

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.159	6.601
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 21.918 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.000 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,720 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,821 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LAGARES** CLAVE: **A-4-49** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.240	m² de solo
Equipamento:	1.800	m² de solo
Aparcamentos publicos:	90	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	1.159	6.601

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,866%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxcos do Plan Xeral de revitalización das pezas urbanas máis degradadas, neste caso a raíz da obsolescencia das actividades industriais albergadas.
- Implantación de usos residenciais acaidos á ordenación global prevista na área de Castrelos-Sárdoma (Gran Vía-Lagares), de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garanti-la viabilidade da transformación urbanística.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires da creación dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Existe convenio urbanística cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.
- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAVISO-MIRAFLORES** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-51** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **49.132** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.718

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	3.980	18.532
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	988	366

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **42.446** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 33.410 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,680 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,787** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RAVISO-MIRAFLORES** CLAVE: **A-4-51** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.014	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	179	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	3.980	18.532

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	3,463%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,463%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,463%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,463%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,463%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,917%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,917%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,917%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,917%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires de a creación dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".
- Garantírase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MIRAFLORES** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-52** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **119.631** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.020

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		1.937

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **111.611** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 93.312 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,780 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,836** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MIRAFLORES** CLAVE: **A-4-52** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	16.796	m² de solo
Equipamento:	9.331	m² de solo
Aparcamentos publicos:	467	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RAVISO - MIRAFLORES - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	9,643%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,643%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,643%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,643%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,643%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,530%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,530%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	10,530%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,530%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- A posición central deste ámbito en relación a un referente parroquial hoxendía desdebuxado debería ser aproveitada para a consecución dun espacio de atracción local complementario aos potentes eixos urbanos da Avda. de Madrid e Gran Vía; neste senso a proximidade ao centro parroquial de Sárdoma xustifica a comenencia da previsión dunha importante peza dotacional.
- Creación dunha área equipamental que reforce a dotación polideportiva prevista no Sector S-30-R FRAGOSIÑO, prevéndose para elo unha reserva de cesión capaz de albergar instalacións deportivas complementarias e un centro cultural.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Na reserva de cesión local de equipamentos comunitarios poderá atenderse á demanda dos colectivos veciñais, neste caso centrada na consecución dunha instalación deportiva con piscina e un centro cultural con salón de actos.
- Recoméndase a creación dunha ampla área de estancia dende a praza de Miraflores ata o Centro Parroquial.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do Sector S-30-R FRAGOSIÑO, incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral.
- Recomendase á realización dun estudio complentario acerca das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito co fin de avalia-la necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposicións do volumes edificados…), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal.
- Garantírase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CASTRELIÑOS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-57** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **169.638** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	17.920

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.532	37.740
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		2.899
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **150.186** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 119.572 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,705 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,796** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CASTRELIÑOS** CLAVE: **A-4-57** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	39.183	m² de solo
Equipamento:	11.405	m² de solo
Aparcamentos publicos:	700	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	0	2.899
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	1.532	37.739

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	A PONTENOVA - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	12,394%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	12,394%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	12,394%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	12,394%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	12,394%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,439%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,439%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,439%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,439%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Completar a trama urbana.
- Obter dotacións urbanísticas, situando parte da cesión local de espacios libres á beira do río Lagares.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a colina de Castrelos a partires de a xeración dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- A ordenación deberá resolve-la implantación no àmbito de infraestructuras xerais de grande importancia para o desenvolvemento da cidade, como é o caso da Autovia Vigo-Porriño, facéndoo de xeito que se minoren os impactos derivados da mesma.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ordenarse en superficie, debéndose xustificar tal accion en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LAXE 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-58** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **50.278** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.374

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	758	9.793
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	370	10.790
Viario estructurante:		7.844

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **43.776** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 38.714 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,770 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,884** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LAXE 1** CLAVE: **A-4-58** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.969	m² de solo
Equipamento:	3.871	m² de solo
Aparcamentos publicos:	194	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	370	10.790
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	758	7.605
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	0	2.189

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	4,013%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,013%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,013%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,013%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,013%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,380%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,380%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,380%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,380%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires de a creación dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- A ordenación deberá resolve-la implantación no àmbito de infraestructuras xerais de grande importancia para o desenvolvemento da cidade, como é o caso da Autovia Vigo-Porriño, facéndoo de xeito que se minoren os impactos derivados da mesma.

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, integrando na cesión de equipamentos comunitarios o Centro de Saúde de Sárdoma.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ordenarse en superficie, debéndose xustificar tal accion en función da comenencia da ordenación proposta.
- Garantirase o realoxo no entorno do àmbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VILOURA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-60** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 98.813 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.514

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	438	3.369

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 91.861 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 71.145 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,720 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,774 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VILOURA** CLAVE: **A-4-60** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	18.468	m² de solo
Equipamento:	9.003	m² de solo
Aparcamentos publicos:	356	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	7,374%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,374%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,374%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,374%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,374%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,211%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,211%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,211%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,211%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 31% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LAXE 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-61** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 70.103 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.500

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	120	1.223
Viario estructurante:		9.090

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 66.483 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 49.072 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,738 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LAXE 2** CLAVE: **A-4-61** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.833	m² de solo
Equipamento:	11.057	m² de solo
Aparcamentos publicos:	245	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	120	1.222

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	A PONTENOVA - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	5,086%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,086%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,086%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,086%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,086%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,284%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,284%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,284%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,284%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Obtención da reserva de solo necesaria para e implantación dun vial integrado no Sistema Xeral de Comuniacións-Viario de 2ª Categoría, procurando o artellamento e fornecemento da malla urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 75% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ordenarse en superficie, debéndose xustificar tal accion en función da comenencia da ordenación proposta.

- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PAZO** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-62** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 95.241 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.909

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	398	286

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 87.934 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 60.500 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,635 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,688 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PAZO** CLAVE: **A-4-62** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	15.052	m² de solo
Equipamento:	7.437	m² de solo
Aparcamentos publicos:	303	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	6,271%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,271%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,271%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,271%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,271%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,282%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,282%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,282%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,282%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana, dando conta da proximidade do Conxunto Parroquial de Castrelos.
- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- As zonas verdes, espazos libres e dotacións do ámbito localizaránse ao oeste do mesmo, na zona situada entre a rúa do Pazo e a rúa Corredoura de xeito que nos espazos situados entre a igrexa de Sta. María e o Pazo de Castrelos non se dispoña edificación e se reforce a relación entre ambos elementos con espazos públicos.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 75% para o uso residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ordenarse en superficie, debéndose xustificar tal accion en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANICOUVA CASTRELOS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-63** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.375 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		720

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 17.375 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.638 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 0,900 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANICOUVA CASTRELOS** CLAVE: **A-4-63** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.449	m² de solo
Equipamento:	1.564	m² de solo
Aparcamentos publicos:	78	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	1,621%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,621%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,621%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,621%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,621%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,512%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,512%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,512%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,512%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,512%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,176%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da peza conformada pola rúa Canicouva e a Avda. Castrelos no límite da cidade tramada.
- A ordenación habera de dar continuidade ou remate ás aperturas viarias previstas na execución da API-72 CANICOUVA, segundo se reflicte nas alineación plasmadas nos planos de ordenación da Serie 02 (escala 1:2000).
- Darase conta do conxunto de vivendas de promoción pública (con data de calificación definitiva en 1963) lindantes no límite oriental do ámbito, para o cal procurarse a integración das mesma na ordenación.
- Obtención de dotacións urbanísticas que permitan o artellamento da nova ordenación fronte aos tecidos xa consolidados.
- A reserva de viario estructurante proposto ven demandad pola necesidade corrixir alineamentos.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARDARILLA 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-64** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 76.253 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.675

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.880	1.700

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 65.698 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 49.564 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,754 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARDARILLA 1** CLAVE: **A-4-64** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.922	m² de solo
Equipamento:	4.956	m² de solo
Aparcamentos publicos:	248	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	3,729%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,729%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,729%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,729%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,729%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,729%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,792%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,792%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,792%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,792%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,792%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,066%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **POUSA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-65** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 32.984 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.353

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 30.631 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.131 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,580 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,625 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **POUSA** CLAVE: **A-4-65** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.444	m² de solo
Equipamento:	1.913	m² de solo
Aparcamentos publicos:	96	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,440%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,440%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,440%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,440%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,440%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,440%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,850%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,850%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,850%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,850%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,850%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,885%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva)

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 29% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARDARILLA 2** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-66** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **31.901** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.047

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	457	962
Viario estructurante:	2.364	3.359

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **28.033** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.779 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,620 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,706** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.560	m² de solo
Equipamento:	1.978	m² de solo
Aparcamentos publicos:	99	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	457	962

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E04	ESTRADA DA UNIVERSIDADE - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,850%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,850%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,850%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,850%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,850%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,912%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,912%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,912%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,912%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,912%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,017%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana do baleiro abranguido polo ámbito, con apertura do vial pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións- Viario de 2ª Categoría que habera de conectar o Vial de Universidade coa Avda. de Castrelos no seu entronque coa derivación de Ronda prevista no APR A-3-26 TELLEIRA SABARÍS.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética. Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARDARILLA 3** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-67** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **25.456** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.459

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.488	628

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **21.509** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.274 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,710** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARDARILLA 3** CLAVE: **A-4-67** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.749	m² de solo
Equipamento:	1.527	m² de solo
Aparcamentos publicos:	76	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,149%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,149%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,149%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,149%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,149%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,149%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,477%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,477%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,477%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,477%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,477%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,102%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANTA CRISTINA (ROTONDA)** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-68** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **25.657** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	369

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.286	5.487

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **23.002** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 20.526 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,892** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANTA CRISTINA (ROTONDA)** CLAVE: **A-4-68** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.695	m² de solo
Equipamento:	2.053	m² de solo
Aparcamentos publicos:	103	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA GANDARÓN		
SX/CO-TR/E05	CAMIÑO RAPOSEIRA - RÚA SEVERINO COBAS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,880%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,591%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,591%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,591%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,591%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,591%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación estructurarase sobre o vial pertencente ao Sistema Xeral de Comuniacións- Viario de 2ª Categoría previsto para a conexión entre a rúa Severino Cobas e o a rúa Gandarón no entronque coa Avda. Alcalde de Lavadores.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PATEIRA** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-70** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **17.352** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.503

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **14.849** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.749 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,993** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PATEIRA** CLAVE: **A-4-70** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.655	m² de solo
Equipamento:	1.475	m² de solo
Aparcamentos publicos:	74	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,633%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,144%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,144%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,144%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,144%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,144%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación deste baleiro respecto do heteroxéneo tecido do barrio de Santa Cristina.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Mellora do acceso viario á Igrexa de Santa Cristina e ás áreas equipamentais próximas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAMON NIETO 3** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-71** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 10.381 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.316

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.057	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 8.008 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.900 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,050 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,361 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RAMON NIETO 3** CLAVE: **A-4-71** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.962	m² de solo
Equipamento:	1.090	m² de solo
Aparcamentos publicos:	55	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,002%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,002%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,002%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,002%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,002%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,707%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fornecemento do eixo urbano de Ramón Nieto.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-21 CAMBESES 2, A-5-63 SAMPAIO 5, A-5-65 RAMÓN NIETO 1, A-5-66 CAMBESES 2.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEVERINO COBAS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-72** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 42.000 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	895

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		3.154
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.907	1.012

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 39.198 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.100 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,050 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,125 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEVERINO COBAS** CLAVE: **A-4-72** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.996	m² de solo
Equipamento:	4.410	m² de solo
Aparcamentos publicos:	221	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

		Obtido:	PorObter:
INCLUIDO			
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	0	3.154

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,892%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,419%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,419%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,419%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,419%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	3,419%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendía resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-22 CAMBESES 1, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-30 CURROS 1, A-4-31 CURROS 2, S-12-R SABAXÁNS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores.

- Obtención das reservas de solo necesarias para implantación dos viais estructurantes da malla pertencentes ao Sistema Xeral de Comuniacións- Viariode 2ªCategoría.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- As zonas verdes de cesión para Sistemas Locais ubicaránse preferentemente ao borde do Lagares, así como a edificación de menor altura, facilitando a permeabilidade e accesibilidade cara o río.
- Por acordo acordo do Consello da Xerencia de Urbanismo de 26 de Abril de 2001, aos efectos da xestión do ámbito, darase conta dos convenios sinados cos propietarios no denominado "Proxecto de adecuación dos colectores de marxe do río Lagares, actuacións localizadas para o control das augas pluviais, adecuación das ribeiras e melloras estructurais".

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PAZOS** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-73** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **6.979** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.285

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **4.694** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.911 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **G**

Aproveitamento Tipo (AT) **2,751** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PAZOS** CLAVE: **A-4-73** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	556	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	9	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese á establecida no PERI I-01 PAZOS, aprobado definitivamente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa avanzados e aprobados que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COLOMBIA 1** DISTRITO: **4** CLAVE: **A-4-74** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **6.764** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.865

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **4.899** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.440 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,100 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,519** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COLOMBIA 1** CLAVE: **A-4-74** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.569	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	9	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana con tipoloxías acaidas ao entorno.
- Creación dun espacio público de calidade (Praza-alameda) como elemento de referencia urbana.
- Creación dunha fachada continua asoportalada que serva de soporte deste espacio público
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Cando no sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: SEARA DISTRITO: 4 CLAVE: A-4-76 Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada: 57.821 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	3.198
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.826

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo: 49.797 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable: 78.058 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta: 1,350 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima: 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	65	50	1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	50	35	1,229

Tipoloxía edificatoria Característica: B

Aproveitamento Tipo (AT): 1,746 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: SEARA CLAVE: A-4-76 Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde: 16.280 m² de solo

Equipamento: 1.320 m² de solo

Aparcamentos publicos: 390 Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada conformada pola rúas Tomás Alonso, López Mora e Coruña.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar en superficie a totalidade das prazas públicas do estándar fixado sobre rasante, teranse que localizar baixo rasante.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIVEIRA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-01** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada: 16.901 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.537

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.197	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo: 13.167 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable: 12.676 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta: 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima: 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica: C

Aproveitamento Tipo (AT): 0,963 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIVEIRA** CLAVE: **A-5-01** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde: 2.282 m² de solo

Equipamento: 1.268 m² de solo

Aparcamentos publicos: 63 Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,623%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/43.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,610%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovar a trama urbana existente, densificandoa e mellorando a accesibilidade dentro da área cunha reestructuración dos viais interiores.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona facendo especial atención ós do Parque da Riouxa lindeiro co ámbito.
- A estructura viaria deberá favorecer as conexións da Avda. de Galicia e da Baixada a Rotea coa parroquia de San Salvador de Teis, e con Rotea, preveendo unha ordenación coordenada cos ámbitos veciños de Rios 4 e Rotea.
-Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cando non sexa posible localizar a totalidade das prazas públicas de aparcamento do estándar fixado sobre rasante, teránse que localizar en superficie baixo rasante.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIOS 4** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-03** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **52.597** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.467

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	9.765	
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **37.365** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 39.448 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,056** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIOS 4** CLAVE: **A-5-03** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.066	m² de solo
Equipamento:	5.037	m² de solo
Aparcamentos publicos:	197	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F01/1/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE RIOS	9.765	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,602%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e renovando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración co núcleo consolidado existente ó arredor da confluencia entre o Camiño Real e a Baixada á Igrexa e establecendo novas relacións co fronte litoral. -Respetar os valores ambientais da zona facendo especial atención ós do Parque da Riouxa lindeiro co ámbito.
- A estructura viaria deberá favorecer as conexións da Avda. de Galicia e da Baixada a Rotea coa parroquia de San Salvador de Teis, e con Rotea, preveendo unha ordenación coordenada cos ámbitos veciños.
-Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 67% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ÁNIMAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **147.489** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	9.513

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	5.610	
Viario estructurante:	9.399	6.963

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **122.967** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 88.493 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,720** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ÁNIMAS** CLAVE: **A-5-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	15.929	m² de solo
Equipamento:	8.849	m² de solo
Aparcamentos publicos:	442	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F02/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE TEIS	5.610	0

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	RIOS 1 - TORRES DE PADÍN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	32,271%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/43.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	39,162%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovar a trama urbana existente, densificandoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma e dos viarios estructurantes propostos que suporán unha nova entrada a cidade polo Norte ó conectar coa Autoestrada A-9 en Torres de Padín.
- A estructura viaria deberá favorecer as conexións transversais do ámbito coa Avda. de Galicia e con Rotea, preveendo ademáis unha ordenación coordenada cos ámbitos veciños.
-Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
-Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o ámbito de protección integral do xacementos X-004 (GA 36057004), así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIOS 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **101.303** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.301

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	7.261	16.771

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **88.741** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 78.510 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,775 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,885** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIOS 1** CLAVE: **A-5-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.899	m² de solo
Equipamento:	9.666	m² de solo
Aparcamentos publicos:	393	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	AVDA MARIÑA ESPAÑOLA - RÍOS (SUR)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E10	RIOS 1 - TORRES DE PADÍN	PROPOSTO
AVDA MARIÑA ESPAÑOLA		
SX/CO-TR/E11	CORBAL II - AVDA MARIÑA ESPAÑOLA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,120%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e renovando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co fronte litoral e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- A previsión dun novo acceso á antiga ETEA , así como o trazado de viario estructurante que cara a Avda de Galicia conecta coa Autoestrada A-9 en Torres de Padín e comunica co centro da cidade polo futuro tunel da Guía, son aspectos estratéxicos da reestructuración do tecido urbano de Teis.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GONDESENDE** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **52.829** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.359

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **49.470** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 29.637 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,561 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,599** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GONDESENDE** CLAVE: **A-5-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.335	m² de solo
Equipamento:	2.964	m² de solo
Aparcamentos publicos:	148	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,463%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificandoa e mellorando a accesibilidade dentro da área cunha reestructuración dos viais interiores.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona facendo especial atención ós do Sistema Xeral do Parque do Monte da Guía lindeiro co ámbito. -Prestaráse atención ó tecido consolidado veciño, co que deberá conectar o viario.
-Manter o acceso Leste ó Parque do monte da Guía dando continuidade á rúa Doctor Corbal e potenciar a relación da zona co frente litoral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIOS 3** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 54.926 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.948

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.207	
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.642	6.176

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 48.129 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 43.941 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,913 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIOS 3** CLAVE: **A-5-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.650	m² de solo
Equipamento:	5.250	m² de solo
Aparcamentos publicos:	220	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B03/0/	A RIOUXA	1.207	0

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	RIOS 1 - TORRES DE PADÍN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,582%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e renovando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co fronte litoral e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
-O trazado de viario estructurante que cara a Avda de Galicia conecta coa Autoestrada A-9 en Torres de Padín e comunica co centro da cidade polo futuro tunel da Guía, son aspectos estratéxicos da reestructuración do tecido urbano de Teis, que coas conexións transversais a este vial gañará en accesibilidade e permeabilidade.
-Ordenación do fronte da Avda. de Galicia, valorando a súa relación co interior do àmbito e a permeabilidade visual cara á ría. -
Creación de espacios públicos con calidade que podan xerar unha nova centralidade, en base a que desenvolva o tecido residencial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 55% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Garantirase o realoxo no entorno do àmbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FERREIRA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 74.229 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.810

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	6.763	4.207
Viario estructurante:	11.189	9.312

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 52.467 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 48.249 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,920 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FERREIRA** CLAVE: **A-5-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	10.868	m² de solo
Equipamento:	7.871	m² de solo
Aparcamentos publicos:	241	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F02/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE TEIS	6.763	0
SX/CO-TR/F02/1/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE AVE	0	4.207

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	BALBARDA - FERREIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E10	RIOS 1 - TORRES DE PADÍN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,595%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e renovando a trama urbana existente ó paso das novas infraestructuras viarias e ferroviarias propostas para acceder á cidade en Teis, cunha densificación do tecido e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma e dos viarios estructurantes propostos que suporán unha mellora da entrada a cidade polo Norte.
-O trazado de viario estructurante que cara a Avda de Galicia conecta coa Autoestrada A-9 en Torres de Padín e comunica co centro da cidade polo futuro tunel da Guía, son aspectos estratéxicos da reestructuración do tecido urbano de Teis, que coas conexións transversais a este vial gañará en accesibilidade e permeabilidade.
-Ordenación do fronte da Avda. de Galicia, valorando a súa relación co interior do àmbito.
-Creación de espacios públicos con calidade que podan xerar unha nova centralidade, en base a que desenvolva o tecido residencial. -
- Reserva de dotacións locais de espacios libres e zonas verdes, que se ubicarán, na medida do posible, entre a edificación e as infraestructuras, novas e existentes, para formar unha pantalla verde de protección visual e acústica.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PINGÜE** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 48.000 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.632

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.110	4.120

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 42.258 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 28.800 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,682 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PINGÜE** CLAVE: **A-5-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.184	m² de solo
Equipamento:	2.880	m² de solo
Aparcamentos publicos:	144	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	FERREIRA - RÚA DE LEMA	PROPOSTO
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,503%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/43.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,745%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana existente, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área, dispoñendo a edificación, preferentemente a media ladeira, ó Sur da rúa Ángel Lema e Marina.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona.
- As dotacións de Espacio Libre e Zonas Verdes concentraránse, dentro do posible, ó longo do trazado do viario estructurante nunha sorte de parque lineal.
-Obtención de dotacións urbanisticas das que a zona é deficitaria.
- Trazado de vial estructurante que conecte cos viais propostos no veciño ámbito de Ferreria (A-5-08), de maneira que mellore o paso transversal dende a Avda. de Galicia ata a rúa Ángel Lema e Marina tratando de permeabilizar a barreira que supoñen hoxe en día as infraestructuras viarias e ferroviarias do acceso á cidade polo Norte.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso residencial de 2ª Categoria (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Fixase unha porcentaxe máxima explícita do 65% para o residencial colectivo.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PUGARIIÑO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-10** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 56.229 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.689

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.948	2.872

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 50.592 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.983 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,889 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PUGARIIÑO** CLAVE: **A-5-10** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.097	m² de solo
Equipamento:	4.498	m² de solo
Aparcamentos publicos:	225	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,404%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/43.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	19,907%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e asentándose no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Completar o fronte da Avda. Ángel Lema e Marina, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.
- As dotacións de Espacio Libre e Zonas Verdes concentraránse, dentro do posible, entre o tecido residencial e as infraestucturas e dotacións lindeiras ó ámbito (autoestrada A-9 e Dotacional de Servicios funerarios).
-Potenciar a relación cos ámbitos do contorno cun viario local que os estructure conxuntamente e que trate, dentro do posible, permeabilizar as barreiras que supoñen as infraestructuras existentes na zona.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 1000 m para o establecemento dunha subestación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CORBAL 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-11** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **73.513** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.007

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	3.470	10.410

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **65.036** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 57.326 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,780 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 13

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	10		0,681

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,861** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CORBAL 1** CLAVE: **A-5-11** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.000	m² de solo
Equipamento:	2.790	m² de solo
Aparcamentos publicos:	303	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	CAMIÑO MACEIRAS - GERARDO CAMPOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,851%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,851%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,851%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,892%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incardinar este àmbito na área reordenada de Teis, xenerando un amplo espacio público barrial de calidade, disposto no centro dun contorno de dotacións equipamentais existentes (polideportivo, escolas, institutos), estructurando así unha zona importante de Teis, que ha desenvolver roles de centralidade barrial, por mor dun aquelado ordenamento dos crecementos futuros.
- Reestructurar o viario da zona coa previsión dun rotador que resolva a continuidade do camiño de Maceiras cara a Avda. de Galicia, co encontro da rúa Alvarado. Tratar de acadar a continuidade, prolongación e ordenación da Travesía Oliveira; e igoalmente, co enlace a traveso da redonda, con Doctor Corbal.
- No que atinxe ao viario interior, disporíer un novo trazado dun vial que continue a rúa Alvarado ata Doctor Corbal; ordenar a rúa Dona Fermina e dotar de alineación e ordenación os camiños interiores.
- O espacio público central, disposto en sentido leste-oeste, servirá non só para o cometido antes sinalado (riqueza e complementariedade dun espacio central do àmbito), senón que dará permeabilidade visual (a traveso da parcela equipamental existente entre os àmbitos de Corbal 1 e Corbal 2) a eses dous àmbitos, que deberán ter unha ordenación coordenada.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CORBAL 2** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-12** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **65.302** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	1.800
Viario:	2.498

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.784	9.176

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **58.220** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 47.293 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,724 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		0,985

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,812** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CORBAL 2** CLAVE: **A-5-12** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.000	m² de solo
Equipamento:	7.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	224	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	CAMIÑO MACEIRAS - GERARDO CAMPOS	PROPOSTO
SX/CO-TR/E11	BALBARDA - AVDA MARINA ESPAÑOLA	PROPOSTO
AVDA DE GALICIA		
SX/CO-TR/E11	CHAPELA - SANJURJO BADÍA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,313%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Xuntamente co àmbito de Corbal 1, neste àmbito perseguese o desenvolvemento aquelado dun espacio público barrial situado no contorno dos múltiples equipamentos existentes (Polideportivo, Escola, Instituto), que estructuran esta zona de Teis, de xeito que poidan servir como núcleo de centralidade e, á súa vez, ordenar o futuro crecemento.
- Respecto a rede viaria estructurante, tratarase de dar aliñacións e ordenar a Travesía de Oliveira como continuación do vial estructurante, así como trazar o enlace da Avda. da Mariña e o desta coa Avda de Galicia, para renovar o acceso á antiga ETEA que se debe continuar no àmbito veciño de Ríos 1.
- A trama interior precisa dunha reordenación, tendo en conta a permeabilidade de vistas e a continuidade do espacio público e dotacional.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións cos àmbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Garantirase o realoxo no entorno do àmbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TRAPA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-13** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **50.533** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.486

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	3.018	8.406
Viario estructurante:	5.318	6.213

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **40.711** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.846 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,807** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TRAPA** CLAVE: **A-5-13** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.912	m² de solo
Equipamento:	3.285	m² de solo
Aparcamentos publicos:	164	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F02/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE TEIS	3.018	0
SX/CO-TR/F02/1/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE AVE	0	8.406

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	BALBARDA - FERREIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E11	AVDA DE GALICIA - TRAPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,163%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e renovando a trama urbana existente ó paso das novas infraestructuras viarias e ferroviarias propostas para acceder á cidade, cunha densificación do tecido e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma e dos viarios estructurantes propostos que suporán unha mellora da entrada a cidade polo Norte.
-O trazado de viario estructurante que cara a Avda de Galicia conecta coa Autoestrada A-9 en Torres de Padín e comunica co centro da cidade polo futuro tunel da Guía, así como a modificación das infraestructuras ferroviarias da cidade son aspectos estratéxicos da reestructuración de Teis.
-Ordenación do fronte da Avda. de Galicia, valorando a súa relación co interior do ámbito e coa marxe oposta da vía evitando a creación de pantallas visuais e facilitando a accesibilidade ós ámbitos veciños cunha trama permeable con conexións transversais ó viario estrucuturante proposto.
- Reserva de dotacións locais de espacios libres e zonas verdes, que se ubicarán, na medida do posible, entre a edificación e as infraestructuras, novas e existentes, para formar un espacio verde de protección visual e acústica.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARADELA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-14** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **74.171** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.297

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	7.038	5.178

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **63.836** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 50.807 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,685 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,796** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARADELA** CLAVE: **A-5-14** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	10.000	m² de solo
Equipamento:	5.100	m² de solo
Aparcamentos publicos:	254	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,079%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área, dispoñendo a edificación, preferentemente a media ladeira, ó Sur da rúa Ángel Lema e Marina.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona.
- As dotacións de Espacio Libre e Zonas Verdes concentraránse, dentro do posible, ó longo do trazado do viario estructurante nunha sorte de parque lineal.
-Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.
- Tratar de mellorar a conexión co veciño ámbito de Trapa (A-5-13), de maneira que facilite o paso transversal dende a Avda. de Galicia ata a rúa Ángel Lema e Marina tratando de desfacer a barreira que supoñen hoxe en dia as infraestructuras viarias e ferroviarias do acceso á cidade polo Norte.
- A ordenación asentarase no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Completar o fronte da Avda. Ángel Lema e Marina, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 75% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TRAÍDA DE AUGAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-15** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 34.833 m^2

	Existentes	Propostos
Sistemas Locais		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Viario:	2.091	
Sistemas Xerais Incluidos		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.981	1.552
Sistemas Xerais Adscritos		
Verde:		
Equipamento:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 30.761 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.681 m^2c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,565 m^2c/m^2s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,640 m^2c/m^2s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TRAÍDA DE AUGAS** CLAVE: **A-5-15** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.543	m^2 de solo
Equipamento:	1.968	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	98	N.º Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CAMIÑO VELLO		
SX/CO-TR/E10	ESTRADA DA MADROA - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	5,516%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	5,516%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,516%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,516%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	5,516%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,292%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona, facendo especial atención á área de solo rústico de protección forestal lindeira co ámbito. .
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
- A ordenación asentarase no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 55% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GUIXAR** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-16** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 150.950 m^2

	Existentes	Propostos
Sistemas Locais		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:	1.200	
Viario:	17.101	
Sistemas Xerais Incluidos		
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	11.796	11.705
Sistemas Xerais Adscritos		
Verde:		
Equipamento:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 120.853 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 206.553 m^2c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,368 m^2c/m^2s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 11
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 15

Altura Máxima 25 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	60	40	1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	45	30	1,102
TERCIARIO HOTELEIRO	10	5	m^2c/m^2s
DOTACIONAL PRIVADO	5		0,643

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,779 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GUIXAR** CLAVE: **A-5-16** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	39.000	m^2 de solo
Equipamento:	5.400	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	1.325	N.º Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	AVDA DE GUIXAR - RÚA PURIFICACIÓN SAAVEDRA	PROPOSTO
RÚA JULIÁN ESTEVEZ - AVDA. GUIXAR		
SX/CO-TR/E10	SANJURJO BADÍA - ENRIQUE LORENZO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,287%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	28,437%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

DESCRITAS NO PUNTO 9

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Levar a cabo unha fonda operación de reforma interior para a rexeneración desta área de Teis, coa previsión de casar o desenvolvemento urbano da cidade coa rehabilitación e mellora das estructuras barriais.
- A anovación dunha importante área urbana do litoral vigués, de grande cualificación paisaxística.
-Incrementar a capacidade de acobillo para actividades terciarias que a cidade demanda para poder exercer ese seu rol de principal cidade comercial da eurorrexión.
-A xeneración de espacio público de grande cualidade que o barrio precisa e demanda.
-A humanización da rúa Sanjurjo Badia, liberándoa dos tráficos pesados e mellorando as condicións de uso integral por peóns, ciclistas, etc, para a súa conversión en soporte de rexeneración de actividades comerciais de carácter barrial e, mesmo urbano. -A oferta de viario opcional a esta via que hoxendia xa non pode exercer a función de viais de entrada e saída.
-A mellora das comunicacións transversas.
-Formalización aquelada entre a expansión cara a Teis do centro urbano a traveso de García Barbón e Avda. de Guixar, como de harmonización e da nova ordenación no entramado urbano barrial de Teis.
-A xeneración dunha área comercial, que teña como elemento central o proprio Mercado de Teis, que se sustituirá, para integralo dentro da nova área loxística, xerando no seu contorno unha área terciaria senlleira de servicios e lecer de maior escala. -A previsión de aparcamento non só como dotación dos novos desenvolvementos, senón para funcionar como intercambiador da zona Norte.

-A xeneración de espacio público de calidade, coa concentración tanto do espacio residencial como de equipamentos comerciais, que darán como resultado a obtención de áreas libres, que servirán para a estructuración da área prevendo un parque de entre 35.000 e 50.000 m , que favoreza unha relación máis fluída coa ria.
-Establecese expresamente como obxectivo da actuación o realoxo da poboación residente dentro do propio ámbito debendo preverse a tal efecto a disposición de tipos edificatorios que permitan na medida do posible o mantenemento dos actuais modos de vida.

-A ordenación asumirá o traslado do inmoble da Fábrica de Salazón sita en Xulián Estévez, identificado no Catálogo coa clave A-081, a unha parcela de cesión obrigada de equipamentos comunitarios dentro do propio ámbito.
- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 40% do Uso Residencial previsto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva minima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Fíxase como sistema de actuación o de expropiación por constituir o desenvolvemento da área de Guixar como elemento de centralidade unha peza fundamental no modelo de ordenación urbana proposto polo Plan Xeral. Máis tamen por razón da especial complexidade da actuación e dos obxectivos do planeamento que impoñen o carácter público da mesma e fan precisa a intervención da administración.
- No desenvolvemento deste ámbito está prevista a intervención do Consorcio da Zona Franca de Vigo segundo convenio entre o Concello de Vigo e o CZF incorporado ó PXOM.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo Bens Culturais: A_081, Fábrica de Salazón en Xulián Estévez; S_005, Xardíns Apostol Santiago (Colexio Apostol Santiago).
- As cargas urbanísticas son:
  - Aparcamento público e gratuito de 1200 prazas.15.000.000
  - Humanización de Sanjurjo Badia (AA_03): 1.875.000
  - Financiación por valor de 15.525.000 do Túnel de Xulian Estevez (AA_11) cun coste de 35.050.000

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PURIFICACIÓN SAAVEDRA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.348 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.139

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 9.209 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.481 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,011 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,355 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PURIFICACIÓN SAAVEDRA** CLAVE: **A-5-17** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.519	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	32	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,709%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,718%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAMPANA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 5.229 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	912

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 4.317 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.321 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,696 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAMPANA** CLAVE: **A-5-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	800	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	37	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,003%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,003%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,003%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,008%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BALBARDA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 87.604 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.085

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.552	21.412

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 76.967 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 61.323 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,797 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BALBARDA** CLAVE: **A-5-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	15.000	m² de solo
Equipamento:	6.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	307	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E11	BALBARDA - FERREIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E11	BALBARDA - AVDA MARINA ESPAÑOLA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E10	BALBARDA - BOÁN	PROPOSTO
AVDA DE GALICIA		
SX/CO-TR/E11	CHAPELA - SANJURJO BADÍA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,372%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e completando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
-O trazado de viario urbano estructurante proposto que dende o ámbito de Corbal 2 conecta cunha rotonda proposta de acceso a Autoestrada A-9 e que pola rúa Bos Aires conecta coa Travesía de vigo e coa futura Ronda, son aspectos estratéxicos da reestructuración do tecido urbano de Teis, que gañará en accesibilidade e permeabilidade.
-Ordenación do fronte da Avda. de Galicia, valorando a súa relación co interior do ámbito.
-Creación de espacios públicos con calidade que podan xerar unha nova centralidade, en base á que desenvolva o tecido residencial.
-Tratar de dispoñer os espacios libres entre a edificación e as infraestructuras viarias para tratar de minimizar o impacto visual e acústico que estes podan producir.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BOÁN** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 18.415 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	403

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.756	1.851

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 16.256 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.494 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,076 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BOÁN** CLAVE: **A-5-20** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.149	m² de solo
Equipamento:	1.749	m² de solo
Aparcamentos publicos:	87	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	BALBARDA - BOÁN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,396%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,396%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,396%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,408%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e completando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
-Renovación do tecido urbano valorando a relación coa Rua Sanxurxo Badía e cos ámbitos que se desenvolven trala marxe contraria desta: Corbal e Guixar.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente (Robleda, Trobos, Flores e Frián).
-Trazado dun viario local estructurante na zona que conecte coa rotonda de Buenos Aires e , a través do ámbito de Trobos e Frián, coa Travesía de Vigo, dotando a Teis dunha mellorada conexión ó traves da Autoestrada A-9.
-Creación de espacios públicos con calidade, en base á que desenvolva o tecido residencial.
-Tratar de dispoñer os espacios libres entre a edificación e as infraestructuras viarias para tratar de minimizar o impacto visual e acústico que estes podan producir.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **XUNCAL** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-21** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **21.876** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.548

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.124	2.081

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **18.204** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.313 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,841** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **XUNCAL** CLAVE: **A-5-21** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.756	m² de solo
Equipamento:	1.531	m² de solo
Aparcamentos publicos:	77	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,339%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovar a trama urbana existente, densificándoa e mellorando a accesibilidade tanto dentro da área como cos àmbitos veciños cos que deberá desenvolverse cordenadamente.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e prestando atención ó tecido consolidado veciño.
- As dotacións de Espacio Libre e Zonas Verdes concentraránse, dentro do posible, ó longo da autoestrada A-9 nunha sorte de colchón entre esta e a edificación.
- Completar o fronte da Avda. Ángel Lema e Marina, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do àmbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BUENOS AIRES** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **15.906** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.505

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.401** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.286 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,527 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 5, 7
GARAXE APARCAMENTO	G	
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	50		1,000
Outros usos globais			
GARAXE APARCAMENTO		34	1,027
TERCIARIO XERAL	25	16	1,315

Tipoloxía edificatoria Característica **G** m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) **1,929** m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BUENOS AIRES** CLAVE: **A-5-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.500	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	80	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,296%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar o tecido urbano co desenvolvemento urbanístico do cuarteirón, mellorando a imaxe urbana, resolvendo as conexións coas áreas colindantes e ofertando espacios libres e dotacións equipamentais para o barrio.
- A edificabilidade sobre rasante non poderá superar os 15.906 m construídos.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 55% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- A actuación preverá como mínimo1.676 m de cesión de uso de superficie, con destino a espacios libres de uso público, conformando unha praza aberta.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ROBLEDA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **45.928** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.864

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		4.924

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **41.064** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 39.039 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,951** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ROBLEDA** CLAVE: **A-5-23** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.027	m² de solo
Equipamento:	6.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	195	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E12	ROBLEDA - RÚA DOCTOR CORBAL	PROPOSTO
SX/CO-TR/E10	ROBLEDA - RÚA COUTADAS	PROPOSTO
SX/CO-TR/E10	BALBARDA - BOÁN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,346%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,346%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,346%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,375%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e completando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
-Renovación do tecido urbano valorando a relación coa Rua Sanxurxo Badia e cos ámbitos que se desenvolven trala marxe contraria desta: Corbal e Guixar.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente (Boán, Trobos, Flores e Frián).
-Trazado dun viario local estructurante na zona que conecte coa rotonda de Buenos Aires e , a través do ámbito de Trobos e Frián, coa Travesía de Vigo, dotando a Teis dunha mellorada conexión ó traves da Autoestrada A-9.
-Creación de espacios públicos con calidade, en base á que desenvolva o tecido residencial.
-Tratar de dispoñer os espacios libres entre a edificación e as infraestructuras viarias para tratar de minimizar o impacto visual e acústico que estes podan producir.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BUXO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **15.459** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.132

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	843	3.475

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.484** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.514 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,939 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,076** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BUXO** CLAVE: **A-5-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación *	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.612	m² de solo
Equipamento:	1.451	m² de solo
Aparcamentos publicos:	73	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,988%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,988%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,988%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,998%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito remítese o PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 54% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RORIS 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 52.993 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.846

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	2.065	5.905
Viario estructurante:	5.267	6.115

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 43.815 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 37.095 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,847 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RORIS 1** CLAVE: **A-5-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.000	m² de solo
Equipamento:	3.800	m² de solo
Aparcamentos publicos:	200	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/5/	RONDA DE VIGO MADROA - TEIS	2.064	5.905

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,080%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,080%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,080%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,107%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e asentándose no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Completar o fronte da Avda. Ángel Lema e Marina, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.
- Obtención de solo para obter sistema viario de primeira categoría, para o acceso á Ronda de Vigo dende Buenos Aires.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TROBOS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-26** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 20.686 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.048

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		2.121

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.638 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.583 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,943 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TROBOS** CLAVE: **A-5-26** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.165	m² de solo
Equipamento:	1.758	m² de solo
Aparcamentos publicos:	88	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	ROBLEDA - RÚA COUTADAS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,408%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,408%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,408%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,421%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e completando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
-Renovación do tecido urbano valorando a relación coa Rua Sanxurxo Badía e cos ámbitos que se desenvolven trala marxe contraria desta: Corbal e Guixar.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente (Robleda, Boán, Flores e Frián).
-Trazado dun viario local estructurante na zona que conecte coa rotonda de Buenos Aires e , a través do ámbito de Frián, coa Travesía de Vigo, dotando a Teis dunha mellorada conexión ó traves da Autoestrada A-9.
-Creación de espacios públicos con calidade, en base á que desenvolva o tecido residencial.
-Tratar de dispoñer os espacios libres entre a edificación e as infraestructuras viarias para tratar de minimizar o impacto visual e acústico que estes podan producir.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **AMIEIRO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **12.313** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	558

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **11.755** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.807 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,121 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **1,175** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **AMIEIRO** CLAVE: **A-5-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación *	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.485**	m² de solo
Equipamento:	**1.381**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**69**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,891%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,891%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,891%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,901%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito remítese o PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 56% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FLORES** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **15.726** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.987

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		1.386

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.739** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.153 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,030** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FLORES** CLAVE: **A-5-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.548**	m² de solo
Equipamento:	**1.415**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**71**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	ROBLEDA - RÚA COUTADAS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,938%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,938%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,938%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,948%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ós obxetivos estratéxicos do Plan Xeral revitalizando a zona e completando a trama urbana existente en Teis, cunha densificación da mesma e cunha mellora da accesibilidade da área.
-Renovación do tecido urbano valorando a relación coa Rua Sanxurxo Badía e cos ámbitos que se desenvolven trala marxe contraria desta: Corbal e Guixar.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente (Robleda, Trobos, Boán e Frián).
-Trazado dun viario local estructurante na zona que conecte coa rotonda de Buenos Aires e , a través do ámbito de Trobos e Frián, coa Travesía de Vigo, dotando a Teis dunha mellorada conexión ó traves da Autoestrada A-9.
-Creación de espacios públicos con calidade, en base á que desenvolva o tecido residencial.
-Tratar de dispoñer os espacios libres entre a edificación e as infraestructuras viarias para tratar de minimizar o impacto visual e acústico que estes podan producir.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FRIÁN** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **40.705** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.234

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **33.471** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 37.688 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,926 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,126 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FRIÁN** CLAVE: **A-5-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PÚBLICA

Sistema de actuación *:

Prazos de desenvolvemento: 1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.784	m² de solo
Equipamento:	3.769	m² de solo
Aparcamentos publicos:	188	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E10	ROBLEDA - RÚA COUTADAS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,152%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,152%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,152%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,179%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito remítese o PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARADELA 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-30** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **22.782** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.046

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.960	1.702

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **18.776** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.492 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,680 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,825 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARADELA 1** CLAVE: **A-5-30** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento: PRIVADA

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Prazos de desenvolvemento: 3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.000	m² de solo
Equipamento:	2.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	77	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA DE LEMA		
SX/CO-TR/E10	RÚA BOS AIRES - REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/29.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,378%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovar a trama urbana existente, densificándoa e mellorando a accesibilidade tanto dentro da área como cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse cordenadamente.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e prestando atención ó tecido consolidado veciño.
- As dotacións de Espacio Libre e Zonas Verdes concentraránse, dentro do posible, ó longo da autoestrada A-9 nunha sorte de colchón entre esta e a edificación.
- Completar o fronte da Avda. Ángel Lema e Marina, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **POULO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-31** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 129.325 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	10.120

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	5.907	16.890
Viario estructurante:		2.337

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 113.298 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 103.460 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,913 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **POULO** CLAVE: **A-5-31** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	18.623	m² de solo
Equipamento:	10.346	m² de solo
Aparcamentos publicos:	517	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/5/	RONDA DE VIGO MADROA - TEIS	5.907	16.891

Sistema	Tramo	Actuación
CAMIÑO VELLO		
SX/CO-TR/E10	ESTRADA DA MADROA - RONDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	17,707%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,707%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,707%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,707%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	17,707%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,200%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/06.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	34,228%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	14,169%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	14,169%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	14,169%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,244%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana integral da área por mor da previsión de implantación do Sistema Xeral Viario (Ronda), que aconsella modificar a intensidade e a tipoloxía edificatoria, ofertando importantes e necesarias dotacións urbanísticas hoxe inexistentes na zona.

- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- A ordenación asentarase no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TRAVESÍA-COUTADAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-32** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 16.723 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.334

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		4.313

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 15.389 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.905 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,130 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,228 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TRAVESÍA-COUTADAS** CLAVE: **A-5-32** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación *	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.403	m² de solo
Equipamento:	1.891	m² de solo
Aparcamentos publicos:	95	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,589%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,589%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,589%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,603%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito remítese o PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 56% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ASTURIAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-33** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **12.057** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.997

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **10.060** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 16.880 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,678** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ASTURIAS** CLAVE: **A-5-33** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.038	m² de solo
Equipamento:	1.688	m² de solo
Aparcamentos publicos:	84	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,928%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,928%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,928%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MONTECELO ALTO 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-34** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **14.950** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.278

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **13.672** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.439 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,233 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7
DOTACIONAL PRIVADO	A	13

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	25	15	0,412

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,230** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTECELO ALTO 1** CLAVE: **A-5-34** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación *	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.111	m² de solo
Equipamento:	1.728	m² de solo
Aparcamentos publicos:	86	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,291%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,291%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,291%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito remítese o PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 56% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
CANDO NON SEXA POSIBLE LOCALIZAR A TOTALIDADE DAS PRAZAS PÚBLICAS DE APARCAMENTO DO ESTÁNDAR FIXADO SOBRE RASANTE, TERÁNSE QUE LOCALIZAR EN SUPERFICIE BAIXO RASANTE.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PINELAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 18.647 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	513

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		4.345

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.134 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 22.376 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,234 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PINELAS** CLAVE: **A-5-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.000	m² de solo
Equipamento:	2.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	112	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,207%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,207%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,207%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Trazado de viario que estructure o ámbito conectando co ámbito veciño e tentando permeabilizar o tecido entre a Travesia de Vigo e a Rúa Aragón, salvado o desnivel existente.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

-Esta área de desenvolvemento correspóndese con parte dos polígonos do Plan Especial Travesía de Vigo- Aragón con Aprobación Definitiva o 23/12/93 co nº de Expediente 2419/411. Ainda que as determinacións de partida desta ficha de planeamento foron as do Plan Especial aprobado, existen algunhas modificacións realizadas para facilitar a xestión do àmbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BAIXADA Á FONTE** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-36** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 42.201 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.380

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		2.520

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 38.821 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 37.981 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,978 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BAIXADA Á FONTE** CLAVE: **A-5-36** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.837	m² de solo
Equipamento:	5.162	m² de solo
Aparcamentos publicos:	190	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,201%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,201%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,201%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,229%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Trazado de viario que estructure a zona conectando Troncal coa Avda. do Aereoporto.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie e dotacións locais que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.
-Previsión, no cuarteirón formado entre as rúas Aragón, Bailén e Travesia de Vigo para constituir un aparcadoiro soterrado con espacio libre en superficie de cesión de uso público.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Este é un ámbito discontinuo

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TRAVESÍA-ARAGÓN** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 57.227 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	8.780
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.858

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 44.589 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 51.504 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,155 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TRAVESÍA-ARAGÓN** CLAVE: **A-5-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.500	m² de solo
Equipamento:	7.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	450	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,986%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	11,986%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,986%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Trazado de viario que estructure o ámbito conectando co ámbito veciño e tentando permeabilizar o tecido entre a Travesía de Vigo e a Rúa Aragón, salvado o desnivel existente.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

-Esta área de desenvolvemento correspóndese con parte dos polígonos do Plan Especial Travesía de Vigo- Aragón con Aprobación Definitiva o 23/12/93 co nº de Expediente 2419/411. Ainda que as determinacións de partida desta ficha de planeamento foron as do Plan Especial aprobado, existen algunhas modificacións realizadas para facilitar a xestión do àmbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANADELO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-38** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 49.764 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.869

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 43.895 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 53.605 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,077 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, C, G	3, 4, 6, 7, 11

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		1,313

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,255 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANADELO** CLAVE: **A-5-38** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación *	
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

* De acordo co Art.55.1 e Art.127.2 da LOUGA o sistema de actuación determinarase no instrumento de planeamento que conteña a ordenación detallada.

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.859	m² de solo
Equipamento:	8.922	m² de solo
Aparcamentos publicos:	176	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F05/0/	SERVICIOS FERROVIARIOS P.E. INFRAESTRUCTURAS. ACCESO NORTE AVE	0	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación do presente ámbito deberá ser coordinada co desarrollo do PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS E REFORMA INTERIOR. ACCESO NORTE AVE SX/CO-TR/F05.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Este àmbito é un dos que conforman a operación de reforma interior da área da Estación de Urzaiz.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VÍA NORTE** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-39** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **36.254** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.198

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	3.066	
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **25.990** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 36.443 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,005 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 13 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,402** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VÍA NORTE** CLAVE: **A-5-39** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.600	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	182	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,481%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	8,481%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,481%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa partícipe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A creación da nova Estación Intermodal na ubicación da actual Estación de Tren, trae como consecuencia a modificación do viario perimetral e a transformación dos ámbitos do contorno.
-No que concerne ao tecido urbano desta cornixa de Vía Norte – San Lourenzo, que é preciso completar nesta fronte urbana, enténdese como criterio básico o de utilizar para o seu desenvolvemento edificación de alta densidade e baixa ocupación, de xeito que se permita o máximo aproveitamento do solo para o seu uso como espacio libre de uso público. Por iso, a edificabilidade ha de disporse para ofrendar a máxima permeabilidade e transparencia posibles a respeito da fronte mariña.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Este ámbito é un dos que conforman a operación de reforma interior da área da Estación de Urzaiz.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **VISO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-40** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **2.534** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	773

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **1.761** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.700 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,460 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
GARAXE APARCAMENTO	G	

Altura Máxima -2 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
GARAXE APARCAMENTO	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

Aproveitamento Tipo (AT) **2,101** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VISO** CLAVE: **A-5-40** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:	51	m² de solo
Aparcamentos publicos:	9	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,861%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental e a accesibilidade.
- Conferir aproveitamento no interior dun espacio degradado coa construcción e/ou explotación dun aparcamento en dúas plantas de soto para 148 prazas en total.
- Conseguir un espacio libre de cesión pública que supoña a transformación do devandito espacio.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Cederáse o dereito de superficie para espacio libre de uso público nun total de 2,250 . no nivel do solo, que se deberá deixar ordenado e axardinado aqueladamente.
- Para a fixación dos aproveitamentos tívose en conta a necesidade de indemnizar un total de 4 vivendas existentes no interior desta couzada.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BEIRAS** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-41** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.408 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.440

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.649	563

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 9.319 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.408 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,331 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BEIRAS** CLAVE: **A-5-41** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.500	m² de solo
Equipamento:	1.270	m² de solo
Aparcamentos publicos:	45	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,888%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,888%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,888%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa partícipe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A creación da nova Estación Intermodal na ubicación da actual Estación de Tren, trae como consecuencia a modificación do viario perimetral e a transformación dos ámbitos do contorno.
- No que atingue ó ámbito de Beiras, propónse a mellora da permeabilidade viaria entre a rúa Numancia e a rúa Doctor Beiras e a localización de novos tecidos residenciais, de xeito que se poida liberar solo para a mellora dos espacios verdes públicos ampliando o parque público interior do cuarteirón definido polas rúas Pino e Doctor Canoa e utilizando densidades medias-altas que permitan a liberación de espacios.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Este ámbito é un dos que conforman a operación de reforma interior da área da Estación de Urzaiz.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **DEVESA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-42** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 3.541 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	630

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 2.911 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 2.125 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,730 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **DEVESA** CLAVE: **A-5-42** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	382	m² de solo
Equipamento:	212	m² de solo
Aparcamentos publicos:	11	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,495%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,495%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovar a trama urbana existente, densificándoa e mellorando a accesibilidade tanto dentro da área como cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e prestando atención ó tecido consolidado veciño.
- Creación de viario local que estructure a ordenación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN XOÁN** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-43** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **56.311** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.964

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		5.332

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **49.347** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 45.049 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,913** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN XOÁN** CLAVE: **A-5-43** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.109	m² de solo
Equipamento:	4.505	m² de solo
Aparcamentos publicos:	225	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,484%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	10,484%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,484%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas, así como o solo para o sistema xeral viario proposto incluído no ambito (enlace entre ronda e rúa cantabria).
- Disporase a meirande parte das reservas dotacionais no entorno do colexio a fin de paliar a perda de espacio de patio ao paso do s.x. de ronda.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN PAIO 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-44** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **18.422** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	990

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **17.432** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.211 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,528** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN PAIO 1** CLAVE: **A-5-44** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.842	m² de solo
Equipamento:	921	m² de solo
Aparcamentos publicos:	46	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	1,576%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,576%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,576%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,576%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	1,576%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,144%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ROTEA DE ARRIBA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-45** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **93.612** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.745

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.984	12.553
Viario estructurante:	2.168	126

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **84.715** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 56.167 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,663 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ROTEA DE ARRIBA** CLAVE: **A-5-45** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	10.429	m² de solo
Equipamento:	6.986	m² de solo
Aparcamentos publicos:	281	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	1.984	12.553

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	9,613%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,613%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,613%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,613%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	9,613%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,162%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,162%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,162%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,162%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,162%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,795%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana integral da área por mor da previsión de implantación do Sistema Xeral Viario (Ronda), que aconsella modificar a intensidade e a tipoloxía edificatoria, ofertando as necesarias dotacións urbanísticas hoxe inexistentes na zona.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona, facendo especial atención ás áreas de solo rústico de protección lindeiras co ámbito. .
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
- A ordenación asentarase no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALBORADA 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-46** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **52.637** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.690

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	7.131	5.506

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **42.816** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 31.582 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,738 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALBORADA 1** CLAVE: **A-5-46** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.685	m² de solo
Equipamento:	3.158	m² de solo
Aparcamentos publicos:	158	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	AVDA AEROPORTO - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	5,405%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,405%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,405%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,405%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	5,405%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	0,980%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,902%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,902%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,902%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,902%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,902%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,946%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
-- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona, facendo especial atención á área de solo rústico de protección lindeira co ámbito.
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
- Obter viario estructurante de conexión Ronda-Avda. Aeroporto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESTACION-INTERMODAL** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-47** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **24.368** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	2.151
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	592

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:	3.606	
Transporte principal:	14.777	
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **3.242** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 20.295 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,833 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	3, 4, 6, 11
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO HOTELEIRO	85		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	25		1,016

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 6,281 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESTACION-INTERMODAL** CLAVE: **A-5-47** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.300	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	400	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/T08/0/	ESTACIONES DE AUTOBUSES URZAIZ	3.606	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Este ámbito recolle as actuacións precisas para completar a reforma do acceso principal da cidade á remodelación da estación de Urzáiz, prevendo a localización nel, dunha edificación estilizada que acollendo uso terciario hoteleiro, poida xenerar as plusvalías precisas para acometer a dita reforma (incluídas as precisas indemnizacións derivadas da desaparición dos edificios afectados en alfonso XIII, e as actividades hoxe en dia desenvolvidas nalgún deles); e uso terciario xeral en edificio escalonado sobre urzáiz para facilitar a accesibilidade á nova centralidade.
-Compatibilizar todas as reformas para viabilizar a saída Sur do tráfico ferroviario, e preveer a necesidade de relacionar o transporte público coa Estación Ferroviaria e a nova Estación de autobuses metropolitanos e interurbanos aquí prevista e conectada coa Ferroviaria.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O sistema de actuación previsto neste caso é o de expropiación, fixado a raiz do interese público da consecución dun Sistema Xeral como é a Estación Intermodal, xa que constitúe un elemento fundamental no Sistema de infraestructuras da cidade e a da súa área funcional, que lexitima o sistema de actuación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COTOMONDONGO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-48** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **12.341** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.100

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **10.241** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.747 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,195 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 20 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,440 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COTOMONDONGO** CLAVE: **A-5-48** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.200	m² de solo
Equipamento:	575	m² de solo
Aparcamentos publicos:	30	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama integrándoos nun verdadeiro sistema de zonas verdes.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PINO-SAN XOSÉ** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-49** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 5.672 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	608

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 5.064 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.813 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,201 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,345 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PINO-SAN XOSÉ** CLAVE: **A-5-49** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.130	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	12	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,586%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,586%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,586%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama integrándoos nun verdadeiro sistema de zonas verdes.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAN XOSÉ** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-50** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 4.245 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	594

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 3.651 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.030 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,185 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,378 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAN XOSÉ** CLAVE: **A-5-50** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	964	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,171%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,171%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,171%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa partícipe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela. Así como conseguir a fácil xestión do ámbito para que poda desenvolverse.
- Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOXAL** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-51** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 29.091 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	760
Viario:	3.457

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	746	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 24.128 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 27.636 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,145 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOXAL** CLAVE: **A-5-51** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.975	m² de solo
Equipamento:	2.764	m² de solo
Aparcamentos publicos:	138	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,431%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,431%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,431%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama integrándoos nun verdadeiro sistema de zonas verdes.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PADRE CELSO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-52** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 26.151 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.256

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		3.290

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.895 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.536 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,985 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PADRE CELSO** CLAVE: **A-5-52** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.236	m² de solo
Equipamento:	2.354	m² de solo
Aparcamentos publicos:	118	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,477%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,477%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,477%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa partícipe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Trazado de viario que estructure a zona conectando Troncal coa Avda. do Aereoporto.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie e dotacións locais que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.
- Completar o fronte da rúa Aragón, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REDOMEIRA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-53** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 24.822 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.246

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.573	95

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 21.003 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.517 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,310 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,548 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **REDOMEIRA** CLAVE: **A-5-53** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.853	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	163	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,567%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,567%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,567%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Incorporar esta área na trama urbana consolidada, facéndoa participe da transformación que está sufrindo a zona na que se atopa e obter espacios con calidade ambiental que artellen a cidade existente ó conectarse con ela.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Trazado de viario que estructure a zona conectando Troncal coa Avda. do Aereoporto.
-Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e a creando novas conexións coa cidade.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie e dotacións locais que funcionen como elementos artelladores da trama urbana.
- Completar o fronte da rúa Aragón, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún règxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOLEDO 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-54** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 10.130 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.375

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	353	70

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 8.402 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.624 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,145 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOLEDO 1** CLAVE: **A-5-54** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.720	m² de solo
Equipamento:	955	m² de solo
Aparcamentos publicos:	48	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,240%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,240%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,240%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama integrándoos nun verdadeiro sistema de zonas verdes.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún règxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOLEDO 2** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-55** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.667 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.422

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	974	246

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 14.271 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.017 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,052 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOLEDO 2** CLAVE: **A-5-55** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.703	m² de solo
Equipamento:	1.502	m² de solo
Aparcamentos publicos:	75	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,495%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,495%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,495%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama integrándoos nun verdadeiro sistema de zonas verdes.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMPAIO 2** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-56** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 40.608 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.009

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 37.599 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.365 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,648 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMPAIO 2** CLAVE: **A-5-56** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.386	m² de solo
Equipamento:	2.436	m² de solo
Aparcamentos publicos:	122	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	4,170%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,170%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,170%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,170%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	4,170%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,239%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,239%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,239%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,239%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,239%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,815%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona, facendo especial atención o rio (regato) existente no ámbito situando preferentemente as zonas verdes nas súas marxes
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
-- Fíxase un límite de intensidade máxima do50% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
FÍXASE UNHA PORCENTAXE MÁXIMA EXPLÍCITA DO 50% PARA O RESIDENCIAL COLECTIVO

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALBORADA 2** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-57** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 39.898 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	864

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.600	4.574

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 36.434 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.934 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,650 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,712 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALBORADA 2** CLAVE: **A-5-57** Páx

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.668	m² de solo
Equipamento:	2.593	m² de solo
Aparcamentos publicos:	130	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	AVDA AEROPORTO - RAMÓN NIETO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	4,439%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,439%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,439%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,439%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	4,439%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,265%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,383%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,383%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,383%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,383%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,383%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,061%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona, facendo especial atención á área de solo rústico de protección lindeira co ámbito.
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.
- Obter viario estructurante de conexión Ronda-Avda. Aeroporto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **EXTREMADURA** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-58** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 4.242 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	377

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 3.865 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.090 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 1,317 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **EXTREMADURA** CLAVE: **A-5-58** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.007	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,185%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,185%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Renovar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión.
-Necesidade de esponxar o tecido da cidade consolidada nesta zona, creando espacios libres públicos, e potenciandoos como elementos artelladores da trama.
-Mellorar a accesibilidade á zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e usos en superficie.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 37% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **POMBAL** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-59** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 20.418 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.316

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.102 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.397 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,950 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,072 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **POMBAL** CLAVE: **A-5-59** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.491	m² de solo
Equipamento:	1.940	m² de solo
Aparcamentos publicos:	97	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,832%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,504%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,504%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,504%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,504%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,504%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar o tecido existente e incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa, dotándoa de calidade ambiental e facilitando a súa xestión. Trátase de facelo de xeito que tamén se mellore a calidade da cidade do arredor, facilitando accesos e conexións, e conseguindo dotacións e espacios públicos para a devandita zona.
-Mellorar a accesibilidade e conexións na zona.
-Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación (tendo en conta un vinte por cento para vivendas de protección), de xeito que se poidan obter zonas verdes e dotacións urbanísticas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMPAIO 3** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-60** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 32.570 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.384

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.643	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 29.543 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.914 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,606 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMPAIO 3** CLAVE: **A-5-60** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.257	m² de solo
Equipamento:	1.791	m² de solo
Aparcamentos publicos:	90	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	3,066%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,066%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,066%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,066%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	3,066%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,169%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,169%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,169%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas das que a zona é deficitaria.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 45% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
Fixase unha porcentaxe máxima explicita do 45% para o uso Residencial Colectivo.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMPAIO 4** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-61** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 7.916 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	460

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 7.456 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.354 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,584 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMPAIO 4** CLAVE: **A-5-61** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	792	m² de solo
Equipamento:	435	m² de solo
Aparcamentos publicos:	22	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	0,745%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,745%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,745%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,745%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,745%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,682%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do30% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

Fixase unha porcentaxe máxima explícita do 30% para o uso Residencial Colectivo.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SUBRIDE** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-62** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 29.806 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	379

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	955	7.839

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 28.472 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.778 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,630 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,660 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SUBRIDE** CLAVE: **A-5-62** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.549	m² de solo
Equipamento:	1.878	m² de solo
Aparcamentos publicos:	94	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08 RÚA RAMÓN NIETO	AVDA AEROPORTO - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	3,214%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,214%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,214%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,214%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	3,214%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,726%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,726%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,726%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,726%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,726%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,940%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención de viario estructurante.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMPAIO 5** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-63** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **28.573** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	4.826
Viario:	1.152

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **22.595** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.572 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,615 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **B**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,778** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMPAIO 5** CLAVE: **A-5-63** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.500	m² de solo
Equipamento:	2.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	88	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,615%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,615%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,615%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,615%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,615%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,752%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RAMON NIETO 1** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-65** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **24.670** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.844

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	587	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **22.239** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.670 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,109** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RAMON NIETO 1** CLAVE: **A-5-65** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.441	m² de solo
Equipamento:	2.467	m² de solo
Aparcamentos publicos:	123	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,058%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,913%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,913%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,913%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,913%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,913%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Completar o fronte da rúaRamón Nieto, valorando a permeabilidade desta fachada urbana e relacionandoa co interior do ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAMPAIO 6** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-66** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 18.598 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.871

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 15.727 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.598 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,000 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 1,183 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAMPAIO 6** CLAVE: **A-5-66** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.501	m² de solo
Equipamento:	2.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	95	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,798%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,442%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,442%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,442%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,442%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,442%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RORÍS 2** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-68** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 7.670 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	920

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 6.750 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.835 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,568 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RORÍS 2** CLAVE: **A-5-68** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	767	m² de solo
Equipamento:	384	m² de solo
Aparcamentos publicos:	19	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	1,075%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	1,075%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,075%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,075%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	1,075%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,525%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,525%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,525%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona e asentándose no terreo con tipoloxías que podan dispoñer a edificación na forte pendente existente dun xeito racional e respetuoso co entorno.
- Tratar de mellorar a conexión co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que deberá desenvolverse coordinadamente.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

NOME: **METALÚRXICA** CLAVE: **A-5-71** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.438	m de solo
Equipamento:		m de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-A ordenación de este ámbito recolle os criterios no que ó mesmo se refire, do Plan Especial UE-03 "A Metalúrxica" en tramitación, coas necesarias adaptacións os criterios xerais deste Plan.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: A_092.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento avanzados e aprobados que en todo caso, coas necesarias adaptacións ós criterios xerais do Plan Xeral que este ten asumido.
Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito.

NOME: **METALÚRXICA** CLAVE: **A-5-71** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.438	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-A ordenación de este ámbito recolle os criterios no que ó mesmo se refire, do Plan Especial UE-03 "A Metalúrxica" en tramitación, coas necesarias adaptacións os criterios xerais deste Plan.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: A_092.
- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento avanzados e aprobados que en todo caso, coas necesarias adaptacións ós criterios xerais do Plan Xeral que este ten asumido.
Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANADELO ALTO** DISTRITO: **5** CLAVE: **A-5-72** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 888 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 888 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable	2.664	m²c
Índice de Edificabilidade Bruta	3,000	m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	B, G	3, 4

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Caracteristica B

Aproveitamento Tipo (AT) 3,000 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANADELO ALTO** CLAVE: **A-5-72** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:		m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	3	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,620%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,620%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,620%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Incorporar esta área na trama urbana consolidada na que está inmersa conectándoa coa cidade existente, así como conseguir a fácil xestión do ámbito para que poda desenvolverse.
- Necesidade de sanear, reestructurar e transformar a zona, mellorando a calidade ambiental, a accesibilidade e as conexións na cidade.

- Localizar a edificabilidade necesaria para a efectividade da ordenación, de xeito que se poida integrar na trama urbana.
- A mellora e regularización do viario (rúa canadelo alto)
-Compleatar a trama urbana co remate da couzada na esquina entre a rúa Canadelo alto e a rúa Pino

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a escaseza dimensional do mesmo e as esixencias da ordenación non permite recoller nun volume único a reserva prevista na Lei para o ámbito.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA-MATAMÁ** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-01** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 51.052 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.543

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		8.290

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 44.509 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 22.973 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		1,095

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,521 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA-MATAMÁ** CLAVE: **A-6-01** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.105	m² de solo
Equipamento:	2.297	m² de solo
Aparcamentos publicos:	115	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	2,149%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,149%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,149%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,149%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,149%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,631%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	6,680%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	6,680%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do àmbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase às condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente àmbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo à execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto. -A ordenación estructurararse preferentemente no eixo viario sustitutivo do trazado Leonardo Alonso-Manuel Cominges, debido à posición tanxencial do trazado do Vial de Ronda no àmbito.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 58% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxísticas da ordenación, relativo ao trazado de Ronda e ás especiais condicións topográficas. Neste punto cómpre indicar que no trazado plasmado nos planos de ordenación prevese a realización dun túnel baixo a rúa dos Leonardo Alonso.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 3** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-02** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 29.771 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.524

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 28.247 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 15.332 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,515 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,543 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 3** CLAVE: **A-6-02** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.650	m² de solo
Equipamento:	2.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	77	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,434%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,434%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,434%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,434%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,434%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,423%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	4,458%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	4,458%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Esta peza participa da importante carga infraestructural a desenvolver polo Sector S-33-I A.P. BALAÍDOS en previsión do trazado do vial de Ronda.
- A ordenación do àmbito procurará a integración da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase especialmente às condicións de borde da plataforma.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun acceso ao vial de Ronda integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 75% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 4** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-03** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **50.222** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.231

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	100	8.315

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **48.891** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.613 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,510 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,524** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 4** CLAVE: **A-6-03** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.000	m² de solo
Equipamento:	3.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	128	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	2,396%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,396%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,396%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,396%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,396%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,048%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	7,448%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,448%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Esta peza participa da importante carga infraestructural a desenvolver polo Sector S-33-I A.P. BALAÍDOS en previsión do trazado do vial de Ronda e intersección en redonda.
- A ordenación do àmbito procurará a integración da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase especialmente ás condicións de borde da plataforma.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación dun acceso ao vial de Ronda integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 70% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o àmbito máis chegado ao xacemento X-045 (GA 36057045), así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
-No àmbito inclúese o seguinte elemento do Catálogo de Bens Culturais: X-045 (GA 36057045). Recoméndase a súa calificación urbanística como cesión local de espacios libres estendida como mínimo á súa área de protección.
- Garantirase o realoxo no entorno do àmbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CANTEIRA** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **11.193** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.204	272

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **9.989** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.597 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,560** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANTEIRA** CLAVE: **A-6-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.815	m² de solo
Equipamento:	560	m² de solo
Aparcamentos publicos:	28	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,523%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,523%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,523%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,523%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,523%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,698%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,698%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,621%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,621%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,621%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto de tecidos consolidados e nomeadamente da ordenación recollida na API-54 CANTEIRA.
- A ordenación apoiarase no vial do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría, previsto para o fornecemento da malla urbana.

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 70% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIBELAS 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 18.233 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	200

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.033 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.934 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,490 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,495 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIBELAS 1** CLAVE: **A-6-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.823	m² de solo
Equipamento:	893	m² de solo
Aparcamentos publicos:	45	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,836%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,836%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,836%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,836%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,836%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,378%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,864%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,864%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,864%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,864%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,864%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,814%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto de tecidos consolidados.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 57% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIBELAS 2** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 28.476 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	862

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 27.614 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.384 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,470 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,485 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIBELAS 2** CLAVE: **A-6-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.848	m² de solo
Equipamento:	1.338	m² de solo
Aparcamentos publicos:	67	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,252%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,252%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,252%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,294%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,294%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,294%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,294%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,294%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,718%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo àmbito respecto de tecidos consolidados.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LAGARELLA 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-09** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **41.174** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.695

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		6.646

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **39.479** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.528 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,469** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LAGARELLA 1** CLAVE: **A-6-09** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**4.117**	m² de solo
Equipamento:	**1.853**	m² de solo
Aparcamentos públicos:	**93**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,733%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,733%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,733%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,733%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,733%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,791%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,791%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,791%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,791%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,791%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,763%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Apertura do vial de Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría incluído no ámbito, previsto para o fornecemento da malla urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BEIRÁN 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-10** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **31.631** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.049

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		3.367 m²

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **30.582** m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.601 m²

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,445** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

CLAVE:

NOME: **BEIRÁN 1** **A-6-10** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.163	m de solo
Equipamento:	1.360	m de solo
Aparcamentos publicos:	68	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	MELLORA
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,272%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,272%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,272%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,272%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,272%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,315%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,315%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,315%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,315%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,315%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,762%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Apertura do vial de Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría incluido no ámbito, previsto para o fornecemento da malla urbana.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BEIRÁN** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-12** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **115.292** m^2

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.383

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	491	1.560

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **108.418** m^2

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 54.187 m^2c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,470 m^2c/m^2s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,500** m^2c/m^2s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.529	m de solo / m^2 de solo
Equipamento:	5.419	m / m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	271	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	ESTRADA CAMPOSANCOS - AVDA DE CASTRELOS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	5,069%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,069%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	5,069%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,069%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,069%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/01.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	5,804%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,915%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,239%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,239%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,239%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,239%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,239%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	45,361%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	45,361%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	45,361%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avilación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARREGAL** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-15** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 63.933 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.867

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.971	1.443

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 55.095 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 27.491 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,499 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARREGAL** CLAVE: **A-6-15** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.393	m² de solo
Equipamento:	2.749	m² de solo
Aparcamentos publicos:	137	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	1,709%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,709%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,695%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,695%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,695%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,447%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,447%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,447%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 50% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Non se esixe a determinación da reserva mínima de solo para a implantación de vivenda sometida a algún réxime de protección pública. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 2** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 11.642 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.379

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.263 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.657 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,454 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.164	m² de solo
Equipamento:	466	m² de solo
Aparcamentos publicos:	23	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,290%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,290%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,899%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,899%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,899%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REGUEIRO** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 19.959 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.717

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.242 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.984 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,438 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.996	m² de solo
Equipamento:	798	m² de solo
Aparcamentos publicos:	40	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REGUEIRO		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA SAN XOAN - PO-330	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,496%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,496%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,783%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,783%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,783%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,684%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,684%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	6,684%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REGUEIRO 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.683 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	954

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 11.729 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.073 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,433 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **REGUEIRO 1** CLAVE: **A-6-20** Pàx

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.268	m² de solo
Equipamento:	507	m² de solo
Aparcamentos publicos:	25	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REGUEIRO		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA SAN XOAN - PO-330	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,315%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,315%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,497%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,497%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,497%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,247%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,247%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	4,247%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-21** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **8.035** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	451

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **7.584** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.214 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,424** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA** CLAVE: **A-6-21** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**804**	m² de solo
Equipamento:	**321**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**16**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,200%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,200%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,315%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,315%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,315%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,691%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,691%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,691%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Recualificación do urdido urbano do barrio de Igrexa a partires da ordenación deste pequeño baleiro intersticial.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BERTOLOS** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **33.368** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.521

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **27.847** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.346 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,370 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,443** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BERTOLOS** CLAVE: **A-6-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**3.337**	m² de solo
Equipamento:	**1.235**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**62**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,768%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,768%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,210%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,210%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,210%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,335%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,335%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	10,335%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Non se esixe a determinación da reserva mínima de solo para a implantación de vivenda sometida a algún réxime de protección pública. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REGUEIRO 2** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.120 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.545

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 11.575 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.854 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,370 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,419 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.312	m² de solo
Equipamento:	485	m² de solo
Aparcamentos publicos:	24	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REGUEIRO		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA SAN XOAN - PO-330	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,302%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,302%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,476%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,476%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,476%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,063%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,063%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	4,063%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PORTAL** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 14.566 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.233

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 12.333 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.263 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,508 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PORTAL** CLAVE: **A-6-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.457	m² de solo
Equipamento:	626	m² de solo
Aparcamentos publicos:	31	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,389%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,389%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,614%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,614%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,614%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,557%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,557%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,557%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana no baleiro abranguido polo ámbito respecto do tecido consolidado lindante.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FOXO** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.555 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	539

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 12.016 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.650 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,470 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FOXO** CLAVE: **A-6-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.256	m² de solo
Equipamento:	565	m² de solo
Aparcamentos publicos:	28	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,503%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,503%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,503%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-60-R PORTAL 2.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARROCAS** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 8.728 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	599

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 8.129 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.491 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,429 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARROCAS** CLAVE: **A-6-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	873	m² de solo
Equipamento:	349	m² de solo
Aparcamentos publicos:	17	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,217%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,217%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,342%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,342%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,342%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,922%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,922%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,922%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARROCAS 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 29.832 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.204

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.448	419

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 27.180 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.828 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,472 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARROCAS 1** CLAVE: **A-6-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.983	m² de solo
Equipamento:	1.283	m² de solo
Aparcamentos publicos:	64	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,798%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,798%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,258%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,258%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,258%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,739%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,739%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	10,739%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **POMBA 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-31** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 23.224 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.224 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.451 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, D, G	6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,450 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **POMBA 1** CLAVE: **A-6-31** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.322	m² de solo
Equipamento:	1.045	m² de solo
Aparcamentos publicos:	52	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,650%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,650%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,025%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,025%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,025%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,930%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,930%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,930%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **GARRIDA** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-32** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **203.668** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	15.253
Viario:	14.706

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.636	441

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **172.073** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 81.467 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	13

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	5	0	0,847

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,469** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GARRIDA** CLAVE: **A-6-32** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	20.367	m² de solo
Equipamento:	8.147	m² de solo
Aparcamentos publicos:	407	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	5,065%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,065%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/27.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	44,533%
SX/IN-SU/PL2/27.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	44,533%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/37.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	44,533%
SX/IN-SU/RE2/37.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	44,533%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dunha área de centralidade que oriente a renovación urbana do barrio da Garrida, caracterizado polo predominio dun hábitat residencial de recente formación.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de novas dotacións urbanísticas e a integración das xa existentes dentro do ámbito.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres os ámbitos de protección integral dos xacementos X-072 (GA 36057072) e X-073 (GA 36057073), así recollidos no Catálogo do Plan Xeral.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a estensión da calificación de cesión local de espacios libres á área de respecto dos devanditos xacementes, sempre que fose posible.
- Recoméndase o amoreamento dunha parte importante da cesión local de espacios libres no límite meridional da ámbito, co fin de establecer unha barreira vexetal de amortecemento respecto do asentamento industrial da Pasaxe en Gondomar.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEOANE 2** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-34** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **64.238** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.803

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.104	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **57.331** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 28.907 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,504** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEOANE 2** CLAVE: **A-6-34** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.885	m² de solo
Equipamento:	2.891	m² de solo
Aparcamentos publicos:	145	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	1,797%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,797%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,834%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,834%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,834%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,573%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,573%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,573%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 60% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 3** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 23.527 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.894

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.148	513

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.485 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.822 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,460 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,528 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 3** CLAVE: **A-6-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.353	m² de solo
Equipamento:	1.082	m² de solo
Aparcamentos publicos:	54	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,673%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,673%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,061%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,061%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,061%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/25.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,059%
SX/IN-SU/RE2/25.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,059%
SX/IN-SU/RE2/25.003	COLECTOR SECUNDARIO	9,059%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno, de predominio residencial.
-O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño S-76-R VALADA, que oriente a renovación urbana na parroquia de Valadares cara o sector dotacional S-61-D COSTA VALADARES (Cidade do Deporte) participando, en certa medida, da ordenación xeral prevista para o entorno do Vial de Universidade.
- Dispoñer das reservas de solo urbanizado para atender as necesidades de realoxo das vivendas afectadas por actuacións públicas de desenvolvemento, singularmente as producidas pola execución da Cidade do Deporte (S-61-D COSTA VALADARES) e a ampliación do Parque Tecnolóxico e Loxístico (S-58-I PARQUE TCNOLÓXICO E LOXÍSTICO).
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Reformulación da funcionalidade da Estrada de Valadares de cara a consecución dunha sección humanizada nun entorno de vocación cidadá.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recomendase a realización dun estudo de accesibilidade que permita avaliar a necesidade de medidas específicas (pasos de peóns, vados, pasos inferiores, badéns reductores da velocidade), para o cruce seguro da Estrada de Valadares.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIBELAS 3** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-36** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.830 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	814

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.016 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.362 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,460 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,489 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIBELAS 3** CLAVE: **A-6-36** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.383	m² de solo
Equipamento:	636	m² de solo
Aparcamentos publicos:	32	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	0,595%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,595%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,595%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,595%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,595%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	0,643%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,615%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,615%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,615%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,615%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,615%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,292%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARNEIRAS 1** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 14.333 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	207

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.072	361

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.054 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.750 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,823 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARNEIRAS 1** CLAVE: **A-6-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.935	m² de solo
Equipamento:	1.075	m² de solo
Aparcamentos publicos:	54	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMIRO PASCUAL (C-7002)		
SX/CO-TR/E12	AVDA DE CASTRELOS - RÚA POULEIRA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,809%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,809%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,809%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,809%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,809%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,809%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,217%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,217%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,217%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,217%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana da área abranguida polo ámbito.
- Implantación de usos residenciais acaidos á ordenación global prevista na área do Vial de Universidade, de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garanti-la viabilidade da transformación urbanística.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 58% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARNEIRAS 2** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-38** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.090 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	615

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	662	261

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.813 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.650 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,615 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARNEIRAS 2** CLAVE: **A-6-38** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.209	m² de solo
Equipamento:	665	m² de solo
Aparcamentos publicos:	33	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMIRO PASCUAL (C-7002)		
SX/CO-TR/E12	AVDA DE CASTRELOS - RÚA POULEIRA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,500%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,500%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,500%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,500%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,500%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,500%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,753%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,753%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,753%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,753%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Renovación urbana da área abranguida polo ámbito.
- Implantación de usos residenciais acaidos á ordenación global prevista na área do Vial de Universidade, de vez que se dean xerado as plusvalías necesarias para garanti-la viabilidade da transformación urbanística.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARXA** DISTRITO: **6** CLAVE: **A-6-39** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 41.991 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.127

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 40.864 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 20.996 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100	0	1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

Aproveitamento Tipo (AT) 0,514 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARXA** CLAVE: **A-6-39** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.199	m² de solo
Equipamento:	2.100	m² de solo
Aparcamentos publicos:	105	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,964%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,964%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,964%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,964%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,964%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,618%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,618%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,331%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,331%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,331%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 62% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RECARÉ** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-02** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 74.636 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	3.785
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.384

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 62.467 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 101.385 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,358 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, E, G	11
TRANSPORTES	E, G	15

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	100		1,000
Outros usos globais			
TRANSPORTES	2		2,245

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,643 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RECARÉ** CLAVE: **A-7-02** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA AOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.144	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	48	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E07	RECARÉ - A-55	PROPOSTO
RÚA RECARÉ		
SX/CO-TR/E07	SEGADE - ESTRADA DE RECARÉ	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,333%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,349%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,861%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	7,861%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Redefinición do centro comercial previsto esponxando a edificación.
- Solución dos accesos ao centro comercial e resto do contorno no sistema xeral viario con especial atención á resolución das conexións coa Autovía A-52.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Área suxeita a convenio cuxas estipulacións deberán ser cumpridas na presente ordenación.
- A superficie delimitada nesta ficha (74.636 m) refírese á superficie do ámbito de solo urbano non consolidado a ordenar, que inclúe unha área de 37.377 m para a que xa existe unha licencia para a construcción dun centro comercial cunha superficie construída de 82,756 m (que provén do ámbito 03-09-RECARÉ 2 do PXOU'93)que quedaraá sen efecto segundo o disposto no convenio urbanístico, e dúas áreas de 21,588 e 11,756 m que amplían o ámbito 03-09-RECARÉ polo norte e polo sur.
- Dos sistemas locais existentes 3.785 m de zonas verdes e 8.384 m de viario corresponde ás cesións realizadas no proxecto de compensación aprobado.
- En razón da maior esixencia de prazas de aparcamento privado en función do uso comercial previsto (1 praza por cada 50 m de uso comercial alimentario) segundo a normativa xeral do PXOM, redúcese a 48 prazas a dotación de aparcamento comunitario entendéndose esta suficiente para resolver as estancias alleas ao uso comercial previsto. En calquera caso, o cumprimento das esixencias do Art. 47.2 da LOUD xustificanse, consonte o disposto no Art. 49.1, no conxunto do distrito sobradamente ao estar previsto nas proximidades do Meixoeiro un estacionamento público de 650 prazas ligado ao intercambiador aquí previsto polo Plan Xeral.

- Con cargo a esta actuación executaranse as conexións co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario, e que especificamente se estipulan no convenio urbanístico.
- A instalación de grandes establecementos comerciais requirirá da autorización comercial específica legalmente esixida. Por todo elo, as determinacións de planeamento quedan condicionadas á efectiva obtención da autorización devandita.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MOSTEIRO 2** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-03** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 10.298 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	495

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 9.803 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.634 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,473 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MOSTEIRO 2** CLAVE: **A-7-03** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.030	m² de solo
Equipamento:	463	m² de solo
Aparcamentos publicos:	23	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/07.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE BEMBRIVE	3,446%
SX/IN-SU/AG2/07.002	AMPLIACIÓN BOMBEO+ADUCIÓN	3,446%
SX/IN-SU/AG2/07.003	AMPLIACIÓN BOMBEO	3,446%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,403%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,403%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,403%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/41.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	16,883%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada de Bembrive a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-04 CEMITERIO, A-7-05 MANDÍN e A-7-08 EIFONSO.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados, a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CEMITERIO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-04** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 14.458 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 14.458 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.374 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,510 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,510 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CEMITERIO** CLAVE: **A-7-04** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.000	m² de solo
Equipamento:	810	m² de solo
Aparcamentos publicos:	37	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,461%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,316%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,572%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	0,572%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,572%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,572%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	0,572%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada de Bembrive a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-03 MOSTEIRO 2, A-7-05 MANDÍN e A-7-08 EIFONSO.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados, a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 80% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, nomeadamente darase conta das necesidades de ampliación do cemiterio.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Procurarase unha ordenación coordenada coa da APR A-7-02 RECARÉ, incorporada como ordenación detallada anexa á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MANDIN** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-05** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 35.139 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.968

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 33.171 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.624 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,561 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MANDIN** CLAVE: **A-7-05** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.714	m² de solo
Equipamento:	1.913	m² de solo
Aparcamentos publicos:	93	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,163%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,659%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,659%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,659%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/45.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,340%
SX/IN-SU/RE2/45.002	COLECTOR SECUNDARIO	14,340%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada de Bembrive a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-03 MOSTEIRO 2, A-7-04 CEMITERIO e A-7-08 EIFONSO.

- Introducción de tipoloxias multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados, a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, nomeadamente darase conta das demandas veciñais centrads na consecución de instalacións deportivas complementarias das xa existentes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MOSTEIRO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-06** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 6.020 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	430

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	604	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 4.986 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.214 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica B

Aproveitamento Tipo (AT) 0,845 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MOSTEIRO** CLAVE: **A-7-06** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.200	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	21	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,263%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,185%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,185%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,185%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/45.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,245%
SX/IN-SU/RE2/45.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,245%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reforma interior da couzada conformada pola rúa da Igrexa e a Estrada de Bembrive, co fin da consecución dun espacio urbano de referencia no entorno da Igrexa Parroquial de Santiago de Bembrive. A estes efectos estimouse unha reserva mínima de cesión de espacios libres de 1200 m que haberá de integrarse nunha ordenación acaida á escala de intervención, en parte condicionada polo volume da Igrexa.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BREA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **20.251** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.180

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **19.071** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.113 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,478 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BREA** CLAVE: **A-7-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.100	m² de solo
Equipamento:	1.000	m² de solo
Aparcamentos públicos:	46	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,686%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,686%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,686%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,686%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,686%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,686%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,391%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,836%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **EIFONSO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **50.057** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	594

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.194	1.155

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **48.269** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 26.530 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,550 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **EIFONSO** CLAVE: **A-7-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.006	m² de solo
Equipamento:	2.653	m² de solo
Aparcamentos públicos:	133	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
EIFONSO - COUTO		
SX/CO-TR/E05	COUTO - BEMBRIVE	MELLORA
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,977%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,977%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,977%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,977%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,977%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,977%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,127%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,175%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada de Bembrive a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-03 MOSTEIRO 2, A-7-04 CEMITERIO e A-7-08 EIFONSO.

- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados, a estes efectos, e con carácter normativo, fíxase un límite de intensidade máxima do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, nomeadamente darase conta das demandas veciñais centrads na consecución de instalacións deportivas complementarias das xa existentes.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 33% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SAA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-09** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 22.446 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	388
Viario:	1.298

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	746	41

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.014 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.101 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,505 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAA** CLAVE: **A-7-09** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.256	m² de solo
Equipamento:	1.065	m² de solo
Aparcamentos publicos:	51	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RÚA SEIXO - 7001	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,760%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,760%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,760%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,760%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,760%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,760%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,143%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,143%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,143%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,143%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ESPEDRAS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-13** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.998 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	385

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.613 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.299 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,463 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESPEDRAS** CLAVE: **A-7-13** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.425	m² de solo
Equipamento:	854	m² de solo
Aparcamentos publicos:	31	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/07.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE BEMBRIVE	4,684%
SX/IN-SU/AG2/07.002	AMPLIACIÓN BOMBEO+ADUCIÓN	4,684%
SX/IN-SU/AG2/07.003	AMPLIACIÓN BOMBEO	4,684%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,267%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,267%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,267%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/45.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,850%
SX/IN-SU/RE2/45.002	COLECTOR SECUNDARIO	4,850%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARALLAS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-15** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 69.290 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.236

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	274	281

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 65.780 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 31.181 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,474 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARALLAS** CLAVE: **A-7-15** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.942	m² de solo
Equipamento:	3.124	m² de solo
Aparcamentos publicos:	156	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	2,346%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,346%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,346%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,346%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,346%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,346%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	3,840%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,529%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,529%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,529%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,529%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 27% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MARINASIA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-16** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 26.483 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.758

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	360	317

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.365 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.917 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,510 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MARINASIA** CLAVE: **A-7-16** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.896	m² de solo
Equipamento:	1.354	m² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,897%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,897%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,897%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,897%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,897%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,897%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	2,872%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,511%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,708%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COUTO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-17** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 30.377 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.108

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	274	1.590

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 28.995 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.670 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,471 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.100	m² de solo
Equipamento:	1.400	m² de solo
Aparcamentos publicos:	68	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
EIFONSO - COUTO		
SX/CO-TR/E05	COUTO - BEMBRIVE	MELLORA
RÚA FALCOÍDO		
SX/CO-TR/E04	RUA COSTA DA GÁNDARA - MARCOSENDE	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,029%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,029%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,029%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,029%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,029%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,029%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,586%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,254%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CHABARRAS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 25.056 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.531

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	237	405

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.288 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.776 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,470 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,506 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CHABARRAS** CLAVE: **A-7-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.506	m² de solo
Equipamento:	1.200	m² de solo
Aparcamentos publicos:	59	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CU DA VIÑA		
SX/CO-TR/E12	ESTRADA SEIXO-VENDA - RÚA FALCOÍDO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,886%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,886%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,886%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,886%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,886%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,886%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,333%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,333%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,333%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,333%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RIOMAO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 55.067 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.453

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.296	426

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 48.318 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 23.679 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,490 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIOMAO** CLAVE: **A-7-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.665	m² de solo
Equipamento:	2.555	m² de solo
Aparcamentos publicos:	118	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
EIFONSO - COUTO		
SX/CO-TR/E05	COUTO - BEMBRIVE	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,782%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,782%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,782%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,782%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,782%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,782%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,280%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,280%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,280%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,368%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CARBALLAL** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 22.108 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	402

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 21.706 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.843 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,407 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARBALLAL** CLAVE: **A-7-20** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.031	m² de solo
Equipamento:	934	m² de solo
Aparcamentos publicos:	44	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/07.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE BEMBRIVE	6,575%
SX/IN-SU/AG2/07.002	AMPLIACIÓN BOMBEO+ADUCIÓN	6,575%
SX/IN-SU/AG2/07.003	AMPLIACIÓN BOMBEO	6,575%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,586%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,586%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,586%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/41.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	32,217%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **DORNELAS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-22** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 12.962 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	977

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.338	668

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 9.647 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.185 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,537 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **DORNELAS** CLAVE: **A-7-22** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.300	m² de solo
Equipamento:	518	m² de solo
Aparcamentos publicos:	26	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,390%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,390%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,390%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,390%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,390%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,390%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,222%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,462%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,462%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,462%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-27 BABIO, A-7-23 COUTADA, A-7-28 CASTIÑEIRAS, A- 7-29 LAMEIRO e SUND-08 LAGO.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados; a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COUTADA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 10.730 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	66

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	264	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 10.400 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.829 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,464 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COUTADA** CLAVE: **A-7-23** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.099	m² de solo
Equipamento:	483	m² de solo
Aparcamentos publicos:	24	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,363%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,363%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,363%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,363%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,363%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,363%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,207%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,502%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-27 BABIO, A-7-22 DORNELAS, A-7-28 CASTIÑEIRAS, A-7-29 LAMEIRO e SUND-08 LAGO.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados; a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEIXIÑOS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-24** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.642 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.466

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.354	102

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 14.822 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.820 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,670 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica E

Aproveitamento Tipo (AT) 0,797 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEIXIÑOS** CLAVE: **A-7-24** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.800	m² de solo
Equipamento:	353	m² de solo
Aparcamentos publicos:	30	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO
RÚA FALCOÍDO		
SX/CO-TR/E04	RUA COSTA DA GÁNDARA - MARCOSENDE	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	0,889%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,889%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,889%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,889%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,889%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,889%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,130%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,130%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,130%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,678%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar e integrar na trama urbana o asentamento industrial existente.
- A cesión de espacios libres locais situaranse preferentemente na proximidade do tecido residencial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do àmbito.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COCHO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-25** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 14.556 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	591

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 13.965 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.259 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,448 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FOXO** CLAVE: **A-6-25** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.256	m² de solo
Equipamento:	565	m² de solo
Aparcamentos publicos:	28	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,351%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,351%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,554%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,503%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,503%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,503%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Consecución do remate da trama urbana fronte ao desenvolvemento previsto no Sector S-60-R PORTAL 2.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BABIO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 44.298 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.488

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.987	665

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 38.823 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.048 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,491 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BABIO** CLAVE: **A-7-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.500	m² de solo
Equipamento:	2.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	95	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	1,433%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,433%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,433%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,433%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,433%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,433%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,867%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,867%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,867%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,695%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,695%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,695%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-22 DORNELAS, A-7-23 COUTADA, A-7-28 CASTIÑEIRAS, A-7-29 LAMEIRO e SUND-08 LAGO.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados; a estes efectos, e con carácter normativo, fixase un límite de intensidade máxima do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CASTIÑEIRAS** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.828 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	661

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:	154	
Transporte principal:		
Viario estructurante:	327	199

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 16.686 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.023 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,481 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CASTIÑEIRAS** CLAVE: **A-7-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.801	m² de solo
Equipamento:	900	m² de solo
Aparcamentos publicos:	40	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMIRO PASCUAL (C-7002)		
SX/CO-TR/E12	AVDA DE CASTRELOS - RÚA POULEIRA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,499%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,499%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,787%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,787%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,787%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,714%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,714%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,714%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-22 DORNELAS, A-7-23 COUTADA, A-7-27 BABIO, A-7- 29 LAMEIRO e SUND-08 LAGO.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LAMEIRO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-29** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **8.583** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	375

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **8.208** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 3.862 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,471** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LAMEIRO** CLAVE: **A-7-29** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	900	m² de solo
Equipamento:	400	m² de solo
Aparcamentos publicos:	19	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,240%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,240%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,166%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,344%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,344%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,344%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-22 DORNELAS, A-7-23 COUTADA, A-7-27 BABIO, A-7- 28 CASTIÑEIRAS e SUND-08 LAGO.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LARANXO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-30** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **14.192** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	749

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	546	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **12.897** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 6.386 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,495** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LARANXO** CLAVE: **A-7-30** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.461	m² de solo
Equipamento:	653	m² de solo
Aparcamentos publicos:	32	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,397%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,397%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,274%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,568%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,568%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,568%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase no reforzamento do eixo urbano da Estrada da Coutada a partires do desenvolvemento dos intersticios da trama conformados polo presente ámbito e os veciños A-7-22 DORNELAS, A-7-23 COUTADA, A-7-27 BABIO, A-7- 29 LAMEIRO e SUND-08 LAGO.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PENA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-32** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 25.531 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	654

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	196	46

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 24.681 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.723 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,420 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,434 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PENA** CLAVE: **A-7-32** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.567	m² de solo
Equipamento:	1.078	m² de solo
Aparcamentos publicos:	54	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA CASTAÑAL		
SX/CO-TR/E05	ESTRADA SEIXIÑOS - ESTRADA DO PORTO	MELLORA
RÚA FALCOÍDO		
SX/CO-TR/E04	RUA COSTA DA GÁNDARA - MARCOSENDE	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,667%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,667%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,051%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,051%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,051%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	0,954%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,954%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	0,954%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PEDROSA** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-34** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 17.936 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	426

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 17.510 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.712 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,440 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PEDROSA** CLAVE: **A-7-34** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.000	m² de solo
Equipamento:	1.018	m² de solo
Aparcamentos publicos:	39	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/07.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE BEMBRIVE	5,734%
SX/IN-SU/AG2/07.002	AMPLIACIÓN BOMBEO+ADUCIÓN	5,734%
SX/IN-SU/AG2/07.003	AMPLIACIÓN BOMBEO	5,734%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,000%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,000%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,000%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/41.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	28,097%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **QUINTIAN** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 37.088 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	728

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.019	1.650

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 34.341 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.835 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,432 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **QUINTIAN** CLAVE: **A-7-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.800	m² de solo
Equipamento:	1.500	m² de solo
Aparcamentos publicos:	74	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,922%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,922%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,454%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,454%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,454%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,320%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,320%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,320%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética. Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a disposición dunha banda de protección libre de edificación no contacto do S-58-I PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEOANE 1** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 91.558 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	15.040
Viario:	1.572

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.101	
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	12.290	1.812

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 61.555 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 41.201 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 7, 13

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Min:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	20		0,749

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,636 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEOANE 1** CLAVE: **A-7-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.831	m² de solo
Equipamento:	4.324	m² de solo
Aparcamentos publicos:	206	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/E15/0/	PARQUE BOTÁNICO	1.101	0

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E07	7001 - ESTRADA DA UNIVERSIDADE	PROPOSTO
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,562%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,562%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,039%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,039%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,039%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,667%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,667%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,667%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 62% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ARIEIRO** DISTRITO: **7** CLAVE: **A-7-38** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 28.890 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.568

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 20.322 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.223 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,250 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, G	6, 11
TERCIARIO HOTELEIRO	A, G	6, 11

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO HOTELEIRO	50		0,985

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,354 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ARIEIRO** CLAVE: **A-7-38** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.564	m² de solo
Equipamento:	782	m² de solo
Aparcamentos publicos:	593	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,451%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/04.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,755%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,310%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,560%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	0,560%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,560%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,560%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	0,560%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dun intercambiador intermodal de transporte cunha dotación de alomenos 650 de aparcamento vencellado ao complexo dotacional do Meixoeiro.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requiriirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Fixouse o sistema de actuación por expropiación a raiz do interese público da consecución desta peza entendida como parte indispensable no funcionamento do complexo dotacional do Meixoeiro dentro do modelo de ordenación plasmado no Plan Xeral, é por tanto que se lexitima a elección do mesmo. Querese insistir outravolta na consideración do complexo dotacional do Meixoeiro como sistema fundamental na organización territorial do sur da provincia de Pontevedra.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-02** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 86.435 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.592

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	858	7.638

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 82.985 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 38.896 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,469 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 1** CLAVE: **A-8-02** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.644	m² de solo
Equipamento:	3.890	m² de solo
Aparcamentos publicos:	194	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E12	RÍO DE SALGUEIRO - RÚA GOLETA	PROPOSTO
RÚA SAN CRISTOVO - RÚA GOLETA		
SX/CO-TR/E09	AVDA DO AEROPORTO - HERMIDE - SALGUEIRO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	10,900%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	10,900%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,900%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,900%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	10,900%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,332%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,905%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	9,905%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
-Trazado dun viario de comunicación entre a AAVV CANDEÁN e o conxunto igrexa-cemiterio.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requiriirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liñea que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **HERMIDE SALGUEIRO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-03** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **62.667** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.901

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.183	1.330

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **59.583** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 28.200 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,473** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **HERMIDE SALGUEIRO** CLAVE: **A-8-03** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.028	m² de solo
Equipamento:	3.467	m² de solo
Aparcamentos publicos:	141	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA SALGUEIRO - RÚA MACEIRIÑOS		
SX/CO-TR/E09	HERMIDE - SALGUEIRO - AVDA DO AEROPORTO	ACONDICIONAMENTO
SUBIDA MADROA - CAMIÑO DEVESA		
SX/CO-TR/E09	RÍO DE SALGUEIRO - MONTEPEQUENO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	7,903%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	7,903%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,903%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,903%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	7,903%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,691%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,181%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,181%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obter zona verde próxima o río entre Salgueiro e Goleta.
- Resolver as demandas do solo para edificar no núcleo de Hermide.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **DEVESA2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-04** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **55.149** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.738

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **51.411** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.817 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,483** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **DEVESA2** CLAVE: **A-8-04** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.480	m² de solo
Equipamento:	3.268	m² de solo
Aparcamentos publicos:	124	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SUBIDA MADROA - CAMIÑO DEVESA		
SX/CO-TR/E09	RÍO DE SALGUEIRO - MONTEPEQUENO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	6,955%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	6,955%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,955%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,955%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	6,955%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,488%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,320%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	6,320%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
- Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-05** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **11.405** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	884

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **10.521** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 4.619 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,405 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,439** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 2** CLAVE: **A-8-05** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**1.202**	m² de solo
Equipamento:	**462**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**23**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	1,294%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	1,294%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,294%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,294%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	1,294%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,277%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,176%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,176%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-8-06 IGREXA 3, que oriente a renovación urbana na parroquia de Candeán.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requiriranse informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA 3** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-06** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **14.380** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.125

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	382	420

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **11.873** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.190 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	60	50	1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	50	40	1,038

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,617** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA 3** CLAVE: **A-8-06** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.553**	m² de solo
Equipamento:	**309**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**57**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA SAN CRISTOVO - RÚA GOLETA		
SX/CO-TR/E09	AVDA DO AEROPORTO - HERMIDE - SALGUEIRO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	2,015%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	2,015%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,015%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,015%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	2,015%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,431%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,831%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,831%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-8-05 IGREXA 2, que oriente a renovación urbana na parroquia de Candeán.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, respetando os valores ambientais da zona.
- Localizar unha residencia da 3ª idade de carácter privado como dotacional na área.

beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requiriranse informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BECERREIRA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-07** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **19.387** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	646

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **18.741** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 8.724 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,466** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BECERREIRA** CLAVE: **A-8-07** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**2.397**	m² de solo
Equipamento:	**872**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**44**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	0,806%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,806%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,806%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,806%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,523%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/49.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,921%
SX/IN-SU/RE2/49.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,921%
SX/IN-SU/RE2/49.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,921%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RABADEIRA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-08** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **53.133** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.168

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	92	2.061

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **50.873** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 21.785 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,410 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,428** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RABADEIRA** CLAVE: **A-8-08** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**5.313**	m² de solo
Equipamento:	**2.178**	m² de solo
Aparcamentos publicos:	**109**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SALGUEIRO - GONDARISCO		
SX/CO-TR/E09	RÚA MACEIRIÑA - ESTRADA DE REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	6,105%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	6,105%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,105%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,105%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	6,105%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,306%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,547%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	5,547%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención de viario estructurante.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 54% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo

CONSULTORA GALEGA S.L. DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN

a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COLINA 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-11** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 20.206 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	335

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.402	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 17.469 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 10.709 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,613 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COLINA 1** CLAVE: **A-8-11** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.021	m² de solo
Equipamento:	1.071	m² de solo
Aparcamentos publicos:	54	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	1,833%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,833%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,833%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,833%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	1,833%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,984%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,984%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,984%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,984%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,984%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,677%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o uso residencial de 2ª Categoria (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **MONTEPEQUENO 4** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-14** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 25.646 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.100

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 24.546 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 11.541 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,470 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTEPEQUENO 4** CLAVE: **A-8-14** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.565	m² de solo
Equipamento:	1.154	m² de solo
Aparcamentos publicos:	58	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	3,234%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	3,234%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,234%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,234%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	3,234%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,692%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,939%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	2,939%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RABADEIRA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-16** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 47.708 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.723

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	539	5.735

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 45.446 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.083 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,420 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RABADEIRA 2** CLAVE: **A-8-16** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.771	m² de solo
Equipamento:	1.908	m² de solo
Aparcamentos publicos:	95	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SALGUEIRO - GONDARISCO		
SX/CO-TR/E09	RÚA MACEIRIÑA - ESTRADA DE REDONDELA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E09	RÚA MACEIRIÑA - ESTRADA DE REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	5,348%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	5,348%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,348%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,348%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	5,348%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,537%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,537%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,537%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,537%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
-Obtención de viario estructurante.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 54% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **FREIRIA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-17** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 55.826 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.092

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.903	4.631

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 52.831 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 22.330 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,423 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FREIRIA** CLAVE: **A-8-17** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.583	m² de solo
Equipamento:	2.233	m² de solo
Aparcamentos publicos:	112	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA LOMBA		
SX/CO-TR/E09	AVDA DO AEROPORTO - FREIRÍA	MELLORA
SALGUEIRO - GONDARISCO		
SX/CO-TR/E09	RÚA MACEIRIÑA - ESTRADA DE REDONDELA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	6,258%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	6,258%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,258%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,258%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	6,258%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,339%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,309%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,309%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,309%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,309%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liñea que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RABADEIRA 3** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-18** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 31.916 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.872

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 29.044 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 12.766 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,440 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RABADEIRA 3** CLAVE: **A-8-18** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.000	m² de solo
Equipamento:	1.277	m² de solo
Aparcamentos publicos:	64	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	3,578%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	3,578%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,578%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,578%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	3,578%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,765%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,035%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,035%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,035%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,035%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **COLINA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-19** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 73.699 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.743

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	834	14.766
Viario estructurante:	827	383

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 68.295 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 44.219 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,647 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COLINA 2** CLAVE: **A-8-19** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.959	m² de solo
Equipamento:	4.422	m² de solo
Aparcamentos publicos:	221	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	834	14.766

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	7,568%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,568%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,568%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,568%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	7,568%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,747%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,064%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,064%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,064%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,064%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,064%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,924%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-8-23 BARREIRO 1 e A-8-28 BARREIRO 2 na procura da restructuración do barrios de Barreiro a partires do fornecemento da malla urbana.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PARADA MACEIRIÑA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-20** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 32.695 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.239

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	94	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 30.362 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.078 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,431 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARADA MACEIRIÑA 2** CLAVE: **A-8-20** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.270	m² de solo
Equipamento:	1.308	m² de solo
Aparcamentos publicos:	65	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	3,665%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	3,665%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,665%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,665%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	3,665%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,784%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,330%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,330%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARREIRO 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-23** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 100.633 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.025

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.075	7.249
Viario estructurante:	721	1.024

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 92.812 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 62.392 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,620 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,672 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARREIRO 1** CLAVE: **A-8-23** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.231	m² de solo
Equipamento:	6.239	m² de solo
Aparcamentos publicos:	312	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	1.076	7.249

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E08	AVDA AEROPORTO - RAMÓN NIETO	PROPOSTO
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE
RÚA SUBRIDE		
SX/CO-TR/E08	E086 - RÚA CHOCOLATEIRA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	10,679%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,679%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,679%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,679%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	10,679%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	2,845%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,734%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,734%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,734%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,734%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,734%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,770%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-8-19 COLIÑA 2 e A-8-28 BARREIRO 2 na procura da restructuración do barrios de Barreiro a partires do fornecemento da malla urbana.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.

- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantias de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BESADA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-25** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 34.742 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	718

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.823	371

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 32.201 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 13.376 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,385 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,415 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BESADA** CLAVE: **A-8-25** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.364	m² de solo
Equipamento:	1.338	m² de solo
Aparcamentos publicos:	67	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	2,289%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,289%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,289%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,289%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	2,289%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,802%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,180%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,180%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,180%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,180%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RINXELA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-26** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 13.226 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	935

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	279	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 12.012 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.290 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,440 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RINXELA** CLAVE: **A-8-26** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.800	m² de solo
Equipamento:	529	m² de solo
Aparcamentos publicos:	26	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	0,905%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,905%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,905%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,905%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,905%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,317%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,258%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,258%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,258%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,258%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 56% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **AMEAL** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-27** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **45.946** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.119

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	3.384	2.449
Viario estructurante:	3.524	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **37.919** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 18.378 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,485** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **AMEAL** CLAVE: **A-8-27** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.595	m² de solo
Equipamento:	1.838	m² de solo
Aparcamentos publicos:	92	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REDONDELA		
SX/CO-TR/E09	AVDA DO AEROPORTO - AMEAL	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	1,699%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	1,699%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,699%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,699%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,102%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,370%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,370%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,370%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,370%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana, densificándoa e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 59% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARREIRO 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-28** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **73.857** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.332

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	260	9.619
Viario estructurante:	1.232	5.467

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **67.033** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 49.484 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,670 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,738** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARREIRO 2** CLAVE: **A-8-28** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.907	m² de solo
Equipamento:	4.948	m² de solo
Aparcamentos publicos:	247	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	260	9.619

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E09	RONDA - RÚA PARACHÁN	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	8,469%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,469%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,469%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,469%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	8,469%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,547%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,547%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,547%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,547%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,547%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	13,518%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendia resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-8-23 BARREIRO 1 e A-8-19 COLINA 2 na procura da restructuración do barrios de Barreiro a partires do fornecemento da malla urbana.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CAEIRO 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-30** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 63.428 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	929

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.981	2.277

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 57.518 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 25.371 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,441 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAEIRO 2** CLAVE: **A-8-30** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.343	m² de solo
Equipamento:	2.537	m² de solo
Aparcamentos publicos:	127	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA DO TRANVIA		
SX/CO-TR/E08	RAMÓN NIETO - IFEVI	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	2,345%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	2,345%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,345%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,345%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,521%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,032%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,032%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,032%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,032%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **REQUEIXO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-31** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 35.899 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	175

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.618	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 34.106 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 14.360 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,421 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **REQUEIXO** CLAVE: **A-8-31** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.044	m² de solo
Equipamento:	1.436	m² de solo
Aparcamentos publicos:	72	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	1,327%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	1,327%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,327%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,327%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,861%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,414%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,414%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,414%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,414%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eslxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **BARREIRO 3** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-33** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 60.843 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.360

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	754	4.801
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 53.729 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 48.674 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,906 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BARREIRO 3** CLAVE: **A-8-33** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.776	m² de solo
Equipamento:	5.653	m² de solo
Aparcamentos publicos:	307	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	754	4.801

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	8,331%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,331%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,331%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,331%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	8,331%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,473%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,473%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,473%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,473%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,473%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	13,297%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños A-8- 53 SANTA CLARA 2, A-8-34 SANTA CLARA 1 e A-8-39 ALVAREZ-CABRAL, que oriente a renovación urbana na parroquia de Lavadores.

- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaida integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANTA CLARA 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-34** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 31.779 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	8.263

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 23.516 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 32.732 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,030 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 1,392 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANTA CLARA 1** CLAVE: **A-8-34** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.892	m² de solo
Equipamento:	3.273	m² de solo
Aparcamentos publicos:	164	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,044%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,008%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,008%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,008%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,008%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,008%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,942%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños A-8- 53 SANTA CLARA 2, A-8-33 BARREIRO 3 e A-8-39 ALVAREZ-CABRAL, que oriente a renovación urbana na parroquia de Lavadores.

- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PENIS DE ARRIBA** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-35** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 25.485 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.294

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 24.191 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 17.330 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,680 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,716 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PENIS DE ARRIBA** CLAVE: **A-8-35** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.119	m² de solo
Equipamento:	1.733	m² de solo
Aparcamentos publicos:	87	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,082%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,593%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,593%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,593%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,593%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,593%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,734%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LOUREIRO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-37** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 19.946 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.340

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 18.606 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.978 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,429 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LOUREIRO** CLAVE: **A-8-37** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.535	m² de solo
Equipamento:	798	m² de solo
Aparcamentos publicos:	40	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	0,737%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,737%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,737%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,737%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,478%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,897%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,897%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,897%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,897%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Efectuarase aquí a cesión de parcela para zonas verdes dado que o equipamento local se sitúa no ámbito veciño de Requeixo.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **RANS** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-38** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **19.043** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	612

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **18.431** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.617 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) **0,413** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RANS** CLAVE: **A-8-38** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.500	m² de solo
Equipamento:	762	m² de solo
Aparcamentos publicos:	38	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	0,704%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,704%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,704%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,704%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,457%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,811%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,811%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,811%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,811%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALVAREZ-CABRAL** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-39** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **118.744** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.175

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	10.334	22.003
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **107.235** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 142.493 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 1,200 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	5		1,035

Tipoloxia edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **1,331** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALVAREZ-CABRAL** CLAVE: **A-8-39** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO OU COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	25.649	m² de solo
Equipamento:	14.249	m² de solo
Aparcamentos publicos:	712	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	0	13.737
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	1.611	0
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	8.723	8.266

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,900%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,095%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,095%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,095%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,095%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	13,095%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	38,926%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenación acaida dunha peza urbana, outrora con uso industrial, que apoiará a rexeneración integral desta zona situada a cabalo de Lavadores e Cabral, agora con uso residencial.
- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños A-8- 53 SANTA CLARA 2, A-8-34 SANTA CLARA 1 e A-8-39 ALVAREZ-CABRAL, que oriente a renovación urbana entre as parroquias de Lavadores e Cabral.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaída integración territorial e paisaxística da plataforma.
dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 61% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NOGUEIRA 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-40** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 72.779 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.137

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		7.203
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	2.600	14.378
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 66.042 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 37.845 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,520 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,573 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NOGUEIRA 1** CLAVE: **A-8-40** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.278	m² de solo
Equipamento:	3.785	m² de solo
Aparcamentos publicos:	189	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	2.600	14.378
SX/EL-ZV/B09/5/	LAGARES CURSO ALTO	0	7.203

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	3,498%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	3,498%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,498%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,498%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,302%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,269%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,998%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,998%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,998%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,998%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-8-40 NOGUEIRA 1, que oriente a renovación urbana na parroquia de Cabral.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria para implantación do Vial de Acceso o Aereoporto pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.

a tal efecto.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 55% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PENIS** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-42** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 22.644 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.389

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		4.390
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 21.255 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 16.983 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,799 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PENIS** CLAVE: **A-8-42** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.148	m² de solo
Equipamento:	1.698	m² de solo
Aparcamentos publicos:	85	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	0	4.390

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,061%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,561%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,561%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,561%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,561%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,561%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,639%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria para implantación do Vial de Acceso o Aereoporto pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A execución do vial de Acceso ó Aereoporto realizarase por conta do desenvolvemento do sector S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, previsto a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 5% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. O plan xeral asume o cumprimento do disposto no artigo 55.3 louga no conxunto do distrito.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **ALZA 1** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-43** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **103.102** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	9.887

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	515	17.301
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **92.700** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 63.923 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,620 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,690** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALZA 1** CLAVE: **A-8-43** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.506	m² de solo
Equipamento:	12.732	m² de solo
Aparcamentos publicos:	320	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	515	17.301

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,864%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,685%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,685%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,685%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,685%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,685%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/49.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,529%
SX/IN-SU/RE2/49.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,529%
SX/IN-SU/RE2/49.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,529%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acsamento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).
- Obtención da reserva de solo necesaria para implantación do Vial de Acceso o Aereoporto pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A execución do vial de Acceso ó Aereoporto realizarase por conta do desenvolvemento do sector S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, previsto a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **IGREXA CABRAL** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-44** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **76.468** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.691

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		3.150
Transporte principal:	205	9.119
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **68.572** m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 40.528 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,591** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA CABRAL** CLAVE: **A-8-44** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.647	m² de solo
Equipamento:	8.053	m² de solo
Aparcamentos publicos:	203	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	205	9.119
SX/IN-SU/AG1/04/	ALMACENAMENTO DE AUGA POTABEL NOVA ETAP STA MARINA	0	3.150

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	3,746%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	3,746%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,746%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,746%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,430%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,636%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,636%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,636%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,636%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-8-40 NOGUEIRA 1, que oriente a renovación urbana na parroquia de Cabral.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **NOGUEIRA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-45** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **11.465** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	663

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **10.802** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 5.733 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,531** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NOGUEIRA 2** CLAVE: **A-8-45** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.147	m² de solo
Equipamento:	573	m² de solo
Aparcamentos publicos:	29	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	0,530%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,530%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,530%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,530%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,344%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,363%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,363%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,363%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,363%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender às condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **CALVARIO BORRALILLOS** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-49** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **16.525** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.102

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **14.423** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.436 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,516** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CALVARIO BORRALILLOS** CLAVE: **A-8-49** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.000	m² de solo
Equipamento:	744	m² de solo
Aparcamentos publicos:	37	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	0,687%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	0,687%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,687%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,687%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,446%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/49.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,785%
SX/IN-SU/RE2/49.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,785%
SX/IN-SU/RE2/49.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	0,785%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender às condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **LOUREIRO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-50** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **16.952** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	479

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	353	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **16.120** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 9.324 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,550 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,578** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LOUREIRO** CLAVE: **A-8-50** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.700	m² de solo
Equipamento:	932	m² de solo
Aparcamentos publicos:	47	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,582%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,400%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,217%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,217%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,217%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,217%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 35% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **TOUTIZO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-51** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **31.815** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	293

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	754	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **30.768** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 19.089 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,620** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TOUTIZO** CLAVE: **A-8-51** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.436	m² de solo
Equipamento:	1.909	m² de solo
Aparcamentos publicos:	95	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
EIFONSO - COUTO		
SX/CO-TR/E05	COUTO - BEMBRIVE	PROPOSTO
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARIÑA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,192%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/04.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,912%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,819%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,940%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 35% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Observarase o cumprimento do Artigo 5.9.4 da Normativa Urbanística relativo ao soterramento dos tendidos aéreos eléctricos existentes.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SEGADE** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-52** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **45.660** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	692

Sistemas Xerais Incluídos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.560	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **43.408** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 27.396 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **C**

Aproveitamento Tipo (AT) **0,631** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEGADE** CLAVE: **A-8-52** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.931	m² de solo
Equipamento:	2.740	m² de solo
Aparcamentos publicos:	137	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E07	RECARÉ - A-55	PROPOSTO
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	EXISTENTE
RÚA RECARÉ		
SX/CO-TR/E07	SEGADE - ESTRADA DE RECARÉ	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,711%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/04.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	0,722%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,175%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,124%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	2,124%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,124%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,124%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	2,124%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 35% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **SANTA CLARA 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-53** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada **45.553** m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	11.324
Viario:	2.570

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	95	2.484
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo **31.564** m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 34.620 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,760 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica **A**

Aproveitamento Tipo (AT) **1,097** m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SANTA CLARA 2** CLAVE: **A-8-53** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.232	m² de solo
Equipamento:	3.462	m² de solo
Aparcamentos publicos:	173	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/4/	RONDA DE VIGO RAMÓN NIETO - MADROA	95	2.484

Sistema	Tramo	Actuación
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	5,925%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,925%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,925%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,925%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	5,925%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,181%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,181%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,181%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,181%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,181%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,457%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e nos veciños A-8- 33 BARREIRO 3, A-8-34 SANTA CLARA 1 e A-8-39 ALVAREZ-CABRAL, que oriente a renovación urbana na parroquia de Lavadores.

- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria par a implantación do Vial de Ronda pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- A ordenación do ámbito procurará a incorporación da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase ás condicións de contorno dos bordes da mesma procurando unha acaída integración territorial e paisaxística da plataforma.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PENIS 2** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-54** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 15.865 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.573

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 14.292 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 7.146 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100	0	1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,500 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PENIS 2** CLAVE: **A-8-54** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	1.289	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	36	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,446%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,657%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,657%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,657%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,657%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,657%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,820%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,820%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ordenación deste ámbito remítese ao Estudio de Detalle U.A.2 PENIS DE ARRIBA, con aprobación definitiva do 3 de Xulio de 1997, integramente asumido polo Plan Xeral.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Non se prevé a reserva de edificabilidade residencial suxeita á algún réxime de protección (VPA) no ámbito toda vez que a súa ordenación remítese a un planeamento con procesos de desenvolvemento xa avanzados e aprobados que, en todo caso, ten asumido o Plan Xeral.

Xa que logo, estarase ao disposto no artigo 55.3 da Lei 9/2002 no conxunto do Distrito

FICHA ÁMBITO DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

NOME: **PAZ PARDO** DISTRITO: **8** CLAVE: **A-8-55** Pàx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 40.740 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.732

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 38.008 m²

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.55.2

Superficie Total edificable 24.444 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.113

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100	0	1,000

Tipoloxía edificatoria Característica

Aproveitamento Tipo (AT) 0,643 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PAZ PARDO** CLAVE: **A-8-55** Pàx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.400	m² de solo
Equipamento:	2.444	m² de solo
Aparcamentos publicos:	122	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,527%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,048%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,895%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	1,895%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,895%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,895%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	1,895%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 80% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 33% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **ROTEA** CLAVE: **S-01-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 80.979 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.121

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	4.263	
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 80.979 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 71.595 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 51.017 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,630 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	3, 4, 6, 11
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO HOTELEIRO	10	5	1,046
TERCIARIO XERAL	5		m²c/m²s

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,712 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ROTEA** CLAVE: **S-01-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.192	m² de solo
Equipamento:	5.103	m² de solo
Aparcamentos publicos:	527	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/F01/1/	SERVICIOS FERROVIARIOS ENTRADA NORTE RIOS	4.262	0

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/33.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	18,605%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/43.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	22,577%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico de reformulación das bases de relación porto-cidade, neste caso na área comprendida entre o asentamento urbano da Riveira e o bordo marítimo incluído no P.E. do PORTO (trátase dun dos poucos frontes onde a implantación de usos constructivos non alterou a totalidade do bordo litoral orixinario).
- Recuperación da área pre-litoral a partires da consecución do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B02 ROTEA incluído no ámbito.
- Extensión da trama urbana na procura dunha mellor accesibilidade ao bordo litoral.
- Integración do Sistema Ferroviario na ordenación, resolvendo a permeabilidade transversal do sector.
- Implantación de usos variados na procura da diversificación das funcións urbanas, para o cal fixase límite mínimo de intensidade do 5% para uso terciario hoteleiro e dando cabida a ocupacións de uso terciario xeral.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No sector inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: A_207, Conserveira Virci.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **XOXÍN** CLAVE: **S-02-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 67.517 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.360

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		8.293

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 67.517 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 66.157 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 33.759 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 2 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100	0	1,000

Tipoloxía edificatoria Característica E m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,510 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **XOXÍN** CLAVE: **S-02-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.752	m² de solo
Equipamento:	1.350	m² de solo
Aparcamentos publicos:	84	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E12	RÍO DE SALGUEIRO - RÚA GOLETA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	9,461%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	9,461%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,461%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,461%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	9,461%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,596%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	8,596%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Implantación de actividades productivas na Parroquia de Candeán, dando cumprimento da demanda veciñal e incorporando as edificacións industriais xa existentes dentro do sector.
- O planeamento que ordene este sector resolverá a mellora das conexións co sistema xeral viario e co resto das redes de servicios, nomeadamente dará conta da execución do vial de Sistema Xeral Viario de 2ª Categoría que decorre parello ao límite do sector.

- A cesión local de espacios libres ubicarase preferentemente nos bordes de contacto co tecido residencial consolidado.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este sector dará conta das servidumes aeronáuticas que afectan a parte do mesmo, impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña de servidume aeronáutica que figura nos planos de ordenación (series 01 e 02) ou demostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non será superior ás dúas terceiras partes da superficie do sector.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **TRONCAL** CLAVE: **S-03-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			113.791 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	4.435		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:	2.235	15.893	
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			113.791 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			107.121 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable 91.033 m^2c/m^2s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m^2c/m^2s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,850 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TRONCAL** CLAVE: **S-03-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	17.883	m^2 de solo
Equipamento:	10.240	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	460	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/5/	RONDA DE VIGO MADROA - TEIS	2.235	15.894

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,492%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/26.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
SX/IN-SU/PL2/26.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,467%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/34.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,533%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Ordenar esta área de solo heteroxénea para convertila nun ámbito de uso principalmente residencial con dotacións, infraestructuras e zoas verdes completas e abundantes.
-Obtención de solo para elementos estructurantes de comunicación da importancia da Ronda e permitir a conexión desta coa rúa Cantabria e posterior enlace con Mtnez. Garrido.
-Multiplicar as relacións de transversalidade de dita Ronda coa Travesía de Vigo e a Rúa Aragón
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
Para este sector hai asinado convenio urbanístico, cuxas estipulacións deberán ser cumpridas.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **ORXA** CLAVE: **S-05-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			87.633 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	3.144		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	4.537	9.696	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			87.633 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			79.952 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable 65.725 m^2c/m^2s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m^2c/m^2s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,822 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ORXA** CLAVE: **S-05-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.882	m^2 de solo
Equipamento:	7.434	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	497	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/25.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,296%
SX/IN-SU/PL2/25.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	15,296%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/35.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,296%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Redefinir o frente urbano da avda. Aeroporto
- Obtención de viario estructurante de conexión da rúa Cantabria coa Ronda e conformar un frente urbano á devandita vía.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CANTABRIA** CLAVE: **S-06-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			37.233 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.855		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	4.808	4.831	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			37.233 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			30.570 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable 26.063 m^2c/m^2s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m^2c/m^2s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,853 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CANTABRIA** CLAVE: **S-06-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.691	m^2 de solo
Equipamento:	2.606	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	130	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,118%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,021%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	2,021%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,021%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,021%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	2,021%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención de viario estructurante de conexión da rúa Cantabria coa Ronda e conformar un frente urbano de fachada discontinúa valorando a permeabilidade da mesma en realación co interior do ámbito.
- Estructurar o interior do ámbito con edificación en bloques de densidade media, aproveitando condicións topográficas e esponxando o tecido zonas verdes e mellorando os equipamentos de barrio.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 41% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FONTÁNS** CLAVE: **S-07-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			72.738 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	3.096		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	3.299	14.224	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			72.738 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			66.343 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable 61.827 m^2c/m^2s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m^2c/m^2s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,932 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FONTÁNS** CLAVE: **S-07-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.129	m^2 de solo
Equipamento:	6.183	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	309	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA	PROPOSTO
RÚA RAMÓN NIETO		
SX/CO-TR/E06	RÚA CANTABRIA - RÚA MANUEL ÁLVAREZ	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,652%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,794%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	4,794%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,794%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,794%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	4,794%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obtención de viario estructurante de conexión de Santa Cristina de Lavadores coa rúa Cantabria e a Ronda.
- Conformar un frente urbano á devandita vía que estructúra o sector, situando a vivenda colectiva ó seu carón.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CEREIRO** CLAVE: **S-08-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 305.284 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	12.634

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	6.591	19.527

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 305.284 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 286.059 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 158.748 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,520 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Caracteristica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,555 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CEREIRO** CLAVE: **S-08-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	30.528	m² de solo
Equipamento:	15.875	m² de solo
Aparcamentos publicos:	794	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E09	RÚA GOLETA - AVDA DO TRANVIA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E09	RONDA - RÚA PARACHÁN	PROPOSTO
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	ACONDICIONAMENTO
AVDA DO TRANVIA		
SX/CO-TR/E08	RAMÓN NIETO - IFEVI	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,915%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	5,251%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,518%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	40,424%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	40,424%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dispoñer de reserva de solo urbanizado para atender as necesidades de realoxo das vivendas afectadas por actuacións públicas de desenvolvemento de infraestructuras, dotacións e, singularmente dos afectados pola Ronda de Vigo e polo novo acceso ó aeroporto.

- A ordenación artellarase en torno aos viais integrados no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previstos no sector.

- Fíxase un límite de intensidade máxima do 35% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 72% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CAEIRO** CLAVE: **S-09-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 133.207 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.363

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		11.350
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.559	929

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 11.350 m

Superficie Total Bruta 121.857 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 123.285 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 60.929 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,494 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAEIRO** CLAVE: **S-09-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.321	m² de solo
Equipamento:	6.093	m² de solo
Aparcamentos publicos:	305	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación	Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/5/	LAGARES CURSO ALTO		0	11.350
AVDA DO TRANVIA				
SX/CO-TR/E08	RAMÓN NIETO - IFEVI	ACONDICIONAMENTO		

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,806%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	4,615%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,653%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,486%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,486%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,486%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	14,486%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Creación dunha área de centralidade para os núcleos de Caeiro, Feira e Molares, que permite mellorar o desenvolvemento de dotacións locais en toda esta área.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **AMEAL** CLAVE: **S-11-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 106.011 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.681

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	5.270	1.245

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m²

Superficie Total Bruta 106.011 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 98.060 m²

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable 53.006 m²c

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 2 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,541 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **AMEAL** CLAVE: **S-11-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	10.601	m² de solo
Equipamento:	2.120	m² de solo
Aparcamentos publicos:	265	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REDONDELA		
SX/CO-TR/E09	AVDA DO AEROPORTO - AMEAL	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	4,899%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	4,899%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,899%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,899%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,178%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,603%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,603%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,603%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,603%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Desenvolver solo industrial e de almacenaxe xunto a solos industriais existentes no lindeiro do Concello de Redondela que ven motivado pola demanda que deste solo se produce na Área Metropolitana de Vigo e tamén pola compatibilidade de usos que determinan as afeccións sonoras do Sistema Xeral Aeroportuario localizado en Peinador.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SABAXÁNS** CLAVE: **S-12-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 509.088 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	5.780
Viario:	36.777

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	14.980	104.284
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	2.348	28.419
Viario estructurante:	1.500	9.150

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 48.550 m

Superficie Total Bruta 460.538 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 447.703 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 391.457 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,850 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Caracteristica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,874 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SABAXÁNS** CLAVE: **S-12-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	70.462	m² de solo
Equipamento:	39.146	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.957	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	2.348	28.420
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	14.979	104.284

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E07	ESTRADA VELLA DE MADRID - RÚA SEVERINO COBAS	PROPOSTO
RÚA SEVERINO COBAS		
SX/CO-TR/E07	RÚA SEVERINO COBAS - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	24,451%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,791%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/40.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	100,000%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellora da accesibilidade dentro do sector.
-Dar cumprimento aos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado, hoxendía resultado de pautas de ocupación non planificadas sobre un sustrato de orixe rural.
- A acción ordenadora deste ámbito únese á dos seguintes: A-4-20 CURROS 3, A-4-22 CAMBESES 1, A-4-23 COUTADA NOVA, A-4-30 CURROS 1, A-4-31 CURROS 2, A-4-72 SEVERINO COBAS, na procura da restructuración dos barrios da Bagunda, Bouciña, Sabaxáns e Cambeses a partires do fornecemento da malla urbana e a recuperación ambiental da ribeira do Lagares na Parroquia de Lavadores.

- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no sector.
- Obtención da reserva necesaria para a implantación do vial de Ronda, e execución do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría previsto para conexión transversal entre a Estrada Vella de Madrid e a Rúa Severino Cobas.
- A ordenación do sector procurará a integración da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase especialmente ás condicións de contorno dos bordes da mesma, habida conta das particularidades do trazado nos planos de ordenación (integración territorial e paisaxística da plataforma).
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente ámbito, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultaneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 57% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da plataforma do vial de Ronda en relación ás complicadas condicións topográficas.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **IGREXA-CABRAL** CLAVE: **S-13-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			148.177 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	6.175		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:		16.075	
Viario estructurante:	612	520	
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			148.177 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			141.390 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 66.680 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,472 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA-CABRAL** CLAVE: **S-13-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	15.201	m² de solo
Equipamento:	7.090	m² de solo
Aparcamentos publicos:	404	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	0	16.075

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E06	RÚA PAREDES - IGREXA CABRAL	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,165%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,998%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/50.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,854%
SX/IN-SU/RE2/50.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,854%
SX/IN-SU/RE2/50.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,854%
SX/IN-SU/RE2/50.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,854%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanisticas.
- Obtención da reserva de solo necesaria para implantación do Vial de Acceso o Aereoporto pertencente ao Sistema Xeral de Comunicacións.
- Resolver as demandas de solo para ampliación do equipamento sociocultural existente nos terreso contíguos á AA.VV de Cabral, reservando unha superficie aproximada de 15.000 m , de solo para espacios libres, reforzando o carácter de área de centralidade para os núcleos colindantes
- Fíxase un límite de intensidade máxima do 70% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FONTES-PERTEGUEIRAS** CLAVE: **S-14-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 402.940 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.690

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		11.173
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	9.610	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	16.933
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	2.872

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 402.940 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 408.445 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 195.777 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,486 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 9, 11

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL		90	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		0,643

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,478 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FONTES-PERTEGUEIRAS** CLAVE: **S-14-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	41.458	m² de solo
Equipamento:	19.578	m² de solo
Aparcamentos publicos:	979	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A10/0/	SAMIL	2.958	2.872
SX/EL-ZV/B07/1/	ALCABRE-SAMIL SAMIL	2.261	16.933
INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	11.173

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	PERTEGUEIRAS - AMEIXEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	FONTES - PISTA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20 CAMIÑO DE SOBREIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	18,778%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	44,364%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	44,364%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar unha peza senlleira da cidade compacta na súa extensión Oeste.
- Obter dotacións de sistemas xerais (espacios libres e zonas verdes) nunha das principais accións estratéxicas do PXOM,como é a do contorno da praia de Samil.
- Obter o viario que debe sustituir á Avda. de Samil.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 32% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **NAIA 1** CLAVE: **S-16-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 194.619 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	10.130

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	4.725	9.548
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	10.513	9.652
Viario estructurante:	6.890	13.430

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 12.169 m

Superficie Total Bruta 182.450 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 162.361 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 136.233 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,747 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 7, 13

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	5		0,652

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,835 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NAIA 1** CLAVE: **S-16-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	31.280	m de solo
Equipamento:	13.623	m de solo
Aparcamentos publicos:	681	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

		m² de solo		
INCLUIDO		m² de solo	Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO		10.513	9.652
SX/EL-ZV/B09/3/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	Nº Plazas	4.725	9.548

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	7001 - RONDA ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,509%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,843%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,562%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	10,562%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,562%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	10,562%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	10,562%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Obter viario de sistema xeral de primeira categoría - Ronda e ordenar a zona compendida entre a A-52 e os enclaves urbanos proximos ó río Lagares, incluindo no sector solo de Sistema Xeral Verde nas marxes do devanditodo río.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **NAIA 2** CLAVE: **S-17-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 49.739 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.809

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.513	5.696
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 49.739 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 41.417 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 27.854 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,560 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,673 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NAIA 2** CLAVE: **S-17-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.014	m² de solo
Equipamento:	2.785	m² de solo
Aparcamentos publicos:	139	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/3/	RONDA DE VIGO SEMINARIO - RAMÓN NIETO	1.513	5.695

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,740%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,195%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,160%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	2,160%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,160%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,160%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	2,160%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
-Obter viario de sistema xeral de primeira categoría - Ronda.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **GANDARIÑA** CLAVE: **S-18-I/T** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 57.715 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 57.715 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 57.715 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 46.172 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,800 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
TERCIARIO XERAL	A, E, G	11

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL		50	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	50		1,546

Tipoloxia edificatoria Caracteristica E m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,996 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GANDARIÑA** CLAVE: **S-18-I/T** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.772	m² de solo
Equipamento:	1.154	m² de solo
Aparcamentos publicos:	146	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,884%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,980%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,580%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,580%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,580%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,580%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	3,580%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Os consignados no plan parcial en tramitación que seguen a ser eiquí considerados

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Plan Parcial en tramitación
- En todo caso serán de aplicación os estándares do artigo 47.2 da Lei 15/2004.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **LIÑEIRIÑOS** CLAVE: **S-21-T/R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		**1.508.069**	m^2
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:	**2.645**		
Viario:	**24.899**		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:		**13.318**	
Transporte principal:	**275**	**13.015**	
Viario estructurante:	**26.442**	**140.592**	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:		**573.558**	
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido		**83.148**	m
Superficie Total Bruta		**1.424.921**	m^2
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		**2.027.366**	m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable	854.953	m^2c/m^2s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,600	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
TERCIARIO XERAL	A, G	11
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO HOTELEIRO	A, G	11
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	13
TRANSPORTES	G	15

Altura Máxima 10 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
TERCIARIO XERAL		65	1,000
Outros usos globais			m^2c/m^2s
RESIDENCIAL	30		0,718
TERCIARIO HOTELEIRO	5		1,105
DOTACIONAL PRIVADO	5		0,550
TRANSPORTES	2		2,339

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) **0,389** m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **LIÑEIRIÑOS** CLAVE: **S-21-T/R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**152.202**	m^2 de solo
Equipamento:	**49.800**	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	**3.483**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EQ-DC/C02/1/	DEPORTIVOS CIDADE DO DEPORTE	0	573.559
INCLUIDO		**Obtido:**	**PorObter:**
SX/CO-TR/A05/0/	ACCESO O AEROPORTO	275	13.015
SX/IN-SU/AG2/06/	SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE C	0	13.318

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E06	RÚA PAREDES - IGREXA CABRAL	PROPOSTO
SX/CO-TR/E06	AVDA DA PONTE - RONDA ACCESO Ó AEROPORTO	PROPOSTO
ENLACE		
SX/CO-TR/E06	A-55 - LIÑEIRIÑOS	PROPOSTO
RÚA BECERREIRA		
SX/CO-TR/E06	E066 - E064	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/06.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE COTOGRANDE	79,021%
SX/IN-SU/AG2/06.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	79,021%
SX/IN-SU/AG2/06.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	79,021%
SX/IN-SU/AG2/06.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	79,021%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/04.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	21,774%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/05.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	4,127%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	51,258%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/49.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	90,234%
SX/IN-SU/RE2/49.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	90,234%
SX/IN-SU/RE2/49.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	90,234%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1º) Plasmar unha ordenación que permita acomodar nesta zona de Vigo, un centro de atractividade a escala da Eurorrexión Galicia-Norte de Portugal, que poida garantir a construcción dun grande Complexo Terciario neste lugar que dispón dunha isocrona de 1-1,5 horas, para aproximadamente, catro millóns de habitantes, magnificamente conectado co sistema territorial de comunicacións por estrada e situado á beira do aeroporto de Vigo e do IFEVI.
Dado o carácter estratéxico desta previsión, que, dende o primeiro intre, se viu como cardinal para a futura ordenación de Vigo, enténdese que o sistema de execución debe ser directo (expropiación).
2º) En razón da capacidade de acollida de edificabilidade da zona, así como do exceso de valor da mesma, prevese a adscrición a ela dunha importante reserva de sistema xeral como é a Cidade do Deporte, prevista no sector S-61 D COSTA VALADARES, ao tempo que se dará conta do finanzamento da execución material da mesma.
3º) En cumprimento do artigo 57 da LOUG, establécese para o correcto funcionamento deste sector, a necesidade de conexión co Sistema Xeral Viario de 1ª Categoría, nomeadamente o Vial de Ronda en previsión de se constituír como o principal distribuidor dos fruxos circunvalatorios da cidade; é entón, que con cargo ao desenvolvemento deste sector deberá financiarse a execución material do vial de Acceso ao Aeroporto xa dende a súa conexión co vial de Ronda. Outravolta resolverase acaidamente a conexión das dúas zonas deste sector, separadas pola autoestrada A-9, mercede á previsión de importantes obras infraestructurais.

5º) Como medida específica de corrección dos impactos de ocupación procurarase a conservación e rehabilitación do bosque autóctono de Cotogrande, ao que se lle da a clasificación de Solo Rústico de Especial Protección, tal como se solicitara por numerosos veciños e asociacións de Cabral.
6º) Este sector poderá desenvolverse por etapas, permitindo o finanzamento diferido de cada un dos sistemas xerais anteriormente sinalados (Cidade do deporte, Aceso ao Aeroporto).
7º) Dispor das reservas de solo urbanizado para atender ás necesidades de realoxo das vivendas afectadas por actuacións públicas de desenvolvemento de infraestructuras, dotacións, singularmente dos afectados pola Ronda de Vigo e do novo acceso ao aeroporto, así como das derivadas da propia actuación.
8º) Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 83% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento urbanístico terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a un pequeno ámbito situado no extremo norte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liñea que figura nos planos de ordenación (series 01 e 02) ou demostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-025 (GA 36057025), X-132 (GA 36057132), X-133 (GA 36057133). Recoméndase a súa calificación como cesión local de espacios libres.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.
- Integraranse na ordenación as vivendas existentes

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MILLAREIRA** CLAVE: **S-22-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		110.296	m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	3.540		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:		14.785	
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	1.557	12.217	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta		110.296	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		105.199	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	71.692	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,650	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,681	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.905	m² de solo
Equipamento:	7.169	m² de solo
Aparcamentos publicos:	358	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B08/1/	EIXO AVDA. CASTELAO- AVDA. EUROPA AVDA. EUROPA	0	14.785

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	PERTEGUEIRAS - AMEIXEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	FONTES - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	6,876%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,876%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,876%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,246%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	16,246%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana dando continuidade ao eixo urbano constituído pola avenidas Castelao e Europa, e que ven de soportar importantes actuacións de ordenación (APR A-2-07 CRUCEIRO e S-14-R FONTES-PERTEGUEIRAS).
- Procurarse una ordenación coordenada coa dos devanditos ámbitos de planeamento (APR A-2-07 e S-14-R), incorporados como ordenacións detalladas anexas á Memoria Xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dean modificado con posterioridade á aprobación definitiva do Plan Xeral).
- Consecución dos viais estructurantes da malla do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría, previstos non sector.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación do Sistema Xeral de Espacios Libres SX/EL-ZV/B08 incluída no sector.

- Como medida de integración ambiental prevese a preservación do Xardín Botánico "Francisco de Sales" (S_001 Viveiros Avenida de Europa), feito que obriga á súa calificación como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

-No sector inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: S_001, Viveiros Avda. de Europa.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PARROCHA B** CLAVE: **S-23-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		60.569	m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	4.668		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta		60.569	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		55.901	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	48.455	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,800	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, G	6
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	6, 13
TERCIARIO XERAL	A, G	6, 11

Altura Máxima 7 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	80		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	20		0,786
TERCIARIO XERAL	10		0,874

Tipoloxía edificatoria Característica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,874	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARROCHA B** CLAVE: **S-23-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.722	m² de solo
Equipamento:	4.846	m² de solo
Aparcamentos publicos:	243	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,027%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/04.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	3,567%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,078%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,757%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,757%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,757%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,757%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	3,757%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Creación dunha zona verde entre as novas edificacións e a Avda. de Madrid.
- A edificabilidade a superficie equipamental privada ubicaráse na parte alta do ámeto a carón dos equipamentos xa existentes.
- A edificabilidade Residencial ubicaráse aproveitando as 3 rasantes existentes na parcela, co gallo de evitar un excesivo movemento de terras na área.
- Creación de zona verde na área ocupada pola protección arqueolóxica.
- Mellora das condicións de accesibilidade para toda a área Dotacional do Meixoeiro.
- Protección e posta en valor do Patrimonio Arqueolóxico e completar Ordenación Urbanística da Avda. de Madrid, nesta zona.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 73% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- As aportacións económicas (2.764.656), fixáronse para a adquisición de sistemas xerais cuxa adquisición está prevista por expropiación.
-No sector inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: X-088 (GA 36057088).

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **GÁNDARA** CLAVE: **S-24-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 125.583 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.691

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	180	5.946

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 125.583 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 117.712 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 72.838 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,580 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,619 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GÁNDARA** CLAVE: **S-24-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.111	m² de solo
Equipamento:	7.284	m² de solo
Aparcamentos publicos:	364	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	NAVIA - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	6,986%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,986%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,986%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/07.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	16,506%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/09.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	16,506%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Creación de viario estructurante de conexión de Navia con Alcabre, sección viario 24m
- Ordenar acaidamente o borde avda. Europa
- Fixase un límite de intensidade máxima do 70% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eísixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **COSTA CASTRELOS** CLAVE: **S-25-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 344.579 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.467

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		54.170
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.472	34.070
Viario estructurante:	1.566	16.477

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 58.168 m

Superficie Total Bruta 286.411 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 335.074 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 200.488 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,598 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COSTA CASTRELOS** CLAVE: **S-25-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	36.088	m² de solo
Equipamento:	20.049	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.002	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	1.327	21.814
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	145	12.257
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	0	54.169

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	A PONTENOVA - RONDA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	22,711%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	22,711%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	22,711%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	22,711%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	22,711%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	24,800%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	24,800%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	24,800%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	24,800%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

-Estructurar e ordenar o crecemento urbano dende a primeira coroa ata a Ronda, con tecidos residenciais de media densidade.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación do Sistema Xeral de Espacios Libres Monte da Serra.
- Consecución de dos viais pertencentes so Sistema Xeral de Comunicacións- Viario 1ª Categoría incluídos ámbito.
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eísixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PESCADEIRA** CLAVE: **S-26-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 254.158 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.118

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		54.729
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	5.748	44.864
Viario estructurante:	608	375

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido	16.381	m
Superficie Total Bruta	237.777	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo	242.684	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	154.555	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,650	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,637	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PESCADEIRA** CLAVE: **S-26-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	27.820	m² de solo
Equipamento:	15.456	m² de solo
Aparcamentos publicos:	773	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	5.668	27.867
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	80	448
SX/CO-TR/A06/1/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO RONDA DE VIGO - CASTAÑAL	0	16.549
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	0	54.729

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	11,629%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	11,629%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,629%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,629%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,629%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,629%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/36.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,983%
SX/IN-SU/RE2/36.002	COLECTOR SECUNDARIO	11,983%
SX/IN-SU/RE2/36.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,983%
SX/IN-SU/RE2/36.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,983%
SX/IN-SU/RE2/36.005	COLECTOR SECUNDARIO	11,983%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Estructurar e ordenar o crecemento urbano dende a primeira coroa ata a Ronda, con tecidos residenciais de media densidade.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación do Sistema Xeral de Espacios Libres Monte da Serra.
- Consecución de dos viais pertencentes so Sistema Xeral de Comunicacións- Viario 1ª Categoría incluídos ámbito (vial de Ronda).
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PETETA** CLAVE: **S-28-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 179.249 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	3.700

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	7.330	24.630
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido	11.382	m
Superficie Total Bruta	167.867	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo	168.219	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	105.756	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,630	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,629	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PETETA** CLAVE: **S-28-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	19.036	m de solo
Equipamento:	10.576	m de solo
Aparcamentos publicos:	529	m² de solo

6. SISTEMAS XERAIS m² de solo

6.A RESERVAS DE SOLO Nº Plazas

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	7.330	24.630

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RAVISO - MIRAFLORES - RONDA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	7,958%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	7,958%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,958%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,958%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,958%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,958%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	3,313%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,536%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,969%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,969%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	11,969%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,969%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Fíxase un límite de intensidade máxima do 70% para o uso residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectivo).
- Cando a execución do vial de Ronda se anticipase ao desenvolvemento e xestión do presente sector, e a efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución da devandita infraestructura algún destes sectores: S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, S-08-R CEREIRO e S-68-R AREEIRO, previstos a tal efecto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SEGADE** CLAVE: **S-29-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 43.855 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	822

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	555	3.517

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 43.855 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 42.478 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 18.858 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,444 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SEGADE** CLAVE: **S-29-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.873	m² de solo
Equipamento:	1.886	m² de solo
Aparcamentos publicos:	94	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,178%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,809%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/08.001	COLECTOR SECUNDARIO	100,000%
SX/IN-SU/RE2/08.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	100,000%
SX/IN-SU/RE2/08.003	COLECTOR SECUNDARIO	100,000%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- Localización no sector de rotonda distribuidora de tráficos dunha e outra banda da A-52 para facilitar todo tipo de xiros.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 47% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FRAGOSIÑO** CLAVE: **S-30-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 139.329 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	7.650	62.991
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	586	1.891
Viario estructurante:		8.988

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 34.231 m

Superficie Total Bruta 105.098 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 131.093 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 77.486 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,737 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, G	6

Altura Máxima 15 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,591 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FRAGOSIÑO** CLAVE: **S-30-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.948	m de solo
Equipamento:	7.907	m² de solo
Aparcamentos publicos:	387	m² de solo
		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A06/0/	AUTOESTRADA VIGO-PORRIÑO ARQUITECTO PALACIOS - RONDA DE VIGO	585	1.891
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	7.484	56.473
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	166	6.518

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E05	RAVISO - MIRAFLORES - RONDA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,031%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	8,770%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,770%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas 1.727.910

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- A consecución de parte do sistema xeral do Lagares.
- A mellora do equipamento público deportivo de Sárdoma
- O cambio de uso global en concordancia cos criterios e obxectivos doPXOM.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- A cifra de 1.727.910 destinaráse á construcción dun polideportivo cuberto, como equipamento deportivo.
- A ordenación detallada quedará condicionada á autorización previa e expresa de augas de galicia para calquer obra que se se pretenda executar sobre o dominio público hidráulico ou na súa zona de policía.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **RIO** CLAVE: **S-31-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			223.906 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	9.709		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:		22.062	
Equipamento/Infraestructuras:		59.293	
Transporte principal:			
Viario estructurante:	319	29.650	
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:		36.162	
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			223.906 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			250.040 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	118.670	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,530	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,475 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **RIO** CLAVE: **S-31-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	22.391	m² de solo
Equipamento:	11.867	m² de solo
Aparcamentos publicos:	593	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	36.161
INCLUIDO		**Obtido:**	**PorObter:**
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	22.062
SX/EQ-DC/C02/4/	DEPORTIVOS PISTAS RÍO	0	59.293

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E01	MUIÑO DO VENTO - VG-20	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/10.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DEL CASAL - CASTRO	11,382%
SX/IN-SU/AG2/10.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,382%
SX/IN-SU/AG2/10.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	11,382%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	30,184%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	30,184%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/20.001	COLECTOR SECUNDARIO	34,506%
SX/IN-SU/RE2/20.002	COLECTOR SECUNDARIO	34,506%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Este sector ten como obxectivo básico o axudar a rexeneración integral da praia de Samil mercede a contemplárense nel accións como:

- A execución do tramo de vial de alta capacidade, que, sustituíndo a Avda. de Samil conecta Alcabre co 2º cinto, servindo a toda área de Samil.
- A execución de via de ribeira do Lagares protexendo éste con arbolado aquelado.
- A creación do centro deportivo que sustituirá e ampliará as actuais instalacións localizadas no areal.
- A previsión dun centro de lecer para dar acobillo a instalacións temporais.
- A debida protección e posta en valor dos xacementos arqueolóxicos da zona.

- O viario a obter é todo el estructurante de 2ª nivel.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 24% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No sector inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-032 (GA 36057032), X-033 (GA 36057033), X-034 (GA 36057034).

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **GORGOSO** CLAVE: **S-32-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			110.789 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	164		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:		47.525	
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:		11.684	
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			16.631 m
Superficie Total Bruta			94.158 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			110.625 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	47.079	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,426 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GORGOSO** CLAVE: **S-32-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.079	m² de solo
Equipamento:	4.708	m² de solo
Aparcamentos publicos:	235	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	0	11.684
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	0	47.525

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	3,542%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,542%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,542%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,542%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,542%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,542%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,562%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Estructurar e ordenar o crecemento urbano dende a primeira coroa ata a Ronda, con tecidos residenciais de media densidade.
- Obtención da reserva de solo necesaria para a implantación do Sistema Xeral de Espacios Libres Monte da Serra.
- Consecución de dos viais pertencentes so Sistema Xeral de Comunicacións- Viario 1ª Categoría incluídos ámbito.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **A.P. BALAÍDOS** CLAVE: **S-33-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 239.926 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	9.128

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	8.034	53.350
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 239.926 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 222.764 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 179.945 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,750 m c/m s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 11
TERCIARIO HOTELEIRO	A, B, C, G	3, 4, 6, 11

Altura Máxima 11 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	90	60	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	40		1,714
TERCIARIO HOTELEIRO	20		m²c/m²s

Tipoloxía edificatoria Característica E

Aproveitamento Tipo (AT) 1,023 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

CONSULTORA GALEGA S.L. DOCUMENTO DE XESTIÓN E EXECUCIÓN

NOME: **A.P. BALAÍDOS** CLAVE: **S-33-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	23.993	m² de solo
Equipamento:	4.799	m² de solo
Aparcamentos publicos:	450	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	6.985	43.713
SX/CO-TR/A07/0/	ENLACE RONDA BALAÍDOS - PORTANET	1.050	9.636

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	16,831%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,831%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	16,831%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,831%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,831%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/01.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	7,503%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	4,209%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	4,763%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/12.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
SX/IN-SU/PL2/12.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
SX/IN-SU/PL2/12.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
SX/IN-SU/PL2/12.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
SX/IN-SU/PL2/12.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
SX/IN-SU/PL2/12.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	28,440%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	37,569%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	37,569%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	37,569%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	37,569%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	37,569%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A ampliación do Polígono Industrial para acoller industrias do sector de interese estratéxico para Vigo.
- A efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, se establece a zona de residencial prevista no ámbito S-44-I como ubicación preferente para os mesmos.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Fixouse o sistema de actuación por expropiación a raíz do interese público que sustenta a execución desta peza, xa que debe ser entendida como unha actuación indispensable para a consecución do modelo de oredenación proposto no Plan Xeral, e é por tanto que lexitima a elección do mesmo.
- Querese insistir outravolta qunha consideración de que a execución de este sector e fundamental para a ordenación dun dos sectores estratéxicos de actividade económica viguesa.
- En cumprimento do artigo 46,5 da Lei 9/2002,a ocuapció do terreo polas construccións non será superior ás dúas terceiras partes do ámbito.
- Intentarase que as zonas verdes locais se dispoñan á beira do vial da Ronda, con arbolado que sexa quen de facer de barreira cara os núcleos urbanos de Matamá.
- No sector inclúsese o seguinte elemento do Catálogo de Bens Culturais: X-044 (GA 36057044).

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FALCOA** CLAVE: **S-34-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 127.653 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.917

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	12.647	6.934

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 127.653 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 113.089 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 74.039 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,580 m c/m s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,655 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FALCOA** CLAVE: **S-34-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.327	m² de solo
Equipamento:	7.404	m² de solo
Aparcamentos publicos:	370	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	5,571%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	5,571%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,571%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,571%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,571%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,571%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,158%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,158%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,158%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,158%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	7,158%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	15,458%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,458%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	15,458%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,458%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	15,458%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- A ordenación deberá resolver unha acaida integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial mantendo, na medida do posibles, os pes arbóreos autóctonos existentes.
- Fixase un límite de intensidade máximo do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CARRASQUEIRA INDUSTRIAL** CLAVE: **S-37-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			52.270 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.311		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	3.953		
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			52.270 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			47.006 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	32.930	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,630	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	E	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,701	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARRASQUEIRA INDUSTRIAL** CLAVE: **S-37-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.227	m² de solo
Equipamento:	3.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	82	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	3,013%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	3,013%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,013%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,013%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,013%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,971%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	9,971%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	8,185%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,185%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	8,185%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,185%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	8,185%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Implantación de actividades productivas dando remate ao tecido industrial asentado sobre Avda. Ricardo Mella e resolvendo o contacto ao asentamento residencial.
- A cesión local de espacios verdes ubicarase preferentemente nos bordes de contacto (límite occidental do sector) co tecido residencial consolidado.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 1000 m para o establecemento dunha subestación.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do sector co fin de avaliar a necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal.
- Recomendase o establecemento de continuidade espacial entre a cesión local de espacios libres o enclave natural limítrofe.
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do sector.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **IGREXA CAMIÑO DO PAZO** CLAVE: **S-38-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			88.560 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.391		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:		5.368	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			88.560 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			87.169 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	43.394	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,490	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	C	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,498	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **IGREXA CAMIÑO DO PAZO** CLAVE: **S-38-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.856	m² de solo
Equipamento:	4.339	m² de solo
Aparcamentos publicos:	217	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	4,059%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,059%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	4,059%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,059%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,059%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,410%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,410%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	4,819%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,819%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,819%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar este solo enclavado entre o asentamento urbano na Parroquia de Matamá, na procura da potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente sector e no veciño S-39-R BALBÍS, orientando a extensión urbana sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría, substitutivo do trazado Leonardo Alonso-Manuel Cominges.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Incremento da oferta de vivenda sometida a algún réxime de protección no conxunto do termo municipal, para a cal establécese un límite mínimo de intensidade do 40% sobre o teito construíble.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, nomeadamente darase conta do contacto coas existentes no límite setentrional do sector como son o Cemiterio de Matamá e grupo escolar Josefa de Alonso e Alonso.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 55% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recomendase a ordenación coordenada coa do sector S-39-R BALBÍS.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **BALBÍS** CLAVE: **S-39-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 32.500 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.474

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		3.613

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 32.500 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 31.026 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 16.250 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,500 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,524 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **BALBÍS** CLAVE: **S-39-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3ª CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.250	m² de solo
Equipamento:	1.625	m² de solo
Aparcamentos publicos:	81	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	1,520%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,520%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,520%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,520%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,520%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,571%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,300%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar este solo enclavado entre o asentamento urbano na Parroquia de Matamá, na procura da potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente sector e no veciño S-38-R IGREXA CAMIÑO DO PAZO, orientando a extensión urbana sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría, substitutivo do trazado Leonardo Alonso-Manuel Cominges.
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recomendase a ordenación coordenada coa do sector S-38-R IGREXA CAMIÑO DO PAZO.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **VERDEAL** CLAVE: **S-40-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 51.666 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.119

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	164	7.558

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 51.666 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 50.383 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 24.800 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,480 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,492 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VERDEAL** CLAVE: **S-40-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	5.167	m² de solo
Equipamento:	2.480	m² de solo
Aparcamentos publicos:	124	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,906%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,906%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,906%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,906%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,906%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,308%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,308%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,754%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,754%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,754%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar o baleiro enclavado entre o asentamento urbano de Coruxo
- A extensión urbana estructurarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella).

- Fixase un límite de intensidade máximo do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-43-R VERDEAL 2 e o ámbito de solo urbano non consolidado A-2-22 CARBALLAL.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CU DA VIÑA** CLAVE: **S-41-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 248.469 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	6.279

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	5.317	26.402

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 248.469 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 236.873 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 104.357 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,420 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,441 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CU DA VIÑA** CLAVE: **S-41-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	26.000	m² de solo
Equipamento:	11.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CU DA VIÑA		
SX/CO-TR/E12	ESTRADA SEIXO-VENDA - RÚA FALCOÍDO	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	7,852%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	7,852%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,852%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,852%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,852%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,852%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/28.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
SX/IN-SU/PL2/28.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,476%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/33.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	32,473%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Conformar área de expansión residencial parella ao eixo urbano da Estrada da Coutada.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente sector estructurando a expansión urbana sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría, substitutivo do Estrada da Coutada. O devandito vial servirá de base para conformar unha nova fachada urbana sobre o Cu da Viña e finalmente o Val do Fragoso.
- A efectos de integración paisaxística darase conta das cualidades dun suporte territorial caracterizado por unha topografía escalonada que desce bruscamente cara o espacio agrario do Cu da Viña, constituíndose nun zócalo-miradoirdo sobre o Val do Fragoso e a cidade tramada.
- Redotación da parroquia de Beade, dando cabida a localización equipamentos deportivos demandados polas entidades veciñais (pavillón polideportivo cuberto, piscinas e pistas ao ar libre). En calquera caso o destino final dos equipamentos será fixado polo planeamento de desenvolvemento en función das necesidades reais no momento da súa redacción.
- A ordenación virá necesariamente condicionada pola adxacencia do Conxunto Parroquial de Beade (identificado coa clave A- 157 no Catálogo de Bens Culturais do Plan Xeral), así como da proximidade de pezas como o Chalé Agarimo ou o Centro Cultural de Beade.
- Fixase un límite de intensidade máximo do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da ordenación, relativo ao trazado do vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións e as especiais condicións topográficas que. Suxírese a ubicación dunha área dotacional na parte sector comprendida entre o devandito vial e o límite setentrional do sector, así como da potenciación da permeabilidade visual entre a Estrada da Coutada e o val.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **HERMIDA** CLAVE: **S-42-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 343.113 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	5.300
Viario:	12.100

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	1.659	62.240
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	17.920	25.440

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 343.113 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 306.134 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 137.245 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,448 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **HERMIDA** CLAVE: **S-42-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	34.311	m² de solo
Equipamento:	13.725	m² de solo
Aparcamentos publicos:	686	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B12/1/	XUNQUEIRA DO BAO-HERMIDA HERMIDA	1.659	62.240

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	ENLACE PO-325 - PO-552	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	10,550%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	10,550%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,550%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,550%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	10,550%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	12,216%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	12,216%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	12,216%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Conformar área de expansión residencial no eixos definido polas estradas C-550 e a Avda. Ricardo Mella na parroquia de Coruxo.
- A extensión urbana estructurarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella). Doutra banda procurarase a potenciación das conexións transversais entre os devanditos trazados prevéndose a tal efecto un vial da mesma categoría.
- Mantemento do corredor natural existente entre os Montes de Coruxo e o Humidal do Vao, para o cal prevese a implantación dunha importante reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres (SX/EL-ZV/B12).
- Fixase un límite de intensidade máximo do 60% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local, dando conta da ampliación das instalacións deportivas existentes (Pavillón das Roteas).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 46% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- No sector inclúese o seguinte elemento do Catálogo Bens Culturais: E_001 Acueducto da Avda Ricardo Mella.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **VERDEAL 2** CLAVE: **S-43-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		40.132	m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.688		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	3.338		
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta		40.132	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		35.106	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	16.053	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,400	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,457	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VERDEAL 2** CLAVE: **S-43-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.013	m² de solo
Equipamento:	1.605	m² de solo
Aparcamentos publicos:	80	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,234%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,234%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,234%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,234%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,234%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	1,429%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,429%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	1,429%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar o baleiro enclavado entre o asentamento urbano de Coruxo.
- A extensión urbana estruturarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella).

- A ordenación virá necesariamente condicionada pola adxacencia e mesmo inclusión de parte do Conxunto Parroquial de Coruxo (identificado coa clave A-163 no Catálogo de Bens Culturais do Plan Xeral).
- Fixase un límite de intensidade máximo do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Como medida de integración ambiental establécese a preservación do rego da Tinureira a súa paisaxe cultural (muíños, pontellas, lavadoiros,...), procurando a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Eisixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-40-R VERDEAL.
- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da ordenación relativo ás especiais condicións topográficas do sector e a proximidade do Conxunto Parroquial de Coruxo. Suxírese o mantemento das plataforma naturais do terreo a vagada fluvial e a consecución dun espacio urbano de referencia fronte ao Conxunto Parroquial.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **P.I.MATAMÁ-VALADARES** CLAVE: **S-44-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada		1.101.280	m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	10.529		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:	119.923		
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido		119.923	m
Superficie Total Bruta		981.357	m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		970.828	m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	637.882	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,650	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 11
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 15

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL		80	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	10		
RESIDENCIAL	10		0,640
DOTACIONAL PRIVADO	2		1,213

m²c/m²s

Tipoloxia edificatoria Caracteristica	E	
Aproveitamento Tipo (AT)	0,749	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **P.I.MATAMÁ-VALADARES** CLAVE: **S-44-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	110.128	m² de solo
Equipamento:	22.026	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.595	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DE REGUEIRO		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA SAN XOAN - PO-330	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	39,659%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	39,659%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/01.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	13,458%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/17.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	79,525%
SX/IN-SU/PL2/17.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	79,525%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/23.001	COLECTOR SECUNDARIO	70,832%
SX/IN-SU/RE2/23.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	70,832%
SX/IN-SU/RE2/23.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	70,832%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

Aportacións economicas	13.600.000

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A edificabilidade residencial destinarase ao realoxo das vivendas existentes neste ámbito e nos ámbitos S-58-1 e S-33-I, e situarase no extremo norte. De non cosumir a edificabilidade dos realoxos coas actuacións sinaladas, o exceso será de libre disposición polo promotor.
- Co obxecto de disminuir o Impacto Ambiental, procurarase situar as zonas verdes e os equipamentos nas zonas máis próximas o borde da actuación.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.
- Co obxecto de facilitar a ordenación prevista no PXOM actualmente en tramitación, na oferta pública de venta de parcelas que se convoque o efecto darase prioridade as empresas actualmente situadas na unidade de actuación Beiramar que opten polo seu traslado ao presente ámbito.
- A aportación económica prevista como carga urbanística para o desenvolvemento desta actuación destinarase na súa totalidade a financiar a infraestructura de conexión das redes de saneamento e recollida de pluviais ata as instalacións do río Lagares. No caso de que dita execución non consumise a totalidade da aportación económica prevista nesta Ficha, a parte sobrante será adicada para financiar a execución do Vial da Ronda-Balaídos-Universidade no tramo que discurre polo ámbito S-33-I.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 100% do Uso Residencial previsto.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Fixouse o sistema de actuación por expropiación a raíz do interese público que sustenta a execución desta peza, xa que debe ser entendida como unha actuación indispensable para a consecución do modelo de ordenación proposto no Plan Xeral, e é por tanto que lexitima a elección do mesmo.
- Quérese insistir outravolta na consideración de que a execución de este sector e fundamental para a ordenación dun dos sectores estratéxicos de actividade económica viguesa.
- O planeamento que ordene sector haberá de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para este sector no Estudio de Sostenibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxísticodo Plan Xeral.
- En cumprimetno do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construcións non sueprará as dúas terceiras partes da superficie do sector.
- No ámbito inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-049 (GA 36057049).

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CARNEIRAS** CLAVE: **S-46-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 97.424 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.736

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	10.551	3.629

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 14.017 m

Superficie Total Bruta 83.407 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 81.137 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 38.367 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,460 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,473 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARNEIRAS** CLAVE: **S-46-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.742	m² de solo
Equipamento:	3.837	m² de solo
Aparcamentos publicos:	202	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,385%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,385%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	5,100%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,761%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,761%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,761%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,415%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,415%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,415%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- A ordenación deberá resolver unha acaida integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 49% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CARTO DO VIÑO** CLAVE: **S-47-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 138.572 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	5.414

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		3.025
Transporte principal:		
Viario estructurante:	300	216

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 138.572 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 132.858 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 58.893 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,425 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,443 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CARTO DO VIÑO** CLAVE: **S-47-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	13.857	m de solo
Equipamento:	5.889	m² de solo
Aparcamentos publicos:	294	m² de solo
		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/IN-SU/AG2/04/	SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE B	0	3.025

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	3,662%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,662%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,774%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,774%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,774%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	5,242%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,242%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	5,242%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Implantacións de usos residenciais nun dos espacios de acollida senlleiros na parroquia de Beade.
- Introducción de tipoloxias multifamiliares que posibiliten a implantación usos comerciais asociados, para o cal fíxase un límite de intensidade máximo do 55% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- O planeamento que desenvolva este sector haberá de prever e corrixir os posibles impactos producidos pola utilización do 2º Cinto sobre as edificacións a ordenar.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do sector, co fin de avaliar a necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e a ordenanza acústica municipal.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CABO ESTAI NORTE** CLAVE: **S-50-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			237.879 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	5.347		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	8.376	19.918	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			237.879 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			224.156 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	102.288	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,430	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	C	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,456	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CABO ESTAI NORTE** CLAVE: **S-50-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	28.940	m² de solo
Equipamento:	10.229	m² de solo
Aparcamentos publicos:	511	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA AVDA RICARDO MELLA (PO-325)	PROPOSTO
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	7,863%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	7,863%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,863%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,863%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,863%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	46,291%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	46,291%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	46,291%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	44,630%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Desenvolvemento urbanistico de áreas non desenvolvidas ainda en San Miguel de Oia, de acordo cos criterios que se conteñen na Memoria de Ordenación.
- Obtención de viais integrados no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previstos no sector
- Fixase un límite máximo de intensidade do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CABO ESTAI SUR** CLAVE: **S-51-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			78.873 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.740		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	5.469	2.181	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			78.873 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			71.664 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	39.437	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	C	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,550	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CABO ESTAI SUR** CLAVE: **S-51-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.887	m² de solo
Equipamento:	3.944	m² de solo
Aparcamentos publicos:	197	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	3,031%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	3,031%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,031%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,031%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,031%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/01.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,847%
SX/IN-SU/PL2/01.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,847%
SX/IN-SU/PL2/01.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	17,847%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/01.001	COLECTOR SECUNDARIO	17,207%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Desenvolvemento urbanistico de áreas non desenvolvidas ainda en San Miguel de Oia, de acordo cos criterios que se conteñen na Memoria de Ordenación.
- Obtención de viais integrados no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previstos no sector.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 65% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A aportación económica de 2.645.000 adicarase a custea-la expropiación de terreos clasificados como solo rústico protexido.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MATOCA** CLAVE: **S-52-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 295.741 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	9.188

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		36.623

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 295.741 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 286.553 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 118.296 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, D, G	11
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, D, G	13

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	5		0,875
DOTACIONAL PRIVADO	5		m²c/m²s

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,410 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MATOCA** CLAVE: **S-52-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	29.574	m² de solo
Equipamento:	11.830	m² de solo
Aparcamentos publicos:	591	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	XUNQUEIRA DO BAO - CAMIÑO DE PEDREIRA	PROPOSTO
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	MELLORA
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	9,093%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	9,093%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,093%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,093%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	9,093%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/05.001	COLECTOR SECUNDARIO	35,252%
SX/IN-SU/RE2/05.002	COLECTOR SECUNDARIO	35,252%
SX/IN-SU/RE2/05.003	COLECTOR SECUNDARIO	35,252%
SX/IN-SU/RE2/05.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	35,252%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a ordenación desta área de acordo cos criterios que para as zonas sen desenvolver existentes entre a C-550 e o litoral se conteñen na Memoria de Ordenación.
- Obtención de viais integrados no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previstos no sector
- Fixase un límite máximo de intensidade do 35% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 50% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **XUNQUEIRA** CLAVE: **S-53-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 530.459 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	14.932

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		42.462
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	14.163	47.518

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 530.459 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 501.364 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 201.574 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,380 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,402 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **XUNQUEIRA** CLAVE: **S-53-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	53.046	m² de solo
Equipamento:	20.157	m² de solo
Aparcamentos publicos:	1.008	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B12/1/	XUNQUEIRA DO BAO-HERMIDA HERMIDA	0	42.462

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	XUNQUEIRA DO BAO - ESTRADA A CAMPOSANCOS	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CEMITERIO NOVO DE SAIÁNS - ESTRADA DE CAMPOSANCOS	PROPOSTO
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	MELLORA
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	15,495%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	15,495%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	15,495%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	15,495%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	15,495%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/05.001	COLECTOR SECUNDARIO	60,069%
SX/IN-SU/RE2/05.002	COLECTOR SECUNDARIO	60,069%
SX/IN-SU/RE2/05.003	COLECTOR SECUNDARIO	60,069%
SX/IN-SU/RE2/05.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	60,069%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Conformar área de expansión residencial no eixos definido polas estradas C-550 e a Avda. Ricardo Mella na parroquia de San Miguel de Oia.
- A extensión urbana estructurarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella).
- Acasemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máximo do 40% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Procurarase unha ordenación coordenada coa do sector S-52-R MATOCA, incorporado como ordenación detallada anexa á Memoria xustificativa do Plan Xeral (sempre que non se dea modificado con posterioridade á aprobación definitiva do plan Xeral).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 38% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SENRA (OIA)** CLAVE: **S-54-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 40.432 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	875

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.920	480

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	15.719
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 40.432 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 53.356 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 21.429 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,530 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,402 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SENRA (OIA)** CLAVE: **S-54-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.043	m² de solo
Equipamento:	2.143	m² de solo
Aparcamentos publicos:	107	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B13/1/	COSTA SAIÁNS-OIA REGO DO CHARCO	0	15.719

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	1,647%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	1,647%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,647%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,647%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,647%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,880%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,880%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,880%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	7,870%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,870%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,870%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar o baleiro enclavado entre asentamento urbano de Oia.
- A ordenación virá necesariamente condicionada pola adxacencia do Centro Socio-cultural de San Miguel de Oia, no seu entorno procurarase a consecución dun espacio urbano de referencia dando conta da mellora do acceso dende a Avda. Ricardo Mella.
- Fixase un límite máximo de intensidade do 35% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 40% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **ESTOMADA 1** CLAVE: **S-55-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 298.075 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	14.500

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	216	61.114
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		21.200

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 47.063 m

Superficie Total Bruta 251.012 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 283.359 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 112.955 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,450 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,399 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ESTOMADA 1** CLAVE: **S-55-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	29.808	m² de solo
Equipamento:	11.296	m² de solo
Aparcamentos publicos:	565	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B13/2/	COSTA SAIÁNS-OIA COVA DE ABAIXO	216	61.114

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	E003 - PO-325	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CAMIÑO DE PEDREIRA - BAIXADA A PRAIA	PROPOSTO
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	8,683%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	8,683%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,683%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,683%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,683%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	36,266%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	36,266%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	36,266%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	41,485%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	41,485%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	41,485%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Conformar área de expansión residencial no eixos definido polas estradas C-550 e a Avda. Ricardo Mella na parroquia de Oia.
- A extensión urbana estructurarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella). Doutra banda procurarase a potenciación das conexións transversais entre os devanditos trazados prevéndose a tal efecto un vial da mesma categoría.
- Mantemento do corredor natural definido polo Rego da Cova da Barxa ata o espacio litoral, para o cal prevese a implantación dunha importante reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres (SX/EL-ZV/B13).
- Fixase un límite de intensidade máximo do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-56-R SAIÁNS.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SAIÁNS** CLAVE: **S-56-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada		**253.743**	m^2
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	**472**		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:	**809**	**68.561**	
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:		**19.480**	
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido		**30.707**	m
Superficie Total Bruta		**223.036**	m^2
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo		**252.462**	m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable	100.366	m^2c/m^2s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,450	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	**C**	m^2c/m^2s
Aproveitamento Tipo (AT)	**0,398**	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SAIÁNS** CLAVE: **S-56-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**25.374**	m^2 de solo
Equipamento:	**10.037**	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	**502**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B13/2/	COSTA SAIÁNS-OIA COVA DE ABAIXO	809	68.560

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	E003 - PO-552	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CAMIÑO DE PEDREIRA - BAIXADA A PRAIA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	SAIANS - SAIÁNS	PROPOSTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	7,715%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	7,715%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,715%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,715%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	7,715%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	32,224%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	32,224%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	32,224%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/03.001	COLECTOR SECUNDARIO	36,862%
SX/IN-SU/RE2/03.002	COLECTOR SECUNDARIO	36,862%
SX/IN-SU/RE2/03.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	36,862%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Conformar área de expansión residencial no eixos definido polas estradas C-550 e a Avda. Ricardo Mella na parroquia de Saiáns.
- A extensión urbana estructurarase sobre o vial integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previsto no sector e que devén en peza fundamental para o mallado desta parte da cidade (vial intermedio entre a estrada C-550 e a Avda. Ricardo Mella). Doutra banda procurarase a potenciación das conexións transversais entre os devandito vial e a estrada C-550, prevéndose a tal efecto un vial da mesma categoría.
- Mantemento do corredor natural definido polo Rego da Cova da Barxa, para o cal prevese a implantación dunha importante reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres (SX/EL-ZV/B13).
- Fixase un límite de intensidade máximo do 30% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-55-R ESTOMADA 1.
- No sector inclúese o seguinte elemento do Catálogo de Bens Culturais: X-060 (GA 36057060). Recoméndase a súa calificación urbanística como cesión local de espacios libres estendida á área de protección integral do xacemento.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PORTAL 1** CLAVE: **S-57-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			116.531 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	6.442		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	4.414	4.392	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			29.094 m
Superficie Total Bruta			87.437 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			105.675 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	43.719	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,414	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PORTAL 1** CLAVE: **S-57-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.653	m² de solo
Equipamento:	4.372	m² de solo
Aparcamentos publicos:	219	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,718%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,718%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,444%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,286%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,286%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,286%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,891%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,891%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,891%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- A ordenación deberá resolver unha acaida integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica. a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-60-R PORTAL 2.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO** CLAVE: **S-58-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			1.129.560 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:			
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:	8.237	3.025	
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			1.129.560 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			1.121.323 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	1.129.560	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	1,000	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
TERCIARIO XERAL	A, C, G	4, 6, 11

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	80		1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	50		2,946

Tipoloxia edificatoria Caracteristica	E	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	1,595	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO** CLAVE: **S-58-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	112.956	m² de solo
Equipamento:	22.591	m² de solo
Aparcamentos publicos:	2.824	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/IN-SU/AG0/13/	ALMACENAMENTO DE AUGA POTABEL DEPÓSITO P. TECNOLÓGICO	6.206	0
SX/IN-SU/EL0/04/	SUBESTACIONES ELÉCTRICAS VALADARES	2.031	0

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	5,832%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Recóllense os obxectivos e criterios que informaron o Plan Parcial xa aprobado, así como as ampliacións que se están a tramitar e que recolle o Plan Xeral.
- A efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados, se establece a zona de residencial prevista no ámbito S-44-I como ubicación preferente para os mesmos.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Incorpóranse as determinacións do Texto Refundido do Plan Parcial do Parque Tecnolóxico e Loxístico de Vigo.
- Fixouse o sistema de actuación por expropiación a raíz do interese público que sustenta a execución desta peza, xa que debe ser entendida como unha actuación indispensable para a consecución do modelo de ordenación proposto no Plan Xeral, e é por tanto que se lexitima a elección do mesmo.
- Quérese insistir outravolta na consideración de que a execución de este sector é fundamental para a ordenación dun dos sectores estratéxicos de actividade económica viguesa.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: POLÍGONO INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN E R ECICLAXE — CLAVE: S-59-I — Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			201.476 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:			
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:		19.065	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			201.476 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			201.476 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	100.738	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	E	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,500	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: POLÍGONO INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN E R ECICLAXE — CLAVE: S-59-I — Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	30.000	m² de solo
Equipamento:	4.030	m² de solo
Aparcamentos publicos:	252	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/07.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE BEMBRIVE	74,906%
SX/IN-SU/AG2/07.002	AMPLIACIÓN BOMBEO+ADUCIÓN	74,906%
SX/IN-SU/AG2/07.003	AMPLIACIÓN BOMBEO	74,906%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/31.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	52,244%
SX/IN-SU/PL2/31.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	52,244%
SX/IN-SU/PL2/31.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	52,244%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/45.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	77,565%
SX/IN-SU/RE2/45.002	COLECTOR SECUNDARIO	77,565%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Localización en área axeitada de almacéns e industria que resolva o tratamento, reciclado e transformacións de materiais e residuos procedentes da industria, construcción, ..., en xeral de actividades producidas no territorio vigués.
- Na reserva dotacional farase a previsión de 2000 m para o establecemento de un punto limpo.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O Campo de Fútbol de Bembrive trasladarase so sector S-36-R MANDADA.
- O planeamento que ordene este sector dará conta das servidumes aeronáuticas que afectan a parte do mesmo, impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña de servidume aeronáutica que figura nos planos de ordenación (series 01 e 02) ou demostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.
- Fixouse como sistema de actuación o de expropiación, a raiz do interese público que lexitima a consecución dunha peza indispensable para a plasmación dun modelo de ordenación sostible, xa que será neste sector onde resolva de modo exclusivo o tratamento dos residuos sólidos inertes producto de actividades xeradas no territorio vigués.
- No sector inclúense os seguintes elementos do Catálogo de Bens Culturais: X-068 (GA 36057068), X-134 (GA 36057134), X-135 (GA 36057135).

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: PORTAL 2 — CLAVE: S-60-R — Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			90.248 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	6.918		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	15.462	2.116	
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			6.709 m
Superficie Total Bruta			83.539 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			67.868 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	33.416	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,400	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 7

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	A	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,492	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: PORTAL 2 — CLAVE: S-60-R — Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.025	m² de solo
Equipamento:	3.342	m² de solo
Aparcamentos publicos:	167	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,078%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,078%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,930%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,276%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,276%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,276%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,974%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,974%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,974%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- A ordenación deberá resolver unha acaida integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 57% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-57-R PORTAL 1.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **COSTA VALADARES** CLAVE: **S-61-D** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			591.056	m^2
Sistemas Locais	**Existentes**			
Verde:				
Equipamento/Infraestructuras:				
Viario:	7.965			
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**		
Verde:				
Equipamento/Infraestructuras:		573.558		
Transporte principal:				
Viario estructurante:	8.768			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**		
Verde:				
Equipamento:				
Transporte principal:				
Viario estructurante:				
Solo Rustico de protección incluido			55.136	m
Superficie Total Bruta			535.920	m^2
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			574.323	m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable	267.960	m^2c/m^2s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
DOTACIONAL		

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
DOTACIONAL	100		0,000

Tipoloxía edificatoria Característica		m^2c/m^2s
Aproveitamento Tipo (AT)	**0,000**	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **COSTA VALADARES** CLAVE: **S-61-D** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	90.000	m^2 de solo
Equipamento:		m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	16,660%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	16,660%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	26,270%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	26,270%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	26,270%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	23,851%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	23,851%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	23,851%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A) OBXECTIVOS

- O obxectivo primordial da ordenación coa delimitación deste sector é a creación da Cidade do Deporte; obxectivo xa definido no Avance de Planeamento como Acción Estratéxica, incluído dentro das previsións de converter o vial de acceso á Universidade como Vía Parque, balizada con dotacións de todo tipo e amplos estándares de espacios libres e zonas verdes, que han permitir a integración de todo o espacio traspasado polo vial na cidade.
- Obxectivos doutro nivel sitúan a ordenación no contrapunto necesario de área dotacional, xunto co xardín Botánico e o 4º Hospital (S-66-D HOSPITAL), das áreas industriais que se sitúan, basicamente, sobre o 2º Cinto.

B) CRITERIOS DE ORDENACIÓN

b.1) Usos e intensidades.

Establécese un índice de edificabilidade máximo de 0,50 m c/m s, dando cabida a un teito construíble de 267.960 m c

O uso global característico é o dotacional, fixándose un límite máximo de intensidade do 20% para uso terciario xeral asociado e un límite máximo de intensidade do 5% para uso terciario hoteleiro asociado.

Uso global característico	Máx:
DOTACIONAL	100%
Outros usos asociados (Art. 5.1.12 .Normativa Urbanística)	
TERCIARIO XERAL	20%
TERCIARIO HOTELEIRO	5%

Establecese como compatible o uso global residencial nun máximo do 5% co obxeto de garantir, dentro do propio ámbito o realoxo das vivendas afectadas, que se situarán en continuidade coa zona residencial próxima os camiños da Costa e da Pomba. Admítese tamén dentro deste uso a posibilidade da construcción dunha residencia para deportistas.

A altura da edificación non poderá superara 4 andares.

b.2) Condicións de aproveitamento:

Este sector está adscrito ao sector S-21-T/R LIÑEIRIÑOS, participando das mesmas condicións de aproveitamento que veñen establecidas na ficha do devandito sector, que é de 0,428 m c/m s (A.T.).

b.3) Reservas mínimas para sistemas locais:

Son as determinadas no apartado 5 da presente ficha.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- A efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados (na previsión de ter que dar conta do seu exercicio), deberán desenvolverse con carácter previo ou simultáneo á execución do presente sector algún destes ámbitos: S-76-R VALADA e A-6-35 IGREXA 3.

- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación, en parcelas e vivendas de semellantes características ás de partida.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SOBREIRA 1** CLAVE: **S-62-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 96.179 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	2.400

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	5.040	2.520

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 96.179 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 88.739 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 38.472 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 7, 13

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	15		0,601

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,408 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SOBREIRA 1** CLAVE: **S-62-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.618	m² de solo
Equipamento:	3.847	m² de solo
Aparcamentos publicos:	192	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,392%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,392%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,772%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,772%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,772%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,424%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,424%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,424%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- Parte do obxectivo anterior concretarase na implantación de usos variados na procura da diversificación das funcións urbanas, neste caso prevese unha marxe de intensidade do 15% para usos dotacionais privados.
- A ordenación deberá resolver unha acaída integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 55% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-63-R SOBREIRA 2.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **SOBREIRA 2** CLAVE: **S-63-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 73.677 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	7.045	1.476

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 73.677 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 66.632 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 31.681 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,430 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
DOTACIONAL PRIVADO	A, B, C, G	4, 6, 7, 13

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000
Outros usos globais			
DOTACIONAL PRIVADO	15		0,648

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,450 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **SOBREIRA 2** CLAVE: **S-63-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	7.368	m de solo
Equipamento:	3.168	m² de solo
Aparcamentos publicos:	158	m² de solo
		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
ESTRADA DA GARRIDA (C-7001)		
SX/CO-TR/E12	CALVARIO - A GARRIDA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	1,970%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	1,970%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,106%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,106%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,106%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	2,820%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,820%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	2,820%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento ao obxectivo estratéxico do Plan Xeral de converter o Vial de Acceso á Universidade (Campus As Lagoas-Marcosende) en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano a partires do artellamento dun corredor verde e dotacional.
- Parte do obxectivo anterior concretarase na implantación de usos variados na procura da diversificación das funcións urbanas, neste caso prevese unha marxe de intensidade do 15% para usos dotacionais privados.
- A ordenación deberá resolver unha acaída integración do Vial de Acceso a Universidade como vía urbana, neste senso recoméndase a disposición de parte da cesión local de espacios verdes na beira do vial.
- Fíxase un límite de intensidade máximo do 65% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 52% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a ordenación coordenada coa do sector S-62-R SOBREIRA 1.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **EIRAVELLA** CLAVE: **S-64-D** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 22.035 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	2.731	1.127

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 22.035 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 19.304 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 3.922 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,178 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	6, 13

Altura Máxima 2 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
DOTACIONAL PRIVADO	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,203 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **EIRAVELLA** CLAVE: **S-64-D** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SOD

ÁREA SUXEITA A CONVENIO .

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.050	m² de solo
Equipamento:	650	m² de solo
Aparcamentos publicos:	21	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE ZAMÁNS (PO-331)		
SX/CO-TR/E07	GARRIDA - ESTRADA DE SAN COSME	MELLORA
ESTRADA DO PORTAL		
SX/CO-TR/E04	ESTRADA GARRIDA - ESTRADA. DE ZAMÁNS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,244%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,244%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/27.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
SX/IN-SU/PL2/27.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,144%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/37.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,144%
SX/IN-SU/RE2/37.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	2,144%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Asegurar a disposición do viario de conexión entre a estrada de Gondomar a Porriño coa Avda. da Universidade.
- Compatibilizar parcialmente as determinacións do planeamento vixente coas emadas dos criterios e obxectivos do presente PXOM.

- Acaer a ordenación cos acordos abeirados á Proposta de Convenio coa Propiedade única do sector.
- Fixar prazos de execución para as determinacións do PXOM, especialmente no que atinxe á cesión de terreos para o Sistema Xeral de Comunicación previsto no mesmo

a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- O uso dotacional (privado) ao que se terá obrigatoriamente que destinar o aproveitamento será o de Residencia Xeriátrica e usos compatibles con el, segundo a Normativa Urbanística.
- Para este ámbito hai asinado un convenio, cuxas estipulacións haberán de ser cumpridas.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **PARQUE FORESTAL E DOTACIÓNS DE ZAMÁNS** CLAVE: **S-65-D** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 121.351 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	7.974

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 15.870 m

Superficie Total Bruta 105.481 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 113.377 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 10.548 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,100 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
DOTACIONAL PRIVADO	A, G	13

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
DOTACIONAL PRIVADO	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,093 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **PARQUE FORESTAL E DOTACIÓNS DE ZAMÁNS** CLAVE: **S-65-D** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	CONCERTO
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	12.135	m² de solo
Equipamento:	1.055	m² de solo
Aparcamentos publicos:	53	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE ZAMÁNS (PO-331)		
SX/CO-TR/E07	GARRIDA - ESTRADA DE SAN COSME	MELLORA
ESTRADA DE SAN COSME		
SX/CO-TR/E04	CIDADE UNIVERSITARIA - ESTRADA DE ZAMÁNS	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	0,656%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,656%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/38.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	100,000%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Deseñar un espacio dotacional que, ao tempo que resolva carencias da parroquia no eido dos equipamentos deportivos, serva para a dinamización económica deste medio rural, sobre a base de dar aínda máis pulo ás feiras semanais que se celebran arredor da Capela de San Cosme, que organizan de xeito coordenado as parroquias de Zamás (Vigo) e Cela (Mos).
Para elo, amén das instalacións deportivas o Plan Parcial deberá dispor ordenadamnete un recinto acaído para acobillar os postos de venda, utilizando tipoloxías edificatorias tradicionais, tipo alpendre corrido e sobre todo un recinto de aparcamento, dentro do parque forestal que igoalmente se debe deseñar, de xeito que a superficie destinada a aparcamento poida seguir sendo utilizada como parque os días nos que se celebre a feira ou outros actos.
No mesmo parque disporáse unha área no que instalar plataformas de escenarios para concertos, teatro ao aire libre, etc.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **HOSPITAL** CLAVE: **S-66-D** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			234.146 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:			
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:		234.146	
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			234.146 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			234.146 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	234.146	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	1,000	m c/m s

Uso:	Tipoloxías edificatorias:	Ordenzas de referencia:
DOTACIONAL		

Altura Máxima 8 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
DOTACIONAL	100		0,000

Tipoloxía edificatoria Característica m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,000 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **HOSPITAL** CLAVE: **S-66-D** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	25.000	m² de solo
Equipamento:		m² de solo
Aparcamentos publicos:	600	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EQ-DC/C03/4/	SANITARIO-ASISTENCIAIS 4º HOSPITAL	0	234.146

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	17,618%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	17,618%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,618%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,618%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,618%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	17,618%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	22,955%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	22,955%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	22,955%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	20,841%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	20,841%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	20,841%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A) OBXECTIVOS

- O obxectivo primordial da ordenación deste sector é a obtención dunha reserva de solo urbanizado que permita a implantación dun novo complexo hospitalario (4º HOSPITAL), esta acción encádrase na previsión de redistribución da infraestructura hospitalaria da Área Sanitaria de Vigo, dando cabida á demanda procedente da Área Funcional.
- Dar cumprimento dunhas condicións de implantación e accesibilidade acaídas aos parámetro funcionais da instalación, neste senso dispúxose dunha reserva non menor de 20 Ha cun teito edificable superior aos 150.000 m c, ubicada á beira do Vial de Universidade en conexión directa coa rede circunvalatoria principal prevista no Plan Xeral (orbitais de Ronda e 2º Cinto) para a distribución dos fluxos vehiculares metropolitanos.
- Doutra banda unha implantación destas características requiriu dunha coidada inserción no modelo de ordenación proposto no Plan Xeral; a estes efectos considerouse a súa ubicación no entorno do Vial de Acceso á Universidade como parte dun obxectivo estratéxico global encamiñado á conversión do mesmo en suporte dun novo eixo de desenvolvemento urbano artellado sobre un corredor verde capaz de acoller dotacións de sistema xeral de grande dimensión, partícipes todas elas de rangos de servicio supramunicipais (4º Hospital, a Cidade do Deporte e o mesmo Campus Universitario As Lagoas-Marcosende).

B) CRITERIOS DE ORDENACIÓN

A ordenación do complexo hospitalario requirirá, dentro do propio sector, das mínimas instalacións servidoras necesarias para o correcto funcionamento do mesmo, nomeadamente darase conta das previsións de estacionamento de vehículos privados. Quérese indicar que a reserva de aparcamento público prevista como cesión de sistemas locais é mínima, séndolle esixible o seu dimensionado en función das características finais de complexo hospitalario. Igualmente haberán de preverse ás condicións de acceso e servicio dos vehículos de transporte público.

b.1) Usos e intensidades.
Establécese un índice de edificabilidade máximo de 1,00 m c/m s, dando cabida a un teito construíble de 246.831 m c
O uso global característico é o dotacional, fixándose un límite máximo de intensidade do 20% para uso terciario xeral como uso asociado.
Uso global característicoMáx:
DOTACIONAL100
Uso asociado (Art. 5.1.12 .Normativa Urbanística)
TERCIARIO XERAL 5
A altura da edificación non poderá superara 8 andares.

b.2) Reservas mínimas para sistemas locais:
Son as determinadas no apartado 5 da presente ficha.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Na ordenación darase conta da previsión dunha Estación de Intercambio Principal e aparcamentos de disuasión no sector S-58-I PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO.
- Fíxouse como sistema de actuación o de expropiación, a raíz do interese público que suscita a consecución do 4º Hospital como peza indispensable para o funcionamento, en termos de servicio, da Área Sanitaria de Vigo; mais tamén por razón da especial complexidade da actuación e dos obxectivos do planeamento que impoñen o carácter público e fan precisa a intervención da administración.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **GARRIDA** CLAVE: **S-67-I** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			**195.092**	m^2
Sistemas Locais	**Existentes**			
Verde:				
Equipamento/Infraestructuras:				
Viario:	**1.967**			
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**		
Verde:				
Equipamento/Infraestructuras:				
Transporte principal:				
Viario estructurante:	**9.400**			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**		
Verde:				
Equipamento:				
Transporte principal:				
Viario estructurante:				
Solo Rustico de protección incluido				m
Superficie Total Bruta			**195.092**	m^2
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			**183.725**	m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m^2c

Superficie Total edificable	97.546	m^2c/m^2s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
INDUSTRIAL	E, G	12
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
INDUSTRIAL	100		1,000
Outros usos globais			
RESIDENCIAL	5	0	1,536

Tipoloxía edificatoria Caracteristica	**E**	m^2c/m^2s
Aproveitamento Tipo (AT)	**0,545**	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **GARRIDA** CLAVE: **S-67-I** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	**33.755**	m^2 de solo
Equipamento:	**3.902**	m^2 de solo
Aparcamentos publicos:	**514**	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE ZAMÁNS (PO-331)		
SX/CO-TR/E07	GARRIDA - ESTRADA DE SAN COSME	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	6,065%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,065%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/27.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	53,323%
SX/IN-SU/PL2/27.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	53,323%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/37.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	53,323%
SX/IN-SU/RE2/37.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	53,323%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Creación dun Parque Empresarial á beira dos solos industriais colindantes no Concello de Gondomar, completando o Eixo Industrial Porto-Balaídos-Matamá/Valadares-Parque Tecnolóxico e Loxístico-A Garrida sobre as grandes infraestructuras viarias distribuidoras.

- A efectos de garantir o dereito de realoxo dos afectados (na previsión de ter que dar conta do seu exercicio), establécese unha reserva de uso residencial do 5% sobre o teito construíble.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 20% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Área suxeita ao convenio subscrito polo Concello de Vigo e o Instituto Galego da Vivenda e Solo para desenvolvemento de parque empresarial
- En cumprimento do artigo 46.5 da Lei 9/2002, a ocupación do terreo polas construccións non superará as dúas terceiras partes da superficie do sector.
- Fixouse como sistema de actuación o de expropiación raíz do interese público que suscita a consolidación do tecido productivo vigués no Eixo Industrial Porto (P.E. do Porto) / Zona Franca e S-33-I A.P. BALAÍDOS / S-44-I MATAMÁ-VALADARES / S-58-I PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO / S-67-I GARRIDA, sobre as bases do modelo territorial establecido no Plan Xeral, sendo necesaria a actuación da adminstración .

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **AREEIRO** CLAVE: **S-68-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 30.356 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	384

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 30.356 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 29.972 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 12.446 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,410 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,415 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **AREEIRO** CLAVE: **S-68-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.036	m² de solo
Equipamento:	1.245	m² de solo
Aparcamentos publicos:	62	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
AVDA AEROPORTO		
SX/CO-TR/E08	RÚA CANTABRIA - ESTRADA DE REDONDELA	EXISTENTE

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	3,488%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS + BOMBEOS	3,488%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,488%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,488%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	3,488%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,144%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,949%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do sector.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas
- Incremento da oferta de vivenda sometida a algún réxime de protección no conxunto do termo municipal, para a cal establécese un límite mínimo de intensidade do 50% sobre o teito construíble .
- Disporán das reservas de solo urbanizado para atender as necesidades de realoxo das vivendas afectadas por actuacións públicas de desenvolvemento de infraestructuras, dotacións e, singularmente dos afectados pola Ronda de Vigo e polo novo Acceso ao Aeroporto.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.
Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Fíxase como sistema de actuación o de expropiación a razón da complexidade da actuación global na que se insire a ordenación do presente sector, xa que como se ven de explicar nos obxectivos, trátase de dispoñer de reservas de solo urbanizado para atender as necesidades de realoxo das vivendas afectadas polas actuacións públicas de desenvolvemento de infraestructuras esenciais para a consecución do modelo de ordenación proposto polo Plan Xeral; é por todo elo que se xustifica a intervención directa.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **ORXAS** CLAVE: **S-70-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 97.960 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	1.914

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		48.695
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 97.960 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 96.046 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 39.184 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,408 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ORXAS** CLAVE: **S-70-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	9.796	m² de solo
Equipamento:	3.918	m² de solo
Aparcamentos publicos:	196	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

		Obtido:	PorObter:
INCLUIDO			
SX/EL-ZV/B13/3/	COSTA SAIÁNS-OIA SAIANS	0	48.695

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	3,012%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	3,012%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,012%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,012%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,012%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/02.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,581%
SX/IN-SU/PL2/02.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,581%
SX/IN-SU/PL2/02.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	12,581%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,435%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,435%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	4,435%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,435%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión do asentamento urbano de Gondufe ata o límite meridional do termo municipal.
- Obtención da reserva de Sistema Xeral de Espacios Libres (SX/EL-ZV/B13 COSTA SAIÁNS) incluída no sector.
- A ordenación virá necesariamente condicionada pola adxacencia da Área Recreativa asociada ao Conxunto Parroquial e Asociación Veciñal-Cultural de San Xurxo de Saiáns, no seu entorno procurarase a consecución dun espacio urbano de referencia garantindo a accesibilidade peonil dende a centralidade parroquial ata a reserva de Sistema Xeral de Espacio Libres prevista no sector.

- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **NAVIA** CLAVE: **S-72-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 728.321 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:		

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 728.321 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 728.321 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 717.809 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,986 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9
TERCIARIO XERAL	A, B, C, G	4, 6, 7, 11

Altura Máxima 16 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL		80	1,000
Outros usos globais			
TERCIARIO XERAL	20		1,630

Tipoloxia edificatoria Caracteristica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 1,091 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **NAVIA** CLAVE: **S-72-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN
Prazos de desenvolvemento	ACTUACIÓN EN MARCHA

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	146.453	m² de solo
Equipamento:	99.241	m² de solo
Aparcamentos publicos:	14.817	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E02	NAVIA - RICARDO MELLA	PROPOSTO
SX/CO-TR/E02	NAVIA - AVDA DE EUROPA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Recóllese a Modificación Puntual aprobada definitivamente do Plan Parcial San Paio de navia.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Aportar vivenda acollida a réxime de protección, que será o 100% do Uso Residencial previsto.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **TARRÍO** CLAVE: **S-74-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 45.800 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	963

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	4.279	6.497

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	7.000
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 45.800 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 47.558 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 27.480 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxia edificatoria Caracteristica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,578 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TARRÍO** CLAVE: **S-74-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.946	m² de solo
Equipamento:	2.748	m² de solo
Aparcamentos publicos:	137	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	7.000

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E00	PO-552 - PO-325	PROPOSTO
SX/CO-TR/E00	CABO ESTAI - A CARRASQUEIRA	PROPOSTO
AVDA RICARDO MELLA (PO-325)		
SX/CO-TR/E12	VG-20 - NIGRÁN	ACONDICIONAMENTO
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO
ESTRADA DO BAO		
SX/CO-TR/E03	RICARDO MELLA - TARRIO	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/01.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE SAIANS	2,112%
SX/IN-SU/AG2/01.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS - CON BOMBEO	2,112%
SX/IN-SU/AG2/01.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,112%
SX/IN-SU/AG2/01.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,112%
SX/IN-SU/AG2/01.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,112%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/05.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,990%
SX/IN-SU/PL2/05.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,990%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/07.001	COLECTOR SECUNDARIO	5,737%
SX/IN-SU/RE2/07.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,737%
SX/IN-SU/RE2/07.003	COLECTOR SECUNDARIO	5,737%
SX/IN-SU/RE2/07.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,737%
SX/IN-SU/RE2/07.005	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	5,737%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ordenar o baleiro enclavado entre asentamento urbano de Coruxo.
- Consecución dos viais estructurantes (Sistema Xeral de Comuniacións-Viario de 2ª Categoría) previstos do sector e que deveñen en pezas fundamentais para o mallado desta parte da cidade.
- A ordenación haberá de atender ás especiais condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma, xa que o sector limita con ámbitos de desenvolvemento industrial (S-37-I CARRASQUEIRA INDUSTRIAL e A-2-19 CARRASQUEIRA 1) e con parte das instalacións consolidadas ao longo da Avda. Ricardo Mella.
- Acaemento dos viais internos e previsións de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 43% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudio particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito, co fin de avaliar a necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e a ordenanza acústica municipal.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **ALZA** CLAVE: **S-75-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 32.978 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	424

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:	747	13.008
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	249	10

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido 13.755 m

Superficie Total Bruta 19.223 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 31.558 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 14.510 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,755 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	4, 6, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,460 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **ALZA** CLAVE: **S-75-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	3.298	m de solo
Equipamento:	1.451	m² de solo
Aparcamentos publicos:	73	m² de solo
		Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/4/	LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	747	13.008

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/05.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE STA.MARINA - COTOGRANDE - MEIXOEIRO	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.002	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO MEIXOEIRO	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SX/IN-SU/AG2/05.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	0,906%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,333%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,333%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,333%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,333%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,333%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/49.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,531%
SX/IN-SU/RE2/49.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,531%
SX/IN-SU/RE2/49.003	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,531%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Obtención da reserva de solo de Sistema Xeral de Espacios libres SX/EL-ZV/B09 LAGARES incluída no ámbito.
- Fixase un límite de intensidade máximo do 75% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (edificación multifamiliar ou colectiva).

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 36% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **VALADA** CLAVE: **S-76-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 88.749 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	2.866
Viario:	2.436

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:		
Viario estructurante:	1.045	

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 88.749 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 82.402 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 35.500 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,431 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **VALADA** CLAVE: **S-76-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	25.000	m² de solo
Equipamento:	10.000	m² de solo
Aparcamentos publicos:	250	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/03.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.002	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.006	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE LAVADORES / ETAP / CAMPANEIRO / ZAMÁNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.007	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.008	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.009	AMPLIACIÓN DEPÓSITO DE ZAMÁNS	2,207%
SX/IN-SU/AG2/03.010	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,207%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/22.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,480%
SX/IN-SU/PL2/22.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,480%
SX/IN-SU/PL2/22.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	3,480%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/31.001	COLECTOR SECUNDARIO	3,160%
SX/IN-SU/RE2/31.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,160%
SX/IN-SU/RE2/31.003	COLECTOR SECUNDARIO	3,160%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Potenciación e recuperación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- O obxectivo anterior concretarase na creación dunha área de centralidade a desenvolver no presente ámbito e no veciño A-6-35 IGREXA 3, que oriente a renovación urbana na parroquia de Valadares cara o sector dotacional S-61-D COSTA VALADARES (Cidade do Deporte) participando, en certa medida, da ordenación xeral prevista para o entorno do Vial de Universidade.
- Dispoñer das reservas de solo urbanizado para atender as necesidades de realoxo das vivendas afectadas por actuacións públicas de desenvolvemento, singularmente as producidas pola execución da Cidade do Deporte (S-61-D COSTA VALADARES) e a ampliación do Parque Tecnolóxico e Loxístico (S-58-I PARQUE TCNOLÓXICO E LOXÍSTICO).
- Introducción de tipoloxías multifamiliares que posibiliten a implantación de usos comerciais asociados.
- Fornecemento da malla urbana e artellamento do tecido residencial a partires da implantación de dotacións urbanísticas.
- Redotación da parroquia de Valadares, para o cal prevese:

Como medida de integración ambiental, a preservación do rego da Valada, feito que obriga a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacios libres e zonas verdes.

No entorno da zona verde descrita disporase dunha cesión local de equipamento que permita albergar usos asistenciais (nomeadamente unha gardería), completarase o computo da cesión cunha reserva que integre o pavillón polideportivo (pendente de remodelación) e o futuro Centro Cultural da Asociación de Veciños de Valadares. En calquera dos casos o destino final dos equipamentos será fixado en función das necesidades reais no momento de se executar.

- Reformulación da funcionalidade da Estrada de Valadares de cara a consecución dunha sección humanizada nun entorno de vocación cidadá.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 67% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

- Recomendase a realización dun estudo de accesibilidade que permita avaliar a necesidade de medidas específicas (pasos de peóns, vados, pasos inferiores, badéns reductores da velocidade...), para o cruce seguro da Estrada de Valadares.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **A BOUZA** CLAVE: **S-77-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			48.334 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	2.202		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	420		
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:		6.633	
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			48.334 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			52.345 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 43.501 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,900 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, G	3, 4, 6, 7

Altura Máxima 5 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,831 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **A BOUZA** CLAVE: **S-77-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	8.037	m² de solo
Equipamento:	4.376	m² de solo
Aparcamentos publicos:	218	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

ADSCRITO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/0/	LAGARES CURSO BAIXO	0	6.633

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA CAMPOSANCOS (PO-552)		
SX/CO-TR/E11	AVDA FLORIDA - BAIXADA A PRAIA	ACONDICIONAMENTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,206%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,206%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,206%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,206%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	4,206%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/18.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	29,797%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Creación dunha peza residencial de gran capacidade condicionada polo contacto con infraestructuras viarias de alta capacidade como son o 1º Cinto e o 2 º Cinto de Circunvalación ámbolos dous pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións como viario de 1ª Categoría, e outros de 2ª Categoría como son a Avda. da Florida e o Camiño do Caramuxo.
- Ante tal grao de confinamento incremántase a reserva mínima para sistema locais na procura dunha certa autonomía do ámbito.
- Prestarase unha atención especial ás condicións de acceso tanto peonil como rodado.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **CAMPELOS 1** CLAVE: **S-79-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			111.379 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	2.173		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:	3.939	18.211	
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	1.472	6.981	
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			111.379 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			103.795 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 77.965 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,700 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 6 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,751 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **CAMPELOS 1** CLAVE: **S-79-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	2º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	14.034	m² de solo
Equipamento:	7.797	m² de solo
Aparcamentos publicos:	390	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/EL-ZV/B09/1/	LAGARES CURSO MEDIO (GRAN VIA)	3.939	18.211

Sistema	Tramo	Actuación
SX/CO-TR/E03	SÁRDOMA - GRAN VIA	PROPOSTO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/11.000	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DO CASTRO	8,081%
SX/IN-SU/AG2/11.001	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,081%
SX/IN-SU/AG2/11.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,081%
SX/IN-SU/AG2/11.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,081%
SX/IN-SU/AG2/11.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,081%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/20.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,806%
SX/IN-SU/PL2/20.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,806%
SX/IN-SU/PL2/20.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,806%
SX/IN-SU/PL2/20.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	6,806%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dar cumprimento dos obxectivos estratéxicos de revitalización e mellora da habitabilidade da cidade en proceso de tramado.
- Como obxectivo xeral establécese permeabilidade do val do Lagares dende a Gran Vía ata Sárdoma a partires de a xeración dun grande espacio de lecer na ribeira do Lagares (SX/EL-ZV/B09 LAGARES).
- Procurarase a Integración da Avda. Arquitecto Antonio Palacios como estructura urbana, remodelando as transversalidades e desfacendo o actual efecto barreira desta vía, nesta liña prevese a execución dun enlace en redonda que permita a conexión do vial pertencente ao Sistema Xeral de Comuniacións-Viario de 2ª Categoría encargado da incorporación funcional á cidade tramada do tecido residencial de orixe preindutrial da parroquia de Sárdoma.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esixese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 39% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Situaranse baixo rasante as prazas de dominio público que non poidan ubicarse en superficie, debéndose xustificar tal acción en función da comenencia da ordenación proposta.
- Garantirase o realoxo no entorno do ámbito dos residentes permanentes afectados polo proceso de transformación.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MACAL** CLAVE: **S-80-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 203.737 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	1.424
Viario:	7.369

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	2.652	8.783
Viario estructurante:	35.492	10.502

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 203.737 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 156.800 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 81.495 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,400 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,520 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MACAL** CLAVE: **S-80-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	20.684	m² de solo
Equipamento:	8.373	m² de solo
Aparcamentos publicos:	407	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	2.049	4.160
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	603	4.623

Sistema	Tramo	Actuación
CRTA DE VALADARES (PO-330)		
SX/CO-TR/E11	AVDA DE CASTRELOS - GARRIDA	MELLORA
RÚA RAMIRO PASCUAL (C-7002)		
SX/CO-TR/E12	AVDA DE CASTRELOS - RÚA POULEIRA	MELLORA

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/04.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEADE / LAVADORES / CAMPANEIRO	6,132%
SX/IN-SU/AG2/04.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	6,132%
SX/IN-SU/AG2/04.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,132%
SX/IN-SU/AG2/04.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,132%
SX/IN-SU/AG2/04.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,132%
SX/IN-SU/AG2/04.006	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	6,132%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	1,191%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	2,872%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/28.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,224%
SX/IN-SU/RE2/28.002	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,224%
SX/IN-SU/RE2/28.003	COLECTOR SECUNDARIO	9,224%
SX/IN-SU/RE2/28.004	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	9,224%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana e obter as dotacións urbanísticas esixidas, condicionadas pola existencia de dúas vías capitais do Sistema Xeral de Comunicacións: O vial de Ronda (cuxo solo se obtén do desenvolvemento do ámbito), e a Avenida da Universidade (xa existente), cuxa transformación en vía parque precisará da ubicación dunha parte importante da cesión local de espacios libres á beira da mesma.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 45% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.
- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **TELLEIRA** CLAVE: **S-81-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada 97.900 m²

Sistemas Locais	Existentes
Verde:	
Equipamento/Infraestructuras:	
Viario:	4.679

Sistemas Xerais Incluidos	Existentes	Propostos
Verde:		
Equipamento/Infraestructuras:		
Transporte principal:	1.511	6.588
Viario estructurante:		2.770

Sistemas Xerais Adscritos	Propostos
Verde:	
Equipamento:	
Transporte principal:	
Viario estructurante:	

Solo Rustico de protección incluido m

Superficie Total Bruta 97.900 m²

Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo 91.710 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable 58.740 m²c/m²s

Índice de Edificabilidade Bruta 0,600 m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 4 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A m²c/m²s

Aproveitamento Tipo (AT) 0,640 m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **TELLEIRA** CLAVE: **S-81-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	1º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	11.352	m² de solo
Equipamento:	5.874	m² de solo
Aparcamentos publicos:	294	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/1/	RONDA DE VIGO BALAÍDOS - UNIVERSIDADE	1.511	6.587

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/02.001	AMPLIACIÓN DEL DEPÓSITO DE BEIRÁN / VALADARES /CAMPANEIRO	5,494%
SX/IN-SU/AG2/02.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,494%
SX/IN-SU/AG2/02.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEO	5,494%
SX/IN-SU/AG2/02.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,494%
SX/IN-SU/AG2/02.005	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	5,494%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/01.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	2,496%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/02.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	4,331%
REDE DE ELECTRICIDADE SISTEMA XERAL SECUNDARIO		
SX/IN-SU/EL2/03.001	SOTERRAMENTO DE LIÑAS DE ALTATENSIÓN AEREA	2,001%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/18.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,679%
SX/IN-SU/PL2/18.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,679%
SX/IN-SU/PL2/18.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,679%
SX/IN-SU/PL2/18.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,679%
SX/IN-SU/PL2/18.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	5,679%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/24.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	11,930%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Esta peza participará da importante carga infraestructural a desenvolver polo Sector S-33-I A.P. BALAÍDOS en previsión do trazado de Ronda e a súa intersección en redonda de conexión co eixo viario Balaidos-Portanet e a Avda. de Castrelos.
- Obtención da reserva necesaria para a implantación do vial de Ronda no treito que decorre entre a devandita intersección e o entronque co vial da Universidade.
- O caracter nodal da intersección en redonda da Ronda reforzarase coa implantación dun intercambiador intermodal cunha capacidade de estacionamento de 500 prazas.
- A ordenación do ámbito procurará a integración da Ronda como vial urbano, para o cal atenderase especialmente ás condicións de contorno dos bordes da mesma, habida conta das peculiaridades do trazado plasmado nos planos de ordenación (integración territorial e paisaxística da plataforma, nomeadamente da intersección).
- A efectos de integración paisaxística darase conta das cualidades do soporte territorial, caracterizado por unha topografía escalonada dominada por un zócalo de forte pendente que sustenta o Barrio Roupeiro e unha plataforma baixa en suave devalo ata o Barrio da Telleira, este último xa fora do ámbito.

9. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 42% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.
- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións de implantación territorial e paisaxística da ordenación, relativo ao trazado de Ronda e ás especiais condicións topográficas. Suxírese o mantemento do zocalo como espacio libre de edificación e a preservación das masas arbóreas nel existentes co fin de establecer un fondo paisaxístico da ordenación coroado polo asentamento do Roupeiro; a meirande parte do volume edificado poderá ubicarse na plataforma inferior integrando o trazado de Ronda e intercambiador intermodal nunha peza urbana de centralidade.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **DEVESA I** CLAVE: **S-82-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			68.702 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	2.825		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	2.476		
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			68.702 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			63.401 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	30.916	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,450	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	C	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,488	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **DEVESA I** CLAVE: **S-82-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.870	m² de solo
Equipamento:	3.092	m² de solo
Aparcamentos publicos:	155	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	8,664%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	8,664%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,664%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,664%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	8,664%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	1,854%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	7,873%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	7,873%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións co tecido consolidado e cos ámbitos veciños cos que se deberá desenvolver coordenadamente.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 51% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MONTEPEQUENO** CLAVE: **S-83-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			26.686 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	431		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:	1.106	1.495	
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			26.686 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			25.149 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57 m²c

Superficie Total edificable	12.009	m²c/m²s
Índice de Edificabilidade Bruta	0,450	m c/m s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, C, D, G	9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica	C	m²c/m²s
Aproveitamento Tipo (AT)	0,478	m c/m s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTEPEQUENO** CLAVE: **S-83-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.669	m² de solo
Equipamento:	1.201	m² de solo
Aparcamentos publicos:	60	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	3,365%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	3,365%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,365%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	3,365%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	3,365%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/34.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.006	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.007	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
SX/IN-SU/PL2/34.008	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,720%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/48.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	3,058%
SX/IN-SU/RE2/48.002	COLECTOR SECUNDARIO	3,058%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extansión da trama urbana, mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións coa urdime urbano contigua.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 53% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MONTEPEQUENO 3** CLAVE: **S-84-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			66.874 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	3.750		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			66.874 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			63.124 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable	30.093	m²c
Índice de Edificabilidade Bruta	0,450	m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,477 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTEPEQUENO 3** CLAVE: **S-84-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	6.687	m² de solo
Equipamento:	3.009	m² de solo
Aparcamentos publicos:	150	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	8,433%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	8,433%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,433%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	8,433%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	8,433%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,765%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,765%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,765%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,765%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,765%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	4,712%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana, mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 44% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **MONTEPEQUENO 2** CLAVE: **S-85-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

	Existentes	Propostos	
Superficie Delimitada			21.749 m²
Sistemas Locais			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.667		
Sistemas Xerais Incluidos			
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos			
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			21.749 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			20.082 m

2. USOS E INTENSIDADES

Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable	9.787	m²c
Índice de Edificabilidade Bruta	0,450	m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Característica A

Aproveitamento Tipo (AT) 0,487 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **MONTEPEQUENO 2** CLAVE: **S-85-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	2.175	m² de solo
Equipamento:	979	m² de solo
Aparcamentos publicos:	49	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/09.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE MADROA-CANDEÁN	2,743%
SX/IN-SU/AG2/09.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS + BOMBEOS	2,743%
SX/IN-SU/AG2/09.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,743%
SX/IN-SU/AG2/09.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	2,743%
SX/IN-SU/AG2/09.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS	2,743%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,899%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,899%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,899%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,899%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	0,899%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/42.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	1,533%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana, mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma establecendo novas relacións coa urdime urbano contigua.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 30% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SECTOR DE SOLO URBANIZABLE

NOME: **FONTEOSCURA** CLAVE: **S-86-R** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada			47.488 m²
Sistemas Locais	**Existentes**		
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Viario:	1.300		
Sistemas Xerais Incluidos	**Existentes**	**Propostos**	
Verde:			
Equipamento/Infraestructuras:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Sistemas Xerais Adscritos		**Propostos**	
Verde:			
Equipamento:			
Transporte principal:			
Viario estructurante:			
Solo Rustico de protección incluido			m
Superficie Total Bruta			47.488 m²
Superficie Computable para o Aproveitamento Tipo			46.188 m

2. USOS E INTENSIDADES Cumprimento do Art.57

Superficie Total edificable	23.744	m²c
Índice de Edificabilidade Bruta	0,500	m²c/m²s

Uso:	Tipoloxias edificatorias:	Ordenzas de referencia:
RESIDENCIAL	A, B, C, D, G	4, 6, 7, 9

Altura Máxima 3 Andares

3. CONDICIÓNS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Cumprimento do Art.114

Uso global característico:	Máx:	Mín:	Coef (G):
RESIDENCIAL	100		1,000

Tipoloxía edificatoria Caracteristica C

Aproveitamento Tipo (AT) 0,514 m²c/m²s

CONSTITÚE UN ÁREA DE REPARTO

NOME: **FONTEOSCURA** CLAVE: **S-86-R** Páx 2

4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa da formulación do planeamento	PRIVADA
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Prazos de desenvolvemento	3º CUADRIENIO

5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Verde:	4.749	m² de solo
Equipamento:	2.374	m² de solo
Aparcamentos publicos:	119	Nº Plazas

6. SISTEMAS XERAIS

6.A RESERVAS DE SOLO

6.B IMPUTACIÓN DE CONEXIÓNS, AMPLIACIÓNS OU REFORZOS

Sistema	Nome	Imputación
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA		
SX/IN-SU/AG2/08.001	AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SAMPAIO	4,064%
SX/IN-SU/AG2/08.002	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,064%
SX/IN-SU/AG2/08.003	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,064%
SX/IN-SU/AG2/08.004	AMPLIACIÓN ADUCIÓNS	4,064%
SX/IN-SU/AG2/08.005	AMPLIACIÓNS ADUCIÓNS E BOMBEOS	4,064%
SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS		
SX/IN-SU/PL2/32.001	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,182%
SX/IN-SU/PL2/32.002	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,182%
SX/IN-SU/PL2/32.003	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,182%
SX/IN-SU/PL2/32.004	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,182%
SX/IN-SU/PL2/32.005	COLECTOR DE PLUVIAIS	2,182%
COLECTORES SECUNDARIOS DE AUGAS RESIDUAIS		
SX/IN-SU/RE2/46.001	REFORZO COLECTOR EXISTENTE	6,486%

7. CARGAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

8. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

10. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Esíxese a determinación dunha reserva mínima de solo apta para a implantación do 48% da edificabilidade residencial que haberá de adicarse a vivenda sometida a algún réxime de protección pública, intensidade que permite manter o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do plan xeral, aprobado provisionalmente en maio de 2006, garantindo a súa viabilidade económica.

- O planeamento de desenvolvemento derivado do plan xeral deberá someterse á avaliación ambiental estratéxica (AAE) segundo a Lei 9/2006, Lei 6/2007 de medidas urxentes e o artigo 4.0.3. Das NN.UU. do Plan Xeral, incluíndo a avaliación acústica e electromagnética.

Requirirase informe favorable de Augas de Galicia sobre garantías de abastecemento de auga potable e depuración de augas residuais.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **FIGUEIRO** CLAVE: **SUND-01** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 126.186 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/IN-SU/AG0/02/	ALMACENAMENTO DE AUGA POTABEL DEPÓSITO SAMPAIO 1	244	0
SX/IN-SU/AG2/08/	SUBSISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA AMPLIACIÓN DO DEPÓSITO DE SA	0	2.400

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación non inferior a 6 Ha.
- Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano. - No caso de delimitarse máis dun sector haberá de garantirse a conexión viaria coa rúa Figueiro.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma. - Obtención de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **RINXELA** CLAVE: **SUND-02** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 62.620 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.
- A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais pertencentes ao Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría previstos no ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellora da accesibilidade dentro do ámbito.
- A ordenación artellarase en torno ao vial de integrado no Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría previsto no ámbito para a comunicación transversal entre as avenidas do Tranvía e do Aeroporto.
- O planeamento que ordene o ámbito procurará minimiza-lo impacto ambiental do viaducto da Autoestrada A-9 sobre as edificacións previstas, garantindo unha acaída integración da infraestructura.
- Como medida de integración ambiental complementaria establécese a preservación do rego de Rinxela, feito que obriga a inclusión da súa ribeira como cesión local de espacio libre-zona verde, concretamente na parte do sector comprendida entre a Avda. do Aeroporto e o camiño Cernades.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Recoméndase a realización dun estudo particular das condicións acústicas ambientais con anterioridade á execución da ordenación do ámbito co fin de avaliar a necesidade de medidas específicas (pantallas acústicas, vexetais, disposición dos volumes edificados,...), sen prexuízo do cumprimento da lexislación sectorial e da ordenanza acústica municipal.
- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **FONTAÍÑA** CLAVE: **SUND-04** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 58.885 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro do ámbito.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma. -
Obtención de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **MEIXOEIRO** CLAVE: **SUND-05** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 48.584 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e obter dotacións urbanísticas

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **TREISTAS** CLAVE: **SUND-06** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 135.650 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

INCLUIDO		Obtido:	PorObter:
SX/CO-TR/A04/2/	RONDA DE VIGO UNIVERSIDADE - SEMINARIO	195	266
SX/EL-ZV/B17/0/	MONTE DA XERRA	0	58.457

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación non inferior a 6 Ha.
- Alomenos o 30% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 1ª e 2ª
Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Dispoñer a completación do tecido residencial con vivenda unifamiliar da media-baixa densidade na consecución de certa
centralidade ao sur do Colexio Sárdoma-Moledo, entre o presente ámbito e o de Brea.
- Conseguir equipamentos e dotacións de complemento á fin que se prevé.
- Xerar espacios libres de transición ao Sistema Xeral de Espacios Libres Monte da Serra.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os
impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto
Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **MANDADA** CLAVE: **SUND-07** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 98.262 m²

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación non inferior a 4 Ha.
-Alomenos o 30% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 1ª e 2ª
Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellora da accesibilidade dentro do ámbito.
- A ordenación haberá de atender as condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os
impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto
Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SEIXO** CLAVE: **SUND-08** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 222.806 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación non inferior a 6 Ha.
-Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Desenvolvemento urbanístico deste baleiro situado entre o asentamento urbano de Beade.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma. -
Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Potenciación da centralidade parroquial ao servicio dun hábitat urbano tendente a diversificación de usos nun entorno de predominio residencial.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas que permitan o artellamento dun tecido carente referencias espaciais urbanas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Recoméndase a elección dun modelo de ocupación tendente a liberación dunha grande superficie de solo co fin mitiga-la impacto do 2º Cinto.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **PENA** CLAVE: **SUND-09** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 74.325 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Fixase unha unidade mínima de actuación non inferior a 3 Ha.
-Alomenos o 30% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión do asentamento urbano da Pena ata o Camiño Seixiños.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma. -
Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **BEIRÁN** CLAVE: **SUND-10** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 63.227 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Recoméndase a ordenación integral do ámbito. En todo caso limitase a dous o número de unidades para o seu desenvolvemento en sectores.
-Alomenos o 30% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da malla urbana e mellora da accesibilidade dentro do ámbito.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha acaida integración da mesma. -
Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SIMONA** CLAVE: **SUND-11** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 60.089 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Recoméndase a ordenación integral do ámbito. En todo caso limitase a dous o número de unidades para o seu desenvolvemento en sectores.
-Alomenos o 30% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-Resolverase a conexión do viario interno previsto co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellora da accesibilidade dentro do ámbito
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha acaida integración da mesma. -
Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **PARADA MACEIRIÑA** CLAVE: **SUND-14** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **33.468** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana, mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma. -
Obtención de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **FEIRA** CLAVE: **SUND-16** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **24.722** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana, mellorando a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **CABADA 1** CLAVE: **SUND-17** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **42.498** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **OUTEIRO (BEMBRIVE)** CLAVE: **SUND-18** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **62.358** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.
-A conectividade resolverase fundamentalmente a traveso dos viais do Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **LAGARELLA 2** CLAVE: **SUND-22** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **34.254** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SOBREIRA** CLAVE: **SUND-23** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **91.493** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Recoméndase a ordenación integral do ámbito. En todo caso limitase a dous o número de unidades para o seu desenvolvemento en sectores.
-Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-Resolverase conexión do viario interno previsto co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- Recoméndase a disposición dunha banda de protección libre de edificación no contanto do S-58-I PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SENRA (BEMBRIVE)** CLAVE: **SUND-24** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **20.989** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **AMEIRAIS** CLAVE: **SUND-25** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **33.974** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **IGREXA 1** CLAVE: **SUND-26** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 37.535 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.
-Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.
-Resolverase conexión do viario interno previsto co Sistema Xeral de Comunicacións-Viario de 2ª Categoría en contacto co ámbito.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **ALZA 3** CLAVE: **SUND-27** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 23.869 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.
- As zonas verdes dispóranse próximas ó río.
- Reforzar o Sistema Xeral de Comunicacións-Viario 2ª Categoría xa existente.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SAN XOÁN 1** CLAVE: **SUND-28** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 73.873 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Recoméndase a ordenación integral do ámbito. En todo caso limitase a dous o número de unidades para o seu desenvolvemento en sectores.
-Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o ámbito da protección integral do xacemento X-121 (GA 36057121), así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **ALZA 2** CLAVE: **SUND-29** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie 23.979 m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana e mellorar a accesibilidade dentro da área.
- A ordenación haberá de atender ás condicións de contorno na procura dunha correcta integración da mesma.
- Obtención de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **POMBA** CLAVE: **SUND-31** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **41.774** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Extensión da trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **CARBALLAL 2** CLAVE: **SUND-33** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **54.175** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Recoméndase a ordenación integral do ámbito. En todo caso limitase a dous o número de unidades para o seu desenvolvemento en sectores.
-Alomenos o 40% do perímetro dos sectores que se delimiten deberá estar en contacto co solo urbano.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Como medida de preservación patrimonial procederase a calificar como cesión local de espacios libres o ámbito de protección integral do xacemento X-024 (GA 36057024), así recollido no Catálogo do Plan Xeral.

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento de desenvolvemento terá en conta as servidumes aeronáuticas que afectan a parte da delimitación do sector impedindo a elevación de alturas da edificación por riba da liña que figura no plano xeral de ordenación ou desmostrando co estudio pertinente que non se pon en perigo a seguridade da navegación aérea.

FICHA SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

NOME: **SEIXO** CLAVE: **SUND-34** Páx 1

1. SUPERFICIES

Superficie **21.076** m^2

2. USOS E INTENSIDADES

En cumprimento co Art.47.4, a superficie edificable total dos sectores delimitados non poderá superar os 0,3 m c/m s.

Uso:
RESIDENCIAL

3. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Estarase o establecido no Art. 47.2 da Lei

4. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Estarase o establecido no Art. 47.1 da Lei

5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE SECTORIZACIÓN Y CONECTIVIDAD

-Fixase unha unidade mínima de actuación que coincidirá co ámbito de clasificación.

6. OBXETIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Completar a trama urbana.
- Acaemento dos viais internos e previsión de dotacións urbanísticas de carácter local.
- Fixase un límite de intensidade máxima do 20% para o Uso Residencial de 2ª Categoría (vivenda multifamiliar ou colectiva).

7. OBSERVACIÓNS E RECOMENDACIÓNS

- O planeamento que ordene este ámbito habera de xustificar na súa documentación a aplicación das medidas correctoras sobre os impactos de ocupación, expresamente determinadas para a este ámbito no Anexo do Estudio de Sostibilidade Ambiental, Impacto Territorial e Paisaxístico do Plan Xeral.

1. ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-1-01 CANIDO PRAIA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Fi**cha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, AOD con Clave A1-01-Canido-Praia, en la cual se establecen:**

Tipologías edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la A: Edificación aislada en bloques abiertos y la G: genérica tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta con carácter genérico y en aquellos aspectos que complementen y no contradigan las Ordenanzas Particulares de la Ordenación ni a la ordenación grafiada, a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII, y Generales de Protección, Título VIII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- ORDENANZA 6.CAN -

ÁMBITO A1-01 Canido-Praia

Artículo CAN 6-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como A0D A1-01 Canido-Praia, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CAN 6-2. Tipologías Edificatorias

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

Artículo CAN 6-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes de todos los viarios en ella incluidos, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Las plazas de aparcamientos definidos cumplen con los mínimos exigidos para plazas de uso público correspondientes a la cuarta parte de las exigidas para todo el ámbito según regula el Artículo 47. 2 c) de la Ley 9/2002.

3. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CAN 6-4. Desarrollo de la Ordenación Detallada

Según establece la Ficha del AOD A1-01, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.

Artículo CAN 6-5. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación

1.—La ordenación a efectos de regulación de aprovechamiento establece una organización dividida en Manzanas, que a su vez, se podrán subdividir en Parcelas, estableciéndose como parcela mínima aquella que tenga un frente mínimo de 10 m y pueda cumplir con las condiciones de acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan, con una superficie mínima de 300 m^2 y la posibilidad de inscribir un círculo de 15 m en su interior.

Como límite para parcela máxima se establece el de la superficie de la manzana de la que forma parte.

2.—Las edificaciones preexistentes que se conservan mantendrán como mínimo su número de plantas y altura actuales.

3.—No se limita el número de plantas de sótano destinadas a garaje aparcamiento.

4.—Las ocupaciones máximas permitidas en cada manzana son:

Ocupación sobre rasante: 60%

Ocupación bajo rasante: 100%

5.—La ocupación máxima establecida en el apartado anterior se refiere únicamente a las manzanas .

A efectos de parcelación no se establece coeficiente de ocupación, ni linderos mínimos laterales en cada una de las parcelas resultantes, ya que las edificaciones de cada parcela deberán adosarse por sus testeros hasta adquirir la configuración en su conjunto de los sólidos que figuran grafiados en cada una de las manzanas del Area de Ordenación Detallada.

6.—Las condiciones específicas de cada Manzana se recogen en el siguiente cuadro, y tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada manzana:

Manzana nº	Uso	Superficie m2.	Edificabilidad m²c máximo	Ocupación máxima B. rasante	S. rasante	Altura nº de Plantas	Altura max. coronación (m)
M.1	V. Libre	4.131,40	7.432,86	100%	60%	IV	15,00
M 2	V.P.O	1.438,20	2.472,07	100%	60%	IV	15,00
M 3	V.P.O	1.523,00	2.483,18	100%	60%	IV	15,00
C 1	Comercial	767,46	813,30	100%	60%	II	Preexistente
C 2	Comercial	1.036,46	955,59	100%	60%	II	9,00
TOTALES		8.896,52	14.157,00				

Artículo CAN 6-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas en que se subdivide cada manzana deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Como ya se ha dicho en el apartado anterior las edificaciones de cada parcela deberán adosarse hasta adquirir en su conjunto la configuración de los sólidos grafiados en cada una de las manzanas.

Artículo CAN 6-7. Alineaciones y Posición de la Edificación

1.—Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CAN 6-5, bien entendido que los sólidos grafiados tienen el carácter de sólidos capaces por lo que se admite una cierta flexibilidad en la disposición de las edificaciones dentro de los espacios previstos para la ubicación de los mismos.

Artículo CAN 6-8. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1.—Los espacios no ocupados en cada parcela por la edificación son considerados por la Ordenación Detallada como espacios libres privados, los cuales deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

2.—A efectos de ocupación no se considerarán los cuerpos volados.

Artículo CAN 6-9. Profundidad de los edificios

1. Será como máximo la que figura delimitada gráficamente en los sólidos capaces, cumpliendo con lo establecido en el punto 2 del Artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas:

Edificio de uso mayoritario residencial: 18 m. + 17% de 18 m. = 21,06 m.

Artículo CAN 6-10. Altura de las Edificaciones

1.—La edificación no rebasará en número de plantas y la altura de coronación definidas en el cuadro del Artículo CAN 6-5, si bien la edificación preexistente mantendrá como mínimo su altura de coronación actual.

2.—Sobre la última planta permitida, en cada uno de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos tales que queden dentro del sólido capaz definido por un plano que parta de la arista superior del último forjado y tenga una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales, sin que se establezca limitación de retranqueos de su fachada respecto del plano de fachada.

3.—A efectos de la medición de la altura en metros, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4.—No se limita el número de plantas de sótano.

Artículo CAN 6-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida en el punto 4 del Artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta grados (30°), con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Artículo CAN 6-12. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo CAN 6-13. Altura de pisos

La altura mínima libre de pisos se fija en:

Planta baja y pisos destinados a viviendas 2,60 m.

Las alturas libres de planta podrán reducirse en las viviendas acogidas a algún régimen de protección, que se regularán por la condiciones de edificación específicas.

Artículo CAN 6-14. Chaflanes

Dado que las nuevas edificaciones se hallan retranqueadas respecto de la alineación de la calle no son obligatorios, siendo de aplicación lo expresamente grafiado en el plano de ordenación general.

Artículo CAN 6-15. Condiciones higiénicas

Todas las viviendas deberán ser exteriores admitiéndose expresamente que las piezas habitables, así como las cocinas puedan iluminarse y ventilarse a través de patio de parcela, cuya dimensión se regulará según lo previsto en la Normas de Habitabilidad vigentes. Dichas Normas de Habitabilidad son las que regularán los aspectos relativos a las condiciones higiénicas en esta Ordenanza.

Artículo CAN 6-16. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CAN 6-17. Salientes y vuelos

Se permite sobresalir de la fachada exterior con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 pudiendo los cuerpos volados cerrados alcanzar hasta el 75% de las fachadas con un vuelo máximo de 100 centímetros, no afectando dicho vuelo a las condiciones de posición (retranqueos) de las edificaciones previstas, ni al porcentaje de ocupación de las manzanas.

Artículo CAN 6-18. Retranqueos

A efectos de retranqueos se considerará lo previsto en la documentación gráfica, que regula la disposición de los sólidos capaces en cada una de las manzanas.

1.—Retranqueos al eje de calle o zona verde, o espacio libre público: S ? 4,00 m.

Siendo S la separación al eje de calle considerada como tal la definida en el planeamiento, incluyendo para el cálculo la posible existencia de espacio libre público o zona verde anexos. El eje del conjunto de ambas zonas o, en su caso, de la zona verde o del espacio libre público es el que define la aplicación de esta posición de la edificación.

2.—Retranqueos a linderos de parcelas colindantes:

S ? 4,00 m, con la excepción prevista en CAN-6-5-5, que permite adosar las edificaciones de cada parcela hasta adquirir en su conjunto la configuración descrita en los sólidos capaces grafiados en cada manzana.

Artículo CAN 6-19. Accesibilidad

Todos los elementos deberán cumplir lo puesto en la “Lei de Accesilidade e Supresións de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia” (Decreto 35/2000).

Artículo CAN 6-20. Garaje aparcamiento

Según el Artículo 47C. de la LOUGA la reserva de plazas de aparcamientos en uso residencial, hotelero o terciario será de dos plazas por cada 100 m^2 edificables, de los que como mínimo la

cuarta parte deberá ser de dominio público.

- m^2 edificables	14157 m^2
- Nº exigido de plazas	2 x 141.52 = 283 plazas
- 25% mínimo exigido de carácter público:	
283 x 0.25	71 plazas
- Nº de plazas públicas previstas	99 plazas
- Se considera a efectos prácticos el 80%	80 plazas
- Nº mínimo de plazas privadas:	
283 – 80	203 plazas
Uso Terciario	1plaza/100m^2
Total plazas uso terciario	1768.89x1/100 = 18plazas
Total plazas uso residencial	203-18 = 185plazas
Repercusión en uso residencial:	185/123.60
1.5 plazas / 100 m^2 edificables	

Deberá establecerse una reserva de 1.44 plazas de garaje por cada 100 m^2 edificables. En cuanto a la reserva de aparcamientos públicos adaptados según el Decreto 35/2000, entre 71 y 100 plazas se requiere una reserva mínima de 2 plazas adaptadas. En la AOD se han previsto 3.

Artículo CAN 6-21. Carriles bici

No son perceptivos al poseer el ámbito una superficie inferior a tres hectáreas, según se establece en el Artículo 7.13.3 de las Normas Generales reordenación y Urbanización.

- ORDENANZA 11.CAN - EDIFICACION DEL USO TERCIARIO -

Artículo CAN 11-1. Condiciones de parcelación y Tipologías

Parcela mínima	Frente de parcela	Tipología
500 m^2	20 m	Aislada

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual y superior a 20 metros.

En el caso de parcelarse alguna de las manzanas, las edificaciones de cada parcela deberán adosarse por sus testeros para adquirir en su conjunto la configuración que figura grafiada en planos de ordenación.

Artículo CAN 11-2. Condiciones de Ocupación y Edificabilidad

1. Las condiciones de ocupación y el índice de edificabilidad son los siguientes:

Ocupación máxima	Edificabilidad total máxima
80%	1768.89 m^2

2. Los cuerpos volados no computarán a efectos de retranqueos.

3. La ocupación bajo rasante podrá ser de el 100% de la parcela.

Artículo CAN 11-3. Separación a linderos

El retranqueo mínimo a los linderos será de 3 metros.

En todo caso prevalecerán las determinaciones a este respecto que figuran en la documentación gráfica de presente documento.

Artículo CAN 11-4. Posición del edificio respecto a la alineación oficial

Será la que figura en la documentación gráfica de presente documento.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga.

En la edificación preexistente su posición será la que tiene en la actualidad.

Artículo CAN 11-5. Cota de origen y referencia

La altura de la edificación se medirá en los términos expresados por el Artículo 6.6.4 respecto a la cota de origen y referencia según regula el Artículo 6.3.5, ambos artículos de las Normas Urbanísticas.

Artículo CAN 11-6. Altura de los edificios

La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y ocho (9) metros al nivel de cornisa, que es la que figura grafiada en planos de ordenación, salvo en la edificación preexistente, que como mínimo tendrá su altura actual.

Artículo CAN 11-7. Medición de la altura

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el Artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas.

Artículo CAN 11-8. Altura de pisos

En nuevas edificaciones la planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y las plantas de pisos de tres (3) metros.

En la edificación preexistente se admitirán las alturas preexistentes.

Artículo CAN 11-9. Reserva de aparcamientos

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de establecimiento.

Dado que el bloque CO C-1 es preexistente podrá completar su dotación por compra de plazas en el bloque inmediato CO C-2.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CAN 6-22. Usos Pormenorizados

Los usos de cada una de las manzanas vienen recogidos en el cuadro resumen del apartado 6 del artículo CAN 6-5.

Artículo CAN 6-23. Localización de Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, acogida a algún régimen de protección localizada en las manzanas M-2 y M-3.

2. El resto de las parcelas de uso residencial tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico, y se localizan en la manzana M-1.

3. El uso pormenorizado terciario se localiza en las manzanas C-1 y C-2, comercial.

Artículo CAN 6-24. Régimen del uso característico

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: Los descritos en el Artículo 9.6.22-2 de las Normas Urbanísticas Generales.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios o preexistentes independientes*: Los descritos en el Artículo 9.6.22-4 de las Normas Urbanísticas Generales.

4. *Usos Prohibidos*: Los restantes.

Artículo CAN 6-25 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida

1. *Uso Característico:* Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:* Garaje aparcamiento en planta baja o plantas de sótano asociado a la vivienda acogida..

3. *Usos Prohibidos:* Los restantes.

Artículo CAN 6-26 Régimen del Uso Pormenorizado Terciario General

1. *Régimen de usos:* Los que se regulan en el Artículo 9.11.20 de las Normas Urbanísticas Generales.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistemas Locales y Generales.

Artículo CAN 6-26. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

ZV1	2.767,36 m^2
ZV2	290,69 m^2
CS1	312,95 m^2
CS2	282,20 m^2
CS3	347,00 m^2
TOTAL	4.000,20 m^2

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CAN 6-27. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos la siguiente parcela, con la superficie que a continuación se establece:

E..... 2.481,68 m^2.

Esta superficie es muy superior a la superficie mínima exigida por la ficha de 1.416 m^2, con la que se cumpliría con las determinaciones propuestas en el Artículo 7.4.1 de las Normas Generales de Ordenación y Urbanización relativas a la morfología de la misma.

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de uso pormenorizado Dotacional Público, clase Asistencial, categoría 10ª- Guardería.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo CAN 6-28. Aparcamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada establece como sistema local de Aparcamientos Públicos los siguientes:

P-1	576,45 m^2	50 plazas
P-2	90,00 m^2	8 plazas
P-3	222,35 m^2	20 plazas
P-4	101,89 m^2	9 plazas
P-5	175,95 m^2	12 plazas
TOTAL	1.166,64 m^2	99 plazas

2.—Las condiciones de los aparcamientos públicos vienen reguladas en los Artículos 5.7.18 a 5.7.20 de las Normas Generales de Uso de Garaje-Aparcamiento.

Artículo CAN 6-29. Desarrollo de la Ordenación Detallada

1.—Sistema de actuación:

Para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada se fija el sistema de compensación.

2.—Plazos de desarrollo:

Según figura estipulado en la ficha de características del ámbito:

-Proyecto de Ordenación	1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.
- Proyecto de Equidistribución	1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.
- Urbanización	2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Edificación	2 años desde el final de las obras de urbanización.

3.—Conservación de la Urbanización:

3.1.—En el desarrollo y gestión del presente ámbito, incluido el vial de coexistencia V-2, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.

3.2.—El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3.3.—La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-1-07 IGREXA-OIA

1. ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL

A presente Ordenación Detallada desenrola a Ficha do Plan Xeral do ámbito de Solo Urbanizable, con Clave **A-1-07**, no cal se establecen como **Tipoloxías Edificatorias**, de acordo co Artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística, a **A**: Edificación illada ou en Bloques Abertos (en planos nomeada como GE); a **C**: Edificación Encostada ou Agrupada en Fileira (en planos nomeada como GA); a **D**: Edificación Pareada (en planos nomeada como GP); e a **G**: xenérica tipoloxía Mixta prevista para a súa determinación polo planeamento de desenrolo.

As condicións de Aproveitamento, Usos, Obxectivos e Recomendacións, están determinadas na Ficha correspondente que se acompaña como parte da Memoria desta Ordenación Detallada.

A Ordenación Detallada, e o seu posterior desenrolo, está suxeita as Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal: Normas Xerais de Usos, Título V; Xerais de Edificación, Título VI; e Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII, e Xerais de Protección, Título VIII.

1.1. Desenvolvemento das determinacións do Plan.

A PARCELACIÓN, a EDIFICACION e a DEFINICIÓN TIPOLOXICA propostas que se inclúen no documento da Ordenación Detallada é só ORIENTATIVA así como tamén o VOLUME CAPAZ dos sólidos formulados. A edificación no se acouta dado o seu carácter orientativo e non vinculante

O cómputo das edificabilidades axustarase en todo caso ó establecido nas normas urbanísticas do plan xeral e na LOUGA. A superficie total edificable do ámbito non poderá superar en ningún caso as cantidades establecidas na ficha urbanística do polígono.

A parcelación proposta e a tipoloxía edificatoria, dado o seu carácter indicativo, é modificable, debendo ser o Proxecto de Compensación quen, de acordo co establecido na lei, fixe a parcelación tipo, que poderá ser obxecto de variación tramitando o correspondente Proxecto de Reparcelación.

A agregación de parcelas para formar unha máis grande sobre a base da parcelación tipo, non necesitará tramitación especial, facéndose unicamente constar o feito na correspondente Memoria do Proxecto de Edificación.

1.2. Xestión

O sistema de xestión será o de compensación, sendo o Concello de Vigo a través da súa Xerencia o órgano actuante e os particulares os que deben levar a iniciativa tanto do Planeamento como da Compensación, do Proxecto de Urbanización e da execución das obras de infraestructuras e viario repercutindo sobre os distintos propietarios as cargas correspondentes ós custes de urbanización e as aportacións económicas establecidas como cargas urbanísticas especificas para o ámbito establecidas na ficha urbanística do PXOM.

Non obstante, o sistema de actuación poderá modificarse, se así o estimase a Corporación, por aprobación do Concello, de oficio ou por instancia dos particulares interesados, segundo os criterios e procedemento establecido nos art. 127 e 160 da LOUGA.

En cumprimento da LOUGA e dos Regulamentos de aplicación serán de cesión gratuíta e libre de cargas ó Concello de Vigo os viais, espacios libres públicos, area de servicios urbano e equipamentos públicos, tal e como se delimitan no plano 3.2 de Ordenación e Normativa e 3.3 Ordenación e Usos Pormenorizados, e na contía que se recolle na Memoria.

Para facilitar a xestión considerouse que todo o ámbito configura un único polígono.

1.3. Parcelacions e segregacións

Realizaranse segundo as determinacións incluídas no apartado 1.1. deste capitulo "Desenrolo das Determinacións do Plan", para os supostos previstos e posibles, da lexislación vixente. En ningún caso se admitirán segregacións que produzan parcelas por debaixo das mínimas marcadas nas correspondentes ordenanzas particulares.

1.4. Reparcelacions

Unha vez redactado e aprobado o Proxecto de Compensación correspondente á presente Ordenación Detallada, unicamente se poderá proceder a novas reparcelacions, sen modificación da Ordenación Detallada, nos supostos previstos nesta Normativa.

1.5. Condicións de edificación

Salvo para o xa regulado nas diferentes ordenanzas particulares das distintas zonas nas que se divide o ámbito desta Ordenación Detallada, i en todo o que non se opoña a estas, remítese ás Normas do documento do PXOM de Vigo do que forma parte integrante o presente documento.

1.6. Condicións de tramitación de licencias

Será de aplicación na súa totalidade o contido no documento do PXOM en tramitación, tras a súa aprobación definitiva. Unha vez producidos os informes vinculantes referentes á lexislación sectorial de aplicación non será precisa ningunha autorización previa á concesión de licenza.

2. ORDENANZAS PARTICULARES DO AMBITO A-1-07, IGREXA – OIA

Artigo IGO-1. Ámbito de aplicación

Pertencen ó ámbito definido no Plan Xeral como A-1-07 IGREXA-OIA, que se desenvolve como Ordenación Detallada coas condicións e determinacións, literarias e gráficas, que se inclúen neste Documento.

Artigo IGO-2. Ordenanzas e tipoloxías edificatorias

As Ordenanzas particulares contidas no presente documento son as seguintes:

Ordenanza **RU**: Residencial Unifamiliar (Clase Vivenda, Categoría 1ª)

Ordenanza **RC**: Residencial Colectivo (Clase Vivenda, Categoría 2ª)

Ordenanza **T**: Terciario Xeral - Comercial

Ordenanza **ZV**: Zonas Verdes i Espacios Libres Públicos

Ordenanza **SU**: Servicios Urbanos

Ordenanza **EQ**: Equipamento

A Ordenación Detallada define, nos termos establecidos nas presentes ordenanzas, as siguintes Tipoloxías Edificatorias:

Tipoloxía A (nomeada **GE** en planos): Edificación illada ou en Bloques Abertos

Tipoloxía C (nomeada **GA** en planos): Edificación Encostada ou Agrupada

Tipoloxía D (nomeada **GP** en planos): Edificación Pareada

Tipoloxia G: Mixta prevista para a súa determinación polo planeamento de desenrolo.

Artigo IGO-3. Aliñacións e Rasantes

A Ordenación Detallada define as aliñacións e rasantes de todos os viarios nela incluídos, resolvendo os enlaces cos viarios existentes do entorno, onde isto é posible ou acorde coa ordenación. En determinados casos ó non poder coincidir o trazado dun viario co límite do ámbito algunha das beirarrúas queda reducida de dimensión completándose a sección total do viario no ámbito colindante.

As prazas de aparcamentos definidas cumpren cos mínimos esixidos para prazas de uso público correspondentes á cuarta parte das esixidas para todo o ámbito segundo regula o Artigo 2 c) da Lei 9/2002.

3. O Proxecto de Urbanización que desenvolva este ámbito deberá establecer os alcorques necesarios para a plantación de árbores seguindo a definición dos viarios recollidos na presente Ordenación.

Artigo IGO-4. Desenrolo da Ordenación Detallada

Segundo establece a Ficha do A-1-07, o Sistema de Actuación previsto para o desenvolvemento do mesmo é o de Compensación.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condicions de Edificación.

Artigo IGO-5. Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar (Vivenda Categoria 1ª)

É de aplicación ás áreas residenciais así definidas no plano 3.2. de Ordenación e Normativa onde se define asi mesmo o Grado/Tipoloxía asignado, a cal pode ser adosada, pareada ou exenta.

A parcelación proposta, o numero de vivendas e a tipoloxía edificatoria, dado o seu carácter indicativo, é modificable debendo ser o Proxecto de Compensación quen fixe a Parcelación Tipo, a cal poderá ser obxecto de variación unha vez aprobado o planeamento, mediante a tramitación do correspondente Proxecto de Reparcelación ou Estudio de Detalle mantendo invariable, en todo caso, o aproveitamento urbanístico de cada Área Residencial.

A continuación expóñense as condicións particulares desta Ordenanza nas áreas residenciais por ela reguladas, sendo de aplicación subsidiaria as Ordenanzas 7 e 9 do PXOM en todos aqueles aspectos e determinacións non contemplados neste artigo.

Parcela mínima :

En función do Grado/Tipoloxía edificatoria asignada á parcela a superficie mínima desta será :

Adosada GA: 180 m^2

Pareada GP: 225 m^2

Exenta GE: 400 m^2

Fronte mínimo de parcela :

En función del Grado/Tipoloxía edificatoria asignada á parcela a lonxitude mínima da fronte ó viario será :

Adosada GA: 6 mPareada GP: 6 m

Exenta GE: 6 m

Edificabilidade Total :

A cada cuadra regulada total ou parcialmente por esta ordenanza se lle asignan os aproveitamentos edificables máximos para uso Residencial Unifamiliar (Vivenda, Categoria 1ª) seguintes:

Area M1: 3.304 m^2

Area M2: 2.246 m^2

A superficie edificable asignada, de xeito orientativo, a cada parcela regulada por esta ordenanza, en función do Grado/Tipoloxía edificatoria da unidade é:

Adosada GA: 160 m^2

Pareada GP: 189 m^2

Exenta GE: 160 m^2

Corresponde ó conxunto das distintas plantas (baixa, altas) sobre rasante.

Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafados no plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª, e a sua intensidade é a sinalada anteriormente.

Ocupación maxima :

A superficie máxima que a edificación sobre rasante poderá ocupar da parcela coincide, en aplicación do artigo 6.4.3. apartado 2 das Normas urbanísticas do PXOM, coa area de movemento sinalado no plano 3.2. de Ordenacion e Normativa.

A edificación baixo rasante poderá ocupar o 100% da superficie da parcela

Recuados:

Os recuados mínimos para todos os Grado/Tipoloxía son :

- A lindeiros laterais :

Adosada GA: arrimada a lindeiro salvo en unidades de extremo de grupo que será de 3 metros ó lindeiro libre de edificación.

Pareada GP: 3 metros ó lindeiro libre de edificación. Exenta GE: 3 metros a todos os lindeiros.

- A lindeiro de fachada: 3 metros

- A lindeiro de fondo de parcela: 3 metros

Altura máxima:

- Tres (3) plantas altura de cornixa 9m.

- 1.150 cms á cota de coroación do derradeiro forxado horizontal. A cota de orixe e referencia para a medición da altura será a de contacto da edificación co terreo no punto medio de todas as fachadas. Autorízase á prolongación do plano de fachada ata 120 centímetros sobre o forxado da última planta.

Reservas de aparcamento:

Executarase unha praza e media de garaxe privado por cada 100 m^2 de vivenda. Os garaxes baixo rasante poderán ser independentes ou estar agrupados (a modo de condominio).

Artigo IGO-6. Ordenanza RC: Residencial Colectivo (Vivenda Categoria 2ª)

É de aplicación ás áreas residenciais así definidas nos planos 3.2. de Ordenación e Normativa.

O Grado/Tipoloxía asignada é en todos os casos de Edificación Multifamiliar en bloque.

A parcelación proposta, o número de vivendas e a tipoloxía edificatoria, dado o seu carácter indicativo, é modificable debendo ser o Proxecto de Compensación quen fixe a Parcelación Tipo, que poderá ser obxecto de variación unha vez aprobado o planeamento, mediante a tramitación do correspondente Proxecto de Reparcelación ou Estudio de Detalle mantendo invariable, en todo caso, o aproveitamento urbanístico de cada Área Residencial.

A continuación expóñense as condicions particulares desta Ordenanza nas áreas residenciais por ela reguladas, sendo de aplicación subsidiaria a Ordenanza 6 e 7 do PXOM en todos aqueles aspectos e determinacións non contemplados neste apartado.

Parcela mínima: 500 m2

Fronte mínimo de parcela: 10 metros

Edificabilidade Total:

A cada quadra regulada total ou parcialmente por esta ordenanza se lle asignan os aproveitamentos edificables máximos para uso Residencial Colectivo (Vivenda, Categ. 2ª) seguintes:

Área M1: 5.124 m^2

Corresponde ó conxunto das distintas plantas (baixa, altas e baixo cuberta) sobre rasante.

Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafados no plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª, e a súa intensidade é a sinalada anteriormente.

Profundidade máxima dos edificios:

De acordo co establecido no plano 3.2. Ordenación e Normativa os fondos máximos das edificacions serán os definidos pola Área de Movemento e pola aplicación das demáis condicións da edificación (ocupación, recuados, etc) en especial as seguintes:

Torres ou edificios de planta Cadrada: 22 metros

Edificios de uso maioritario Residencial: 18 m. + 17% de 18 m. = 21,06 metros.

Ocupación máxima:

A superficie máxima que a edificación sobre rasante poderá ocupar da parcela coincide, en aplicación do artigo 6.4.3. apartado 2 das Normas urbanísticas do PXOM, co area de movemento sinalado no plano 3.2. de Ordenacion e Normativa.

A ocupación máxima da edificación baixo rasante será do 100% da superficie da parcela.

Recuados:

Os recuados mínimos son:

A lindeiro de fachada: a edificación se abicara na aliñación da rúa ou cun recuado máximo de 9 metros se poderá ubicar dentro da área de movemento que aparece grafado no plano 3.2.

A lindeiros laterais: mínimo de 5 metros salvo que sobre algún ou ambos lindeiros existise xa medianeira. En actuacións que afecten a máis dunha parcela ou bloque a edificación poderá ser adosada respetando o resto de lindeiros.

A lindeiro de fondo de parcela: 5 metros ou H/3 segundo o Art. 9.7.7.3 das Normas sendo H a altura de coroación da edificación en metros.

Altura máxima:

3 plantas sobre rasante.

1.150 cms á liña de coroación do derradeiro forxado horizontal. A cota de orixe e referencia non poderá situarse a mais de 150 centímetros sobre a rasante da beirarrúa no punto medio do fronte da parcela. Autorizase á prolongación do plano de fachada ata 120 centímetros sobre o forxado da última planta.

O aproveitamento baixocuberta non computa ós efectos do numero de plantas

Reservas de aparcamento:

Executarase unha praza e media de garaxe privado por cada 100 m^2 de vivenda. Os garaxes baixo rasante poderán ser independentes ou estar agrupados (a modo de condominio).

Artigo IGO-7. Ordenanza T: Terciario Xeral

É de aplicación ás áreas terciarias así definidas nos planos 3.2. de Ordenación e Normativa.

O Grado/Tipoloxía asignada é en todos os casos de Edificación illada.

A parcelación proposta e a tipoloxía edificatoria, dado o seu carácter indicativo, é modificable debendo ser o Proxecto de Compensación quen fixe a Parcelación Tipo, a cal poderá ser obxecto de variación unha vez aprobado o planeamento, mediante a tramitación do correspondente Proxecto de Reparcelación ou Estudio de Detalle mantendo invariable, en todo caso, o aproveitamento urbanístico do uso Terciario na Área.

A continuación expóñense as condiciones particulares desta Ordenanza nas áreas por ela reguladas, sendo de aplicación subsidiaria as Ordenanzas 6 e 7 do PXOM en todos aqueles aspectos e determinacións non contemplados neste apartado.

Parcela mínima: 500 m^2

Fronte mínimo de parcela: 10 metros

Edificabilidade Total :

A cada Mazá regulada total ou parcialmente por esta ordenanza se lle asignan os aproveitamentos edificables máximos para uso Terciario seguintes:

Área M2: 1.187.00 m^2

Corresponde ó conxunto das distintas plantas (baixa, altas e baixo cuberta) sobre rasante.

Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafados no plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, o Uso Pormenorizado Característico será o Terciario Xeral nas clases e categorías indicadas no artigo IGO-25, e a súa intensidade é a reseñada anteriormente.

Profundidade máxima dos edificios:

De acordo co establecido no plano 3.2. Ordenacion e Normativa os fondos máximos das edificacións serán os definidos polo Area de Movemento e pola aplicación das demais condicións da edificación (ocupación, recuados, etc) en especial as seguintes:

Torres ou edificios de planta Cadrada: 22 metros

Edificios de Uso Terciario Xeral: 20 m. + 15% de 20 m. = 23 metros.

Ocupación máxima:

A superficie máxima que a edificación sobre rasante poderá ocupar da parcela coincide, en aplicación do artigo 6.4.3. apartado 2 das Normas urbanísticas do PXOM, coa área de movemento sinalado no plano 3.2. de Ordenación e Normativa.

A ocupación máxima da edificación baixo rasante será do 100% da superficie da parcela.

Recuados:

Os recuados mínimos son:

A lindeiro de fachada: si a edificación non se ubica na aliñación da rúa haberá un recuado mínimo de 3 metros e máximo de 9 metros. Os lindeiros cas zonas verdes considerarse de fachada, polo que a edificación poderá ubicarse sen recuados a dito lindeiro.

A lindeiros laterais: 3 metros salvo que sobre algúns lindeiros existise xa medianeira.

A lindeiro de fondo de parcela: 3 metros ou H/3 sendo H a altura de coroación da edificación en metros.

Altura máxima:

3 plantas sobre rasante.

1.150 cms á liña de coroación do derradeiro forxado horizontal. A cota de orixe e referencia non poderá situarse a máis de 150 centímetros sobre a rasante da beirarrúa no punto medio do fronte da parcela. Autorizase á prolongación do plano de fachada ata 120 centímetros sobre o forxado da derradeira planta.

O aproveitamento baixocuberta non computa ós efectos do numero de plantas

Reservas de aparcadoiro:

Deberase prever no interior da parcela unha praza de garaxe por cada 100 m^2 de uso comercial

Artígoo IGO-8. Ordenanzas Específicas. Condicions de parcelación i edificación.

1.—A Ordenación, ós efectos da regulación de aproveitamentos, parcelacions e condicions da edificación, establece unha organización i estructura determinada polo Viario xeral que, xunto co límite do ámbito, define diversas cuadras que, á súa vez, se subdividen en Parcelas que constitúen a base da regulación. Algunhas Parcelas ou cuadras teñen Uso de Zonas Verdes ou Dotacións, con carácter de Sistema Local.

2.—As parcelas definidas pola Ordenación son só ós efectos de atribuír as intensidades de usos e os espacios libres, públicos ou privados, ou dotacionais.

3.—A parcelación proposta, o número de vivendas e a tipoloxía edificatoria, dado o seu carácter indicativo, é modificable, debendo ser o Proxecto de Compensación quen fixe a Parcelación Tipo, a cal poderá ser obxecto de variación unha vez aprobado o planeamento, mediante a tramitación do correspondente Proxecto de Reparcelación ou Estudio de Detalle mantendo invariable, en todo caso, a edificabilidade máxima en m^2 construídos de cada Mazá.

4.—As condicións específicas de cada Mazá e Parcela de uso lucrativo que se recollen no seguinte cadro teñen o carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Cuadra Vivenda nº Categ.	Parcela nº	Superficie m^2	Edificabilidade m^2c máximo	B. rasant	Ocupación S. rasante	Altura nº de Plantas
M.1	P.1	360.95	170.00	100%	*	III
1ª	P.2	226.75	170.00	100%	*	III
1ª	P.3	222.80	170.00	100%	*	III
1ª	P.4	218.85	170.00	100%	*	III
1ª	P.5	215.00	170.00	100%	*	III
1ª	P.6	308.85	170.00	100%	*	III
1ª	P.7	306.20	170.00	100%	*	III
1ª	P.8	210.30	170.00	100%	*	III
1ª	P.9	211.40	170.00	100%	*	III
1ª	P.10	212.70	170.00	100%	*	III
1ª	P.11	209.15	170.00	100%	*	III
1ª	P.12	204.90	170.00	100%	*	III
1ª	P.13	201.15	170.00	100%	*	III
1ª	P.14	200.50	170.00	100%	*	III
1ª	P.15	200.50	170.00	100%	*	III
1ª	P.16	293.10	170.00	100%	*	III
2ª	P.17	3.525.55	5.124.00	100%	*	III
1ª	P.18	266.50	200.00	100%	*	III
1ª	P.19	264.65	200.00	100%	*	III
1ª	P.20	419.55	184.00	100%	*	III
M.2	P.21	258.80	162.00	100%	*	III
1ª	P.22	209.30	162.00	100%	*	III
1ª	P.23	268.60	162.00	100%	*	III
1ª	P.24	798.55	1.187.00	100%	*	III
1ª	P.27	465.35	200.00	100%	*	III
1ª	P.28	293.80	150.00	100%	*	III
1ª	P.29	200.90	150.00	100%	*	III
1ª	P.30	200.80	150.00	100%	*	III
1ª	P.31	293.50	150.00	100%	*	III
1ª	P.32	293.70	160.00	100%	*	III
1ª	P.33	201.05	160.00	100%	*	III
1ª	P.34	201.15	160.00	100%	*	III
1ª	P.35	201.25	160.00	100%	*	III
1ª	P.36	203.25	160.00	100%	*	III
1ª	P.37	352.25	160.00	100%	*	III

Segundo o artigo 6.4.3.2 das Normas Urbanísticas a ocupación será coincidente co Area de Movemento cando a súa contía se sinale como conxunción de referencias de posición

5. Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafados no plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categorías 1ª y 2ª, e a súa intensidade é a que figura no cadro anterior.

As cuadras e Parcelas que figuran a continuación expresan os Usos Pormenorizados distintos ó característico e as parcelas nas que aparecen consignados varios usos, sempre coas intensidades fixadas para cada un. Así:

Mazá	Uso Pormenorizado	Parcela	Edificabilidade m^2
M.1	Vivenda Acollida V.P.A.	P 17	5.124.00 m^2
M.2	Terciario Xeral	P 24	1.187.00 m^2

O Proxecto de Compensación ou o de Reparcelación definirán os límites precisos da parcela á que se lle asigna a edificabilidade do Uso de Vivenda Acollida.

Artigo IGO-9. Condición de Solar

1.—Todas as Parcelas de cada Mazá referidas no Artigo anterior cumpren a condición de Solar, regulada polo Artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e a súa edificación considérase que pode respostar a promocións unitarias que resolven as condiciones de aparcadoiro nas Plantas Baixo rasante reguladas segundo a porcentaxe de ocupación establecido para cada unha

2.—As edificacións poderán establecerse en réxime de condominio, segundo se recolle no Artigo 5.2.1 da Normativa Urbanística, podendo, no seu caso, subdividirse en fases o proceso de edificación sobre rasante, sobre as parcelas resultantes da reparcelación que, no seu caso cando, se producise sempre establecendo garantías de construcción do aparcadoiro de xeito que poida cumprir a súa función no proceso das diferentes fases.

3.—Aquelas Parcelas que por ter edificación no fronte da rúa mantendo a aliñación da mesma, ou por outras razóns derivadas das condicións da Compensación ou Reparcelación, poderán determinar parcelas de menor dimensión, respectando os mínimos fixados para as Zonas de Ordenanza 7 e 9 do Solo Urban Consolidado, sempre en condicións de garantir que en cada unha delas posibles cúmprense as condicions de aparcamento.

Artigo IGO-10. Aliñacións e Posición da Edificación

As edificacións disporanse coa edificabilidade lucrativa establecida nos Artigos IGO-5, IGO- 6, IGO-7 e IGO-8.

As áreas de movemento da edificación definidas deberán ser respectadas, e a ocupación total sobre rasante non poderá sobrepasar as áreas atribuídas no plano 3.2.

3.—Aquelas Parcelas nas que o Plano de Ordenación Xeral establece a edificación e as súas áreas de movemento na aliñación da rúa, esa aliñación considerarase vinculante e o resto da edificación poderá establecerse ou definirse no Proxecto de Edificación sen outras limitacións que as que se deriven das condicións das Áreas de Movemento e da porcentaxe de Ocupación establecidas nesta Ordenación.

Para as edificacións de Vivenda Colectiva e de Terciario as aliñacións formuladas nos planos servirán como referencia para o establecemento de vos ou recuados sen que en ningún caso se poida superar a edificabilidade máxima sobre rasante adxudicada a cada cuadra.

Para as edificacións de Vivenda Unifamiliar as aliñacións formuladas establécense respecto á fachada debéndose adaptar a edificación á mesma.

Artigo IGO-11. Ocupación e tratamento dos espacios non edificados

1.—Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso debe de ser público, en réxime de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados e tratados como espacios libres e non poderán pecharse ou valarse.

2.—Os espacios non ocupados en cada parcela pola edificación son considerados pola Ordenación Detallada como espacios libres privados, que deberán manterse limpos e urbanizados ou axardinados segundo as condicións de dimensión e características dos mesmos.

En aqueles casos nos que a súa dimensión o permita poderán instalarse en réxime de copropiedade ou condominio xardíns de uso colectivo da cuadra ou parcela coa posibilidade de utilizar espacios para uso deportivo sempre sen sobresaír da rasante.

Artigo IGO-12. Profundidade dos edificios

Cando existan quebres na directriz lonxitudinal do bloque solapes entre corpos de edificación, a profundidade medirase independentemente en cada un deles, se a lonxitude do solape é inferior ó cincuenta (50) por cento da profundidade. Se a lonxitude do solape é superior a ese valor, a profundidade edificada, no espacio de contacto entre corpos de edificación, non poderá superar os vinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

Ós efectos de aplicación deste artigo enténdese por profundidade do edificio a dimensión existente entre dúas fachadas opostas que formen entre si un ángulo menor de noventa (90) graos sesaxesimais. A medición da profundidade farase perpendicularmente á fachada de maior lonxitude, sen tomar en consideración os vos ou saíntes autorizados.

A edificación poderá situarse dentro do Area de Movemento da Edificación especificada en planos para cada unha das parcelas ou mazás polo que non será de aplicación a condición contida no apartado 3 do citado artigo 9.7.10 das Normas.

Todas as edificacións previstas na presente Ordenación Detallada cumpren coas dimensións do artigo citado.

Artigo IGO-13. Altura das Edificacións

A edificación non superará en número de Plantas as definidas nos Artigos IGO-5, IGO-6 e IGO-7, e a altura de coroación, medida en metros dende a cota de nivelación de planta baixa.

Sobre a derradeira planta permitida, en cada unha das anteriores situacións caberá a construcción dunha planta de ático, incluído no cómputo da edificabilidade, con recuados de corenta y cinco (45) grados sesaxesimais a todas as fachadas.

Ós efectos da medición da altura en metros, autorizase a prolongación do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da derradeira planta permitida, co fin de que o espacio baixo cuberta, que será computable dende a altura reseñada, poida ser de mellor aproveitamento. En ningún caso se autoriza a prolongación dos frontes de saíntes de corpos voados ou miradoiros, e o voo do beiril tamén se mide a partires do plano de fachada sen que sexa posible establecer recrecidos sobre el.

Artigo IGO-14. Construccions permitidas por enriba da altura

Ademais da posible construcción de áticos retranqueados, recollida no punto 2 do artigo anterior, poderase construír cuberta inclinada con pendente máxima de trinta (30) grados sesaxesimais, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo caso estarán por baixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrancando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a corenta e cinco (45) grados sesaxesimais.

Sobre o pano de cuberta só poderán sobresaír elementos de ventilación, chemineas, antenas de calquera tipo de televisión ou radio que deberán ser colectivas ó menos para cada fase das expostas nos artígos 5, 6 e 7 destas Ordenanzas, e tamén calquera elemento para aproveitamento da enerxía solar.

Artigo IGO-15. Cota de orixe e referencia

A cota de orixe e referencia coincide ca de nivelación da planta baixa e situarase de acordo cas determinacións do artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

En situacións de parcelas ou terreos nos que, por ter pendentes que non permita cumprir a condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse escalonada.

Artigo IGO-16. Altura de pisos

A altura mínima libre de pisos será de:

Planta baixa en Ordenanza RU (Vivenda Categ. 1ª):

Douscentos setenta (270) centímetros

Planta baixa en Ordenanza RC (Vivenda Categ 2ª):

Trescentos cincuenta (350) centímetros

Planta baixa en Ordenanza T (Terciario):

Catrocentos (400) centímetros

Plantas altas en Ordenanza RU (Vivenda Categ 1ª):

Douscentos setenta (270) centímetros

Plantas altas en Ordenanza RC (Vivenda Categ 2ª):

Douscentos sesenta (260) centímetros

Plantas altas en Ordenanza T (Terciario):

Trescentos (300) centímetros

Artigo IGO-17. Condicións hixiénicas

Todas as pezas habitables deberán ser exteriores, debendo ter ocos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores á edificación ou a espacio libre interior que cumpra as condicións do artigo 9.6.15. das Normas Urbanísticas.

Artigo IGO-18. Seguridade fronte a incendios

Con independencia do cumprimento da Normativa Básica de Protección Contra Incendios, vixente en cada momento, a edificación disporase de forma que permita a aproximación a todas as fachadas exteriores, sobre as que recaia unha vivenda, dun vehículo de bombeiros, a través dun espacio de manobra que conectará ca vía pública. Se o acceso dispón de porta o cancela, a solución constructiva da mesma permitirá o seu fácil e rápido franqueo. O ancho do espacio de manobra será superior a tres (3) metros e, no caso de ter edificación baixo rasante, o forxado deberá estar calculado cunha sobrecarga de uso non inferior a dous mil (2.000) kilogramos por metro cadrado.**Artigo IGO-19. Saíntes e voos**

1. Nas edificacións nas que a fachada non coincida cunha aliñación da rúa, permitirase sobresaír das fachadas exteriores cos saíntes contemplados no Art. 6.6.19. das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados pechados alcanzar o setenta e cinco (75) por cento da fachada.
2. Na fachadas que coincidan ca aliñación oficial admítense balcóns, balconadas e miradoiros realizados de acordo co artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus saíntes en función do ancho da rúa, e respectando as medidas do cadro seguinte.

Ancho de rúa (metros)	Saínte (metros)
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.

3. Nas rúas de ancho igual ou superior a vinte (20) metros, poderán admitirse corpos voados pechados, cun saínte máximo de cento vinte (120) centímetros. A súa lonxitude, en cada unha das plantas non sobrepasará o vintecinco por cento (25%) da lonxitude da aliñación oficial, e dita lonxitude deberá terse en conta no cómputo xeral dos saíntes e voos, así como no vintecinco por cento (25%) que como límite se sinala para miradoiros/galerías.

   O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindeiro lateral, inferior ó seu saínte, medido este na súa totalidade, sen poder saír de maneira oblicua dende o lindeiro de comezo da fachada.
4. A altura libre mínima entre a cara inferior do forzado do corpo saínte e a rasante da beirarrúa será de trescentos cincuenta (350) centímetros nas fachadas situadas na aliñación oficial de rúa. Nas fachadas interiores os voos poderanse realizar a partires da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.
5. Nos chafráns só se poderán dispor corpos voados en prolongación dos panos de fachada, sen prolongación dos corpos voados das mesmas, dende a cara inferior do forxado do solo da planta segunda
6. Cornixas e beiris: O saínte máximo de cornixas e beiris, medido dende o plano de fachada que coincida ca aliñación da rúa, non rebasará:

Ancho de rúa (metros)	Saínte (metros)
Maior de 9 a igual ou menor de 15	0,75
Maior de 15	0,80

7. Noutras edificacións, o saínte máximo das cornixas e beiris respecto ós planos de fachada non excederá de oitenta (80) centímetros; poderá superarse esta dimensión, neste caso o exceso computará a efectos de ocupación e posición do edificio. En ningún caso poderá rebasar a aliñación oficial en máis de oitenta (80) centímetros.

Artigo IGO-20 Outras Condicións Particulares

Ademais das Normas Xerais da Edificación, Título VI, e as de Usos, do Título V, destas Normas, as construccións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e o Regulamento que a desenvolve, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan máis restrictivas e que, por tanto contribúan ás mellores condicións de habitabilidade, hixiene, e medio ambiente.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condicións de Usos.

Artigo IGO-21. Usos Pormenorizados

1. O Plan Xeral determina como Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada desagrega nos Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivenda, Categoría 1ª e 2ª de Vivenda Libre, e Categoría 2ª de Vivenda Acollida a algún Réxime de Protección nos termos, condicións e coeficientes de ponderación establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada.

2.—Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondentes ós Sistemas Locais e Xerais, segundo as condiciones da Ficha do A-1-07, para os usos de Espacios Libres i Equipamentos Públicos.

Artigo IGO-22. Localización dos Usos Pormenorizados

A Ordenación Detallada asigna os Usos Pormenorizado de Vivenda, Categoría 2ª, Acollida a algún réxime de protección nas cuadras e parcelas expresadas nos puntos 4 e 5 do artigo IGO-8.

O resto das parcelas das diferentes cuadras teñen atribuído o Uso Pormenorizado de Vivenda Libre, Categorías 1ª e 2ª, que é o Uso Característico, e o Uso Terciario Xeral en todas as súas categorías.

Artigo IGO-23. Réxime do Uso Característico

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*:

- Terciario, Clase Hostaleiro.

Categorías 1ª, 2ª e 3ª, en calquera dos edificios. - Terciario Clase Comercio:

Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baixa e primeira, ou en plantas baixo rasante asociados á planta baixa.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira para o Uso Terciario Clase Hostaleiro.

- Terciario, Clase Recreativo e Reunión.

Categoría 10ª en planta baixa e primeira, ou en plantas baixo rasante asociados á planta baixa.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira

1. Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baixa .

2. Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baixa.

3. Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baixa.

4. Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, en planta Baixa.

5. Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baixa.

6. Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª en plantas inferiores á Baixa.

A máxima ocupación nas plantas baixas, nos frontes de rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos a portais e garaxes das parcelas respectivas.

Usos Permitidos en novos edificios independentes:

1. Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías. 1ª, 2ª e 3ª.

2. Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª e 4ª.

3. Terciario, Clase Oficinas: Todas as Categorías.

4. Dotacional en todas as súas Clases e Categorías, a excepción da Categoría 16ª

5. Garaxe-Aparcamento: Categoría 1ª en plantas inferiores á Baixa.

Usos Prohibidos:

1. Os restantes.

Artigo IGO-24. Réxime do Uso Pormenorizado Vivenda Acollida

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª Acollida a algún réxime de protección pública.

Usos Compatibles no mesmo edificio: Garaxe-aparcamento: Categoría 1ª en plantas inferiores *á* Baixa.

Usos Prohibidos: Os restantes.

Artigo IGO-25 Réxime do Uso Pormenorizado Terciario

Uso Característico: Terciario xeral nas seguintes Clases e Categorías.

1. Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

2. Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

3. Recreativo e Reunión, Categorías 10ª, 11ª e 12ª.

Usos Compatibles no mesmo edificio:

- Terciario, Clase Hostaleiro.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en calquera dos edificios. - Terciario, Clase Recreativo e Reunión

Categoría 10ª en plantas baixa, o inferiores á baixa, e primeira. - Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en todas as súas plantas.

1. Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en todas as súas plantas.

2. Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en todas as súas plantas, e Categoría 14 en plantas baixas.

3. Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en todas las plantas, garantindo a compatibilidade de usos co resto dos compatibles.

4. Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, en planta Baixa mesmos edificios.

5. Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en todas as súas plantas.

6. Garaxe-aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baixa.

Usos Prohibidos:

1. Os restantes.

Sección 3ª Dotacións Urbanísticas. Sistemas Locais e Xerais.

Artigo IGO-26. Ordenanza ZV: Espacios Libres Públicos

1.—A Ordenación Detallada establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos a/s seguinte/s parcela/s, ca situación e superficie que a continuación se establece:

cuadra nº	Parcela nº	Superficie m^2
M.2	P.25	2.189.25
Total		**2.189.25 m^2**

2.—As condicións de aproveitamento e de edificación serán as da Ordenanza 14 do PXOM

3.—A urbanización e tratamento da/s parcela/s anterior/es pertencente/s ó Sistema Local de Espacios Libres, deberá axustarse ás determinacións dos artigos do Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

Artigo IGO-27. Ordenanza SU: Servicios Urbanos

1.—A Ordenación Detallada inclúe como Sistema Local de Servicios Urbanos a/s seguinte/s parcela/s, ca situación e superficie que a continuación se establece:

cuadra nº	Parcela nº	Superficie m^2
M.3.	P.38	168.25
Total		**168.25 m^2**

3.—Para o suposto da previsión de solo para este uso esta ordenanza será de aplicación para a regulación dos edificios e instalacións propios das parcelas de servicios urbanos e infraestructuras, sendo un desenvolvemento das Normas Urbanísticas del PXOM.

2.—As condicións de aproveitamento e edificación serán as da Ordenanza 15 do PXOM

3.—A urbanización e tratamento dos espacios libres da/s parcela/s anterior/es pertencente/s ó Sistema Local de Equipamentos, deberá axustarse á determinacións dos artigos do Capítulo 7.4 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.4.2 e o 7.4.5.

Artigo IGO-28. Ordenanza EQ: Equipamentos Públicos

1.—A Ordenación Detallada establece como Sistema Local de Equipamentos Públicos a/s seguinte/s parcela/s, ca situación e superficie que a continuación se establece:

Mazá nº	Parcela nº	Superficie m^2
M.2	P.26	1.202.00
Total		**1.202.00 m^2**

2.—As condicións de aproveitamento i edificación serán as da Ordenanza 13 do PXOM, cas características da Clase de uso SOCIOCULTURAL. Dito uso poderá ser cambiado por calquera outro uso Dotacional Público que o Concello lles atribúa en razón das necesidades.

3.—A urbanización e tratamento dos espacios libres da/s parcela/s anterior/es pertencente/s ó Sistema Local de Equipamentos, deberá axustarse á determinacions dos artígos do Capítulo 7.4 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.4.2 e o 7.4.5.

ORDENANZA PROPIA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-2-21 CEAN

1. ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Ámbito y características

1.1.1 La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General de Ordenación Municipal del ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-21 con denominación CEAN, en el cual se establecen las condiciones que se detallan en los puntos siguientes.

1.1.2 Las tipologías edificatorias contempladas para el desarrollo de la presente Ordenación Detallada, de acuerdo con el Art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, son:

1: Edificación aislada en bloques abiertos.

3: Edificación adosada o agrupada en hilera.

4: Edificación pareada.

G: Tipologías mixtas, prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

1.1.3 De acuerdo con el Art. 9.17.5 de las NNUU y en cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de la presente Área de Ordenación, las Ordenanzas de Referencia son la nº 6, 7 y 9 concordantes con las tipologías admitidas.

A estos efectos dichos planeamientos cumplirán de dichas ordenanzas de referencia, al menos los contenidos siguientes:

1) Se respetarán las condiciones que inciden en la calidad de las viviendas y en las posibles afecciones a terceros.

2) En las edificaciones en Bloque Abierto, Media Densidad, Ordenanzas de referencia nº6 y nº7, u otras análogas, son determinaciones obligatorias las siguientes:

Posición de la edificación: condiciones de retranqueos según la altura, separación entre bloques o entre las alineaciones de éstos y el eje o la alineación de la calle.

Situaciones particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

Profundidad de los edificios, o fondos edificables. Condiciones higiénicas.

Espacios libres interiores.

Otras condiciones Generales de accesibilidad, etc.

3) En las edificaciones de vivienda unifamiliar, ordenanza de referencia nº9.

Dimensión de las parcelas mínimas, sin que se puedan definir para viviendas libres, dimensiones inferiores a las de la ordenanza 9 grado 6º.

Retranqueos.

Situaciones particulares de posición en relación con parcelas edificadas.

Dichas determinaciones se establecerán en las Ordenanzas Particulares de Ordenación, así como en los Planos de Ordenación.

1.1.4 Atendiendo al Art. 5.1.10 se establecen como usos característicos dentro de las determinaciones de la ficha de características de la presente Ordenación el Residencial, sin embargo las NNUU contemplan además de este uso característico los siguientes según la Estructura General de Usos contenida en el Art. 5.1.23 como:

Nº ORD	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
			2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
6	GARAJE - APARACMIENTO		1ª	PRIVADO ASOCIADO A OTROS USOS
7.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ZONAS VERDES	2ª	AREA AJARDINADA QUE RESPONDE A LAS ÁREAS CON ACONDICIONAMIENTO VEGETAL DESTINADAS A LA DEFENSA AMBIENTAL, EL REPOSO Y EL RECREO DE LOS HABITANTES, Y EL AMUEBLAMIENTO URBANO.
8	INFRAESTRUCT. BASICAS			
9.	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	RED VIARIA	1ª, 3ª Y 4ª	- PEATONAL - RODADA DE SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS - ESTACIONAMIENTOS

1.1.5 Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, Objetivos y Recomendaciones está determinadas en la ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La presente Ordenación Detallada, está sujeta al cumplimiento íntegro de los siguientes títulos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, como son:

Título 5 NORMAS GENERALES DE USO

Título 6 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Título 7 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2. ORDENAZAS DE CARÁCTER PARTICULAR

2.1. (CEAN) Ámbito y características.

2.1.1. (CEAN) Las Ordenanzas Particulares de la presente ordenación Detallada son de aplicación en el ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-21 con denominación CEAN, como se puede comprobar por su lectura se distingue de las Ordenanzas de Carácter General por estar incluidas la clave (CEAN). Estas Ordenanzas Particulares responden a la correcta armonización entre las Normas urbanísticas de la Normativa General del Plan General de Ordenación Municipal, y las condiciones concretas de la presente Área de Ordenación Detallada.

2.2. (CEAN) Condiciones de Urbanización.

2.2.1. (CEAN) Definición y contenido.

Condiciones que debe cumplir tanto el espacio exterior urbano de la presente Ordenación Detallada, como los Espacios Libres y Zonas Verdes, Espacios no edificados (tanto de ámbito privado como público), todo ello en cuanto a condiciones de forma, localización y tratamiento.

2.2.2. (CEAN) Cumplimiento de la normativa sectorial.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y la de Usos, del Título V, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, del 20 de Agosto, el Decreto 35/2000 del 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Desenvolvimiento y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. Prevalecerán las más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene y medio ambiente.

2.2.3. (CEAN) Red Viaria pública dentro del Área de Ordenación.

En la presente Ordenación se contempla la regulación de tres viales, uno existente como es la Avenida Atlántida y otros dos propuestos como son el Vial A y el Vial B, ambos viales de nueva creación tendrán que cumplir las condiciones establecidas en los Capítulos 5.10 sobre el "Uso del Transporte y Comunicaciones" (Sección 1ª. Red Viaria) y el 7.1 sobre la "Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable" de las NNUU Generales.

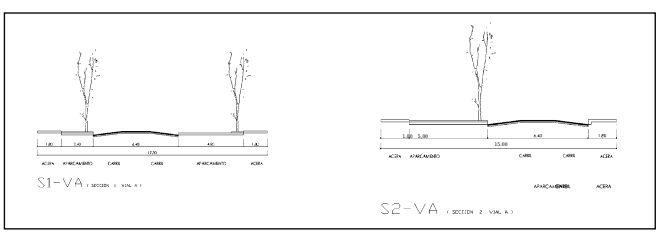
2.2.3.1. (CEAN) Características de los viales propuestos.

Los viales propuestos constituyen calles con separación de tránsitos peatonal y rodado, atendiendo a las consideraciones del Art. 7.1.8 de las NNUU.

Dentro de los viales contenidos en la presente Ordenación Detallada, solo la Avenida Atlántida (como vial existente), y el Vial A (dentro de los propuestos) contienen bandas de aparcamiento para cumplir las dotaciones de plazas públicas contenidas dentro de la Ficha de características de la presente ordenación.

Según la disposición de las bandas de aparcamiento se crean distintas situaciones a lo largo de los mismos.

El tránsito peatonal discurre por sendas de 1,80 metros de largo en cumplimiento de las presentes NNUU Generales y de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, en al Anexo 1 del Código de Accesibilidad Base 1.1 Red Viaria, punto 1.1.1. Itinerarios peatonales.



2.2.3.2. (CEAN) Dotación de plazas de aparcamiento.

En el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, se estipula una dotación mínima de plazas de aparcamiento de ámbito público de 18 plazas.

Por todo lo anteriormente descrito se establecen en la presente Ordenación Detallada la disposición de 18 plazas de aparcamiento público en los viales proyectados.

El diseño de las bandas de aparcamiento viene determinado por el cumplimiento del Art. 7.1.10, y definidas en el Art. 5.10.5 de las NNUU.

Atendiendo al Art. 47.2.c) de la LOUGA en ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario se destinarán 2 plazas por cada 100m^2 edificables, de las cuales como mínimo, una cuarta parte deberá ser de ámbito o dominio público.

3.578,00 m^{2}c / 100 m^2 = 35 x 2 (plazas) = 70 70 plazas / 4 = 17.5 plazas de dominio público

En el ámbito se proyectan 18 plazas de dominio público, por lo que se cumplen las reservas estipuladas en mencionada Ley.

Dichas plazas de aparcamiento aparecen reflejadas en el plano 3.1. de viario y alineaciones de la documentación gráfica adjunta de la presente Ordenación Detallada.

La dotación de plazas para minusválidos en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia en el punto D Base 1 del Código de Accesibilidad se determina una reserva mínima de plazas adaptadas:

Hasta 200 plazas de capacidad total: 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción.

Nº de plazas totales = 18 18/40 = 0,45 plazas adaptadas

En la Ordenación Propuesta se proponen 2 plazas adaptadas por lo que cumple las condiciones mínimas marcadas por el Código de accesibilidad y el Art. 5.7.9 de las NNUU Generales.

Las dimensiones de dichas plazas estarán reguladas por el punto A de la Base 1.3. del Código de Accesibilidad.

2.2.3.3. (CEAN) Plantaciones en la Vía Pública.

Según lo dispuesto en el Art. 7.1.13 sobre Plantaciones en la vía pública, en la presente Ordenación Detallada se plantarán hileras de árboles alineados en alcorques en las bandas de aparcamiento, propuesto limitando tramos de longitud aproximada equivalente a 3 plazas de aparcamiento. La situación y alineación de los alcorques viene representada en la documentación gráfica de la presente Ordenación.

2.2.4. (CEAN) Condiciones de parcelación.

Dentro de la Propuesta de la presente Ordenación Detallada las definiciones tipológicas para la zona residencial no son vinculantes sino que servirán de base con mero carácter indicativo para el Proyecto de Compensación quién con lo establecido con la Ley determinará la parcelación definitiva.

La Ordenación a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario propuesto que, junto con el límite del ámbito, define dos manzanas que a su vez constituyen en si parcelas y cada una de ellas establecen la base de la regulación.

La manzana 1 (M1) está formada por las parcelas P1,yP2. En esta manzana se ubican un espacio libre de uso público y se desarrolla toda la edificabilidad de la vivienda colectiva disponible del ámbito, dentro de las condiciones de posición de la edificación detalladas a continuación y dentro de las presentes Normas Particulares.

La manzana 2 (M2) esta formada por las parcelas P3, P4, P5, P6, P7 y P8 que albergan los restantes Espacios Libres de uso público y zonas verdes, equipamiento y la edificabilidad de vivienda unifamiliar.

Los espacios libres y zonas verdes están reguladas por el capítulo 5.8 y 7.3 de las NNUU Generales y por las presentes Normas Particulares de la Ordenación Detallada.

Las parcelas definidas por la Ordenación son solo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados.

Las condiciones específicas de cada Manzana (M1, M2) y cada Parcela (P1,P2,P3,P4,P5,P6 y P7) de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenación Específica para cada parcela:

2.2.5. (CEAN) Condición de solar

MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO	OCUPACIÓN		ALTURA
Nº	Nº	m2		m2c (max)	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	Nº PLANTAS
M.1.	P.1.	495,65	Zona verde	0	0%	Área de movimiento	
M.2.	P.2.	3.225,15	Residencial Vivienda multifamiliar	3002,45	100 %	Área de movimiento	III+B.C.
	P.3.	364,90	Sociocultura.l	0	0%	Área de movimiento	
	P.4.	342,00	Zona verde				
	P.5.	254,30	Residencial Vivienda unifamiliar	192,00	100 %	Área de movimiento	III
	P.6.	214,10	Residencial Vivienda unifamiliar	184,90	100 %	Área de movimiento	III
	P.7.	301,95	Residencial Vivienda unifamiliar	192,00	100 %	Área de movimiento	III

En la presente Ordenación Detallada la parcela 2 de la manzana 1 y las parcelas,5 6y 7 de la Manzana 2 tienen uso lucrativo recogido en el cuadro del punto anterior, dichas parcelas cumplen con la condición de solar, regulada por el Art. 6.2.13 de las NNUU Generales.

2.3. (CEAN) Ordenanzas y topologías edificatorias.

1. Las Ordenanzas particulares contenidas en el presente documento son las siguientes:

1) Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar (Clase Vivienda, Categoría 1ª).

2) Ordenanza RC: Residencial Colectivo (Clase Vivienda, Categoría 2ª).

3) Ordenanza ZV: Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos .

4) Ordenanza **EQ**: Equipamiento.

2. La Ordenación Detallada define, en los términos establecidos en las presentes ordenanzas, las siguientes Tipologías Edificatorias:

1) Tipología A (nombrada GE en planos): Edificación Aislada o en Bloques Abiertos.

b) Tipología C (nombrada GA en planos): Edificación Adosada o Agrupada.

d) Tipología G: Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

2.4. (CEAN) alineaciones y rasantes.

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes de todos los viarios en ella incluidos, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde es posible o acorde con la ordenación. En determinados casos al no poder coincidir el trazado del viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de la Edificación.

2.5. (CEAN) Ordenanza RU: Residencial Unifamiliar (Vivienda 1ª categoría).

1. Es de aplicación en las áreas residenciales así definidas en el plano 3.2. de Ordenación y Normativa donde se define asimismo el Grado/Tipología asignado, la cual puede ser adosada, pareada o exenta.

2. La parcelación propuesta, el numero de viviendas y la tipología edificatoria, dado su carácter indicativo, es modificable debiendo ser el Proyecto de Compensación el que fije la Parcelación Tipo, la cual podrá ser objeto de variación una vez aprobado el planeamiento, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Estudio de Detalle mantenido invariable, en todo caso, el aprovechamiento urbanístico de cada Área Residencial.

3. A continuación se expone las condiciones particulares de esta Ordenanza, siendo de aplicación subsidiaria las Ordenanzas 7 Y 9 del PXOM en todos aquellos aspectos y determinaciones no contemplados en este articulo.

2.5.1

(CEAN) Parcela mínima:

En función del Grado/Tipología edificatoria asignado a la parcela la superficie mínima de esta será :

Adosada GA: 180 m^2

Pareada GP: 225 m^2

Exenta GE: 400 m^2

2.5.2 (CEAN) Frente mínimo de parcela:

En función del Grado/Tipología edificatoria asignado a la parcela la longitud mínima del frente al viario será:

Adosada GA: 6 m. Pareada GP: 6 m. Exenta GE: 6 m.

2.5.3 (CEAN) Edificabilidad Total:

A cada Manzana regulada total o parcialmente por esta ordenanza se le asignan los aprovechamientos edificables máximos para uso Residencial Unifamiliar (Vivienda, Categoría 1ª) siguientes:

Área M1: 0 m^2 Área m^2: 568,90 m^2

La superficie edificable asignada, de método orientativo, a cada parcela regulada por esta ordenanza, en función del Grado/Tipología edificatoria:

Adosada GA: 180m^2 Pareada GP: 180 m^2 Exenta GE: 180 m^2

Corresponde al conjunto de las distintas plantas (bajas, altas y bajo cubierta) sobre rasante.

Los Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados en el plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". El Uso Pormenorizado Característico será el Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1y2ª, y su intensidad es la señalada anteriormente.

2.5.4. (CEAN) Ocupación máxima:

La superficie máxima que la edificación sobre rasante podrá ocupar en la parcela coincide, en aplicación del artículo 6.4.3. apartado 2 de las Normas urbanísticas del PXOM, con el área de movimiento señalado en el plano 3.2. de Ordenación e Normativa.

La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100% da la superficie de la parcela.

2.5.5. (CEAN) Retranqueos:

Los retranqueos mínimos para todos los Grado/Tipología son :

- A linderos laterales:

Adosada GA: arrimada a lindero salvo en unidades de extremo de grupo que será de 3 metros al lindero libre de edificación.

Pareada GP: 3 metros al lindero libre de edificación.

Exenta GE: 3 metros a todos los linderos.

- A lindero de fachada: 3 metros

- A lindero de fondo de parcela: 3 metros

2.5.7. (CEAN) Altura máxima:

- Tres (3) plantas sobre rasante incluida la planta bajo cubierta.

- 900 cms a la cota de coronación del último forjado horizontal. La cota de origen y referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de todas las fachadas. Se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta 120 centímetros sobre el forjado da la ultima planta.

2.5.6. (CEAN) Reservas de aparcamiento:

Se construirá una plaza y media de garaje privado por cada 100 m^2 de vivienda. Los garajes bajo rasante podrán ser independientes o estar agrupados (a modo de condominio).

2.6. (CEAN) Ordenanza RC: Residencial Colectivo (Vivienda Categoría 2ª).

1. Es de aplicación en las áreas residenciales así definidas en el plano 3.2. de Ordenación y Normativa donde se define asimismo el Grado/Tipología asignado.

2. La parcelación propuesta, el numero de viviendas y la tipología edificatoria, dado su carácter indicativo, es modificable debiendo ser el Proyecto de Compensación el que fije la Parcelación Tipo, la cual podrá ser objeto de variación una vez aprobado el planeamiento, mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Estudio de Detalle mantenido invariable, en todo caso, el aprovechamiento urbanístico de cada Área Residencial.

3. A continuación se expone las condiciones particulares.

2.6.1. (CEAN) Posición de la edificación.

Es la determinación del emplazamiento de la edificación o edificaciones propuestas dentro de la parcela edificable de la presente ordenación Detallada, estando esta situada en la Manzana 1 Parcela 2.

2.6.2. (CEAN) Elementos de referencia.

Como elementos de referencia de la parcela se distinguen dos tipos (según Art. 6.3.3, 6.3.4 y 6.3.5): altimétricas y planimétricas.

Dentro de las alineaciones planimétricas, en la presente Ordenación Detallada se emplean las Siguientes:

- Linderos: Definidos en el Art. 6.2.4 de las NNUU.

- Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el Art. 6.2.5 de las NNUU. Alineaciones altimétricas del terreno:

- Rasante.

- Cota natural del terreno.

- Cota de origen y Referencia.

Como elementos de referencia de la edificación tenemos (según el Art. 6.3.6 de las NNUU):

- El Cerramiento.

- La Fachada.

- Línea de la edificación.

2.6.4. (CEAN) Posición de la edificación o cerramiento respecto a la alineación oficial exterior o pública.

Dentro de la presente Ordenación Detallada las edificaciones podrán situarse en cualquier posición, solo regulada por retranqueos mínimos, dentro de lo que denominaremos "Área de movimiento de la edificación".

2.6.5. (CEAN) Retranqueos y Separación a linderos. Definidos en los Art. 6.3.8 y 6.3.9, de las NNUU Generales. Los retranqueos mínimos son:

- A lindero de fachada: si la edificación no se ubica en alineación de calle tendrá un retranqueo mínimo de 3 metros y máximo de 9 metros. Pudiendo colocarse en cualquier sitio del área de movimiento.

- A lindero lateral: 4 metros salvo que ya exista una alineación fijada. Pudiendo colocarse en cualquier sitio del área de movimiento.

- A lindero de fondo de parcela: 4 metros salvo que ya exista una alineación fijada. Pudiendo colocarse en cualquier sitio del área de movimiento.

Ver plano 3-1 y 3-2.

Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, es régimen de condominio, que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación S entre sus fachadas igual o superior al que se deducen del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen con las variaciones que se derivan de si el solape entre bloques es mayor, igual o menor de veintidós (22) metros o si no hay solape entre ellos. Se considera solape la longitud, en metros, de 8n edificio que queda cubierto por la proyección ortogonal de otro paralelo. El solape entre dos edificios o cuerpos de edificios puede ser superior a veintidós (22) metros, o nulo cuando no existe solape.

Edificios que presenten solape mayor de veintidós (22) metros

S = 5 + (N5 x 1,50) + (N10 x 1,30) +… en nuestro caso S = 5

metros Edificios que presenten solape menor de veintidós (22)

metros S = 4 + (N5 x 1,20) + (N10 x 0,90) +… en nuestro caso S

= 4 metros Edificios que presenten solape nulo

S = 4 + (N5 x 0,50) + (N10 x 0,45) +… en nuestro caso S = 4 metros

En edificios compuestos por elementos de diferente altura, deberán cumplirse las separaciones para cada una de ellas.

En los supuestos en que los cuerpos de edificación tengan una base común, de cualquier número de plantas, la separación entre bloques, a estos efectos, se computará de los cuerpos de edificación que sobrepasen la altura de la base común.

En los supuestos de bloques de diferente altura la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según su número de plantas.

En los supuestos de bloques que presenten diferente frente de fachada la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según el frente de fachada que presente.

2.6.5. (CEAN) Área de movimiento de la edificación.

Atendiendo al Art. 6.3.12 de las NNUU Generales, El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

En la presente Ordenación Detallada el área de movimiento de la edificación en la Manzana 1, Parcela 2 está definida por la alineación de la calle y retranqueos a linderos.

2.6.6. (CEAN) Ocupación y espacios no edificados.

La superficie de ocupación en la Manzana 1, Parcela 2 no podrá rebasar:

En plantas sobre rasante: el 75 % de la superficie de la parcela edificable y siempre en el área de movimiento de la edificación.

En plantas bajo rasante: el 100% de la superficie de la parcela.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en Art. 6.10.21, de las NNUU Generales podrán realizarse construcciones destinadas a portería, instalaciones del propio edificio o instalaciones de equipamientos en el espacio libre privado (piscinas, pistas deportivas, etc.), con una ocupación inferior al 10% total de la parcela y semienterrado 1m. con respecto la rasante del edificio, donde el tratamiento de las cubiertas será tipo cubierta jardín para evitar el impacto visual, dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2.6.7. (CEAN) Coeficiente de edificabilidad.

Atendiendo a las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, la superficie total edificable de uso residencial (vivienda colectiva) categoría 2 asciende a la cantidad de tres mil nueve metros cuadrados con diez centímetros cuadrados(3.009,10 m^2) los cuales se adjudican en una única parcela (parcela 2) Manzana 1.

La edificabilidad de cada parcela se indica en la siguiente tabla.

MANZANA Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE m2	APROVECHAMIENTO m c (máx.)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD D m /m	ORDENANZA
M.1.	P.1.	495,65	0,00	0,00	Zona verde
	P.2.	3.225,15	3.009,10	0,93	Residencial Vivienda multifamiliar
M.2.	P.3.	364,90	0,00	0,00	Sociocultural (El uso estará destinado a zona verde por lo que se regirá por la ordenanza de zona verde)
	P.4.	342,00	0,00	0,00	Zona verde
	P.5.	254,30	192,00	0,75	Residencial Vivienda unifamiliar
	P.6.	214,10	184,90	0,86	Residencial Vivienda unifamiliar
	P.7.	301,95	192,00	0,63	Residencial Vivienda unifamiliar

Los Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados en el plano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". El Uso Pormenorizado Característico será el Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1y2ª, y su intensidad es la señalada anteriormente.

2.6.8. (CEAN) Profundidad de los edificios.

Atendiendo al Art. 9.17.5 de las NNUU Generales sobre las Ordenanzas de Referencia, en la presente Ordenación Detallada se siguen los parámetros indicados en el Art. 9.6.8 referentes a la Profundidad de los edificios de la Ordenanza 6 (Ordenanza de referencia en la ficha de la presente Ordenación Detallada) donde se estipulan los criterios de medición de los mismos.

Profundidad de los edificios o fondo de edificación (Art. 6.3.11), es la separación entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

La profundidad de los edificios será libre adaptándose a la tipología edificatoria propuesta en la presente Ordenación Detallada, pudiendo esta situarse dentro del área de movimiento de la edificación respetando las alineaciones y retranqueos fijadas por el Área de Ordenación Detallada.

2.6.9. (CEAN) Altura de la edificación.

Dentro de las determinaciones de la ficha de características de la presente Ordenación detallada, la totalidad de las edificaciones dentro del ámbito no podrán rebasar las tres plantas y bajo cubierta (III + B.C.).

Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta ático, (incluido en el cómputo de la edificabilidad), con retranqueos tales que queden dentro del sólido capaz definido por un plano que parta de la arista superior del peto del último forjado y tenga una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Dentro de la altura máxima permitida se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento.

Todas las edificaciones tendrán como altura de coronación la resultante de aplicar una altura máxima a la planta baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

2.6.10. (CEAN) Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del Art. 6.3.5 de las NNUU Generales.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en la parcela, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno previo a la edificación.

En situaciones de parcelas o terrenos que por tener fuertes pendientes no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada con los escalonamientos que para esa tipología de edificación establece el citado Art. 6.3.5.

2.6.11. (CEAN) Altura de pisos.

Se ajustará a lo establecido en el Art. 9.6.15 de las NNUU Generales.

2.6.12. (CEAN) Condiciones Higiénicas.

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.16 donde se establece que todas las piezas habitables, deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del Art. 9.6.17. de las NNUU Generales.

2.6.13. (CEAN) Espacio libre exterior.

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.17 donde se establece que:

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, para ser considerados como fachada exterior, a los efectos de las condiciones higiénicas del punto anterior, respetará, las dimensiones que se establecen el anexo de gráficos de las NNUU Generales, considerando H como altura de coronación del edificio.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros.

No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para la vivienda exterior.

2.6.14. (CEAN) Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la Normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública . Si el espacio dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho de espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en el caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2000) kilogramos por metro cuadrado.

2.6.15. (CEAN) Salientes, vuelos y terrazas entrantes.

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con lo salientes contemplados en el Art. 6.6.19 pudiendo las terrazas proyectarse a lo largo del 100% de la fachada exterior, y con un vuelo máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo incorporar jardineras en el perímetro de las mismas, dichas terrazas tendrán que respetar el área de movimiento de la edificación y computarán a efectos de ocupación, y a efectos de edificabilidad salvo aquellas zonas que no estén cubiertas por otra terraza o cualquier otro cuerpo volado de la fachada a un nivel superior de la misma.

2.6.16. (CEAN) Cornisas, aleros y terrazas entrantes.

Estarán regulados por los Art. 6.6.20 y Art. 6.6.21 de las NNUU Generales.

2.6.17. (CEAN) Condiciones de estética.

1. La dimensión máxima en planta de los edificios es libre.

2. La composición y diseño de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se remiten a las condiciones estéticas generales del Título VI de las NNUU Generales.

2.6.18. (CEAN) Condiciones Generales.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y la de Usos, del Título V, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, del 20 de Agosto, el Decreto 35/2000 del 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Desenvolvimiento y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. Prevalecerán las más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene y medio ambiente.

2.7. (CEAN) Usos pormenorizados.

1.—El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 1ª y 2ª ; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha de la AOD, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

2.7.1. (CEAN) Localización de los Usos Pormenorizados.

1.—La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 1ª, en la manzana 2, Parcela 6, 7 y 8, y Categoría 2º, libre y Acogida a algún régimen de protección en la manzana 1 y Parcela 1.

2.7.2. (CEAN) Régimen del Uso Característico.

1.—Uso Característico: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1ª y 2ª. 2.—Usos Compatibles en el mismo edificio:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Bajas y primera, o en plantas bajo rasante asociados a la planta baja en Manzana 1, parcela 1 y Manzana 2, parcelas 1 y 2, y en los edificios de tres plantas, como complemento del mínimo del 50% terciario definido para los mismos.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda. Categorías: 7ª, 8ª y 9ª, en todas las plantas.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3.—Usos Permitidos en nuevos edificios independientes:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

4.—Usos Prohibidos:

- Los restantes.

2.7.4. (CEAN) Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Protegida.

1.—Uso Característico: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2.—Usos Compatibles en el mismo edificio:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3.—Usos Prohibidos:

- Los restantes.

2.8. (CEAN) Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzan	**Parcela**	**Superficie**
Nº	**Nº**	**m^2**
1	1	495,65
2	4	342,00
TOTAL		837,65

Se crean de tres zonas verdes que estructuran los espacios libres de uso y dominio publico que se van enlazando e interconectando a través del vial de nueva creación y estableciendo una continuidad con las tres clases de zona de uso y disfrute (Zona verde pública, el espacio de cesión de superficie y Zona verde privada) así se consigue una ampliación y una continuidad espacial como refleja el plano 6 (Imagen final).

Se crean tres zonas verdes públicas que forman parte de un sistema de zonas verdes, compuesto por zonas verdes públicas y privadas interconectándose entre si dando una única imagen. Como que se trata de una actuación de pequeña entidad y a consecuencia de esto las zonas verdes públicas tienen poca superficie se opta por colocarlas estratégicamente en los extremos de la actuación para que sirvan de conectores entre la zona verde pública y la zona verde privada, y teniendo en cuenta que la entidad conservadora será la junta de compensación el tratamiento de las zonas verdes públicas y las zonas verdes privadas será el mismo, dicho tratamiento se pormenizará en el proyecto de urbanización el cual y de acuerdo con los técnicos municipales establecerá las condiciones, instalaciones y demás elementos que formen parte de las zonas verdes.

La imagen final quedara reflejada en el plano nº 6.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-2-29 PISTA

Las ordenanza 6, Edificación en bloques abiertos en su grado 3º, de las Normas Urbanísticas, es la ordenanza de aplicación en la presente Ordenación Detallada. Se cumplirán todas las normas en ellas establecidas.

ORDENANZA PROPIA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-2-33 MONTANA

1. ORDENAZAS DE CARÁCTER GENERAL Ámbito y características.

1.1.1 La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General de Ordenación Municipal del ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-33 con denominación MONTANA, en el cual se establecen las condiciones que se detallan en los puntos siguientes.

1.1.2 Las tipologías edificatorias contempladas para el desarrollo de la presente Ordenación Detallada, de acuerdo con el Art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, son:

1: Edificación aislada en bloques abiertos

C:Edificación adosada o agrupada en hilera

G: Tipologías mixtas, prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

1.1.3 De acuerdo con el Art. 9.17.5 de las NNUU y en cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de la presente Área de Ordenación, las Ordenanzas de Referencia son la Nº 6 y 7, concordantes con las tipologías admitidas.

La Presente Ordenación Detallada cumplirá de las Ordenanzas de Referencia anteriormente mencionadas, los siguientes contenidos.

1) Se respetarán las condiciones que inciden en la calidad de las viviendas y en las posibles afecciones a terceros.
2) En las edificaciones en Bloque Abierto, Media Densidad, Ordenanzas de referencia Nº6 y Nº7, u otras análogas, son determinaciones obligatorias las siguientes:

Posición de la edificación: condiciones de retranqueos según la altura, separación entre bloques o entre las alineaciones de éstos y el eje o la alineación de la calle.

Situaciones particulares de posición en relación con parcelas edificadas. Profundidad de los edificios, o fondos edificables.

Condiciones higiénicas. Espacios libres interiores.

Otras condiciones Generales de accesibilidad, etc.

Dichas determinaciones se establecerán en las Ordenanzas Particulares de Ordenación, así como en los Planos de Ordenación.

1.1.4 Atendiendo al Art. 5.1.10 se establecen como usos característicos dentro de las determinaciones de la ficha de características de la presente Ordenación el Residencial, sin embargo las NNUU contemplan además de este uso característico los siguientes según la Estructura General de Usos contenida en el Art. 5.1.23 como:

Nº ORD	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
7.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ZONAS VERDES	2ª	AREA AJARDINADA QUE RESPONDE A LAS AREAS CON ACONDICIONAMIENTO VEGETAL DESTINADAS A LA DEFENSA AMBIENTAL, EL REPOSO Y EL RECREO DE LOS HABITANTES, Y EL AMUEBLAMIENTO URBANO.
6.	GARAJE APARCAMIENTO	APARC.	1ª	PRIVADO ASOCIADO A OTROS USOS(Sin explotación comercial).
9.	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	RED VIARIA	1ª,3ª Y 4ª	- PEATONAL - RODADA DE SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS - ESTACIONAMIENTOS

1.1.5 Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, Objetivos y Recomendaciones está determinadas en la ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La presente Ordenación Detallada, está sujeta al cumplimiento íntegro de los siguientes títulos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, como son:

Título 5 NORMAS GENERALES DE USO

Título 6 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Título 7 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

2.ORDENAZAS DE CARÁCTER PARTICULAR

2.1. (MON) Ámbito y características.

2.1.1. (MON) Las Ordenanzas Particulares de la presente ordenación Detallada son de aplicación en el ámbito de Suelo Urbano no consolidado con clave A-2-33 con denominación MONTANA, como se puede comprobar por su lectura se distingue de las Ordenanzas de Carácter General por estar incluidas la clave (MON). Estas Ordenanzas Particulares responden a la correcta armonización entre las Normas urbanísticas de la Normativa General del Plan General de Ordenación Municipal, y las condiciones concretas de la presente Área de Ordenación Detallada.

2.2. (MON) Condiciones de Urbanización.

2.2.1. (MON) Definición y contenido.

Condiciones que debe cumplir tanto el espacio exterior urbano de la presente Ordenación Detallada, como los Espacios Libres y Zonas Verdes, Espacios no edificados (tanto de ámbito privado como público), todo ello en cuanto a condiciones de forma, localización y tratamiento.

2.2.2. (MON) Red Viaria pública dentro del Área de Ordenación.

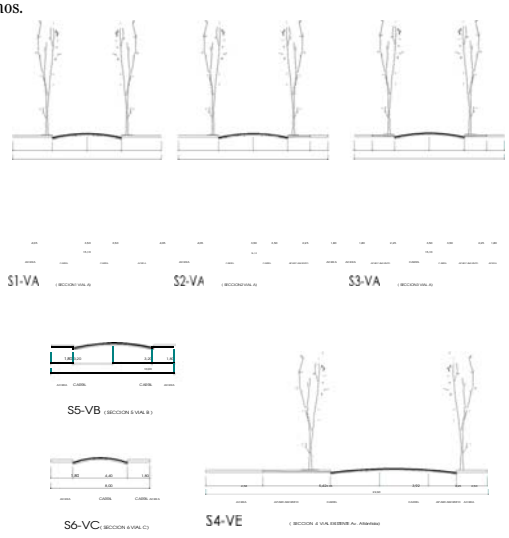
En la presente Ordenación se contempla la regulación de tres viales, uno existente como es la Avenida Atlántida y otros dos propuestos como son el Vial A y el Vial B, ambos viales de nueva creación tendrán que cumplir las condiciones establecidas en los Capítulos 5.10 sobre el "Uso del Transporte y Comunicaciones" (Sección 1ª. Red Viaria) y el 7.1 sobre la "Red Viaria en Suelo Urbano o Urbanizable" de las NNUU Generales.

2.2.2.1. (MON) Características de los viales propuestos.

Los viales propuestos constituyen calles con separación de tránsitos peatonal y rodado, atendiendo a las consideraciones del Art. 7.1.8 de las NNUU.

Dentro de los viales contenidos en la presente Ordenación Detallada, solo la Avenida Atlántida (como vial existente), y el Vial A (dentro de los propuestos) contienen bandas de aparcamiento para cumplir las dotaciones de plazas públicas contenidas dentro de la Ficha de características de la presente ordenación.

Según la disposición de las bandas de aparcamiento se crean distintas situaciones a lo largo de los mismos.



El tránsito peatonal discurre por sendas de 1.80 metros de largo en cumplimiento de las presentes NNUU Generales y de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, en al Anexo 1 del Código de Accesibilidad Base 1.1 Red Viaria, punto 1.1.1. Itinerarios peatonales.

2.2.2.2. (MON) Dotación de plazas de aparcamiento

En el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, se estipula una dotación mínima de plazas de aparcamiento de ámbito público de 60 plazas, con un aumento del 20% que correspondería a la suplencia de espacio urbano destinado a contenedores públicos de residuos, paradas de transporte urbano y escolar, etc.

60 plazas x 0,2 = 72 plazas

Por todo lo anteriormente descrito se establecen en la presente Ordenación Detallada la disposición de 72 plazas de aparcamiento público en los viales proyectados (36 plazas en la Avenida Atlántida y 36 en el vial A)

El diseño de las bandas de aparcamiento viene determinado por el cumplimiento del Art. 7.1.10, y definidas en el Art. 5.10.5 de las NNUU.

Atendiendo al Art. 47.2.c) de la LOUGA en ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario se destinarán 2 plazas por cada 100m^2 edificables, de las cuales como mínimo, una cuarta parte deberá ser de ámbito o dominio público de lo que se deduce que se destinarán 1,5 plazas por cada 100 m^2 edificables de ámbito o dominio privado.

10.000,00 m^{2}c / 100 m^2 = 100 x 2 (plazas) = 200

200 plazas / 4 = 50 plazas de dominio público

En el ámbito se proyectan 72 plazas de dominio público, por lo que se cumplen las reservas estipuladas en mencionada Ley.

Dichas plazas de aparcamiento aparecen reflejadas en el plano 3.1. de viario y alineaciones de la documentación gráfica adjunta de la presente Ordenación Detallada.

La dotación de plazas para minusválidos en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia en el punto D Base 1 del Código de Accesibilidad se determina una reserva mínima de plazas adaptadas:

Hasta 200 plazas de capacidad total: 1 plaza adaptada por cada 40 plazas o fracción.

Nº de plazas totales = 72 72/40 = 1.8 plazas adaptadas

En la Ordenación Propuesta se proponen 4 plazas adaptadas por lo que cumple las condiciones mínimas marcadas por el Código de accesibilidad y el ARt. 5.7.9 de las NNUU Generales.

Las dimensiones de dichas plazas estarán reguladas por el punto A de la Base 1.3. del Código de Accesibilidad.

2.2.2.3. (MON) Plantaciones en la Vía Pública.

Según lo dispuesto en el Art. 7.1.13 sobre Plantaciones en la vía pública, en la presente Ordenación Detallada se plantarán hileras de árboles alineados en alcorques en las bandas de aparcamiento, propuesto limitando tramos de longitud aproximada equivalente a 3 plazas de aparcamiento, en el tramo perteneciente al ámbito de la Presente Ordenación en la Avenida Atlántida (vial existente) y a ambos lados en el vial A (vial propuesto).

La situación y alineación de los alcorques viene representada en la documentación gráfica de la presente Ordenación.

2.2.3. (MON) Condiciones de parcelación.

Dentro de la Propuesta de la presente Ordenación Detallada las definiciones tipológicas para la zona residencial no son vinculantes sino que servirán base con mero carácter indicativo para el Proyecto de Compensación quién con lo establecido con la Ley determinará la parcelación definitiva.

La Ordenación a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario propuesto que, junto con el límite del ámbito, define dos manzanas que a su vez constituyen en si una parcela cada una de ellas, que establecen la base de la regulación.

La manzana 1 (M1) está formada por una parcela (P1) donde se desarrolla toda la edificabilidad disponible del ámbito, dentro de las condiciones de posición de la edificación detalladas a continuación dentro de las presentes Normas Particulares.

La manzana 2 (M2) alberga los Espacios Libres de uso público y zonas verdes, con carácter de sistema local, y reguladas por el capítulo 5.8 y 7.3 de las NNUU Generales y por las presentes Normas Particulares de la Ordenación Detallada.

Las parcelas definidas por la Ordenación son solo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados.

Las condiciones específicas de cada Manzana (M1, M2) y cada parcela (P1 y P2) de uso el lucrativo que se recogen en siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenación Específica para cada parcela:

MANZANA Nª	PARCELA Nº	SUPERFICIE m^2	APROVECHAMIENTO m^{2}c (max)	OCUPACIÓN		ALTURA Nº PLANTAS
				BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	
M.1.	P.1.	8.695,00	10.000,00	85%	75%	IV
M.2.	P.1.	5.733,00	0.00	0%	0%	

El aprovechamiento lucrativo atribuido a la Parcela 1 de la Manzana 1 es el residencial Categoría 2ª (Vivienda multifamiliar) como se recoge en el. Punto 1.1.4 de las Ordenanzas de Carácter General de la presente Ordenación Detallada.

2.2.4. (MON) Condición de solar

En la presente Ordenación Detallada la Parcela 1 de la Manzana 1 tiene uso lucrativo recogido en el cuadro del punto anterior, dicha parcela cumple con la condición de solar, regulada por el Art. 6.2.13 de las NNUU Generales.

2.3. (MON) Condiciones de la edificación

2.3.1. (MON) Posición de la edificación

Es la determinación del emplazamiento de la edificación o edificaciones propuestas dentro de la parcela edificable de la presente ordenación Detallada, estando esta situada en la Manzana 1 Parcela 1.

La presente Ordenación Detallada deberá cumplir con carácter obligatorio el capítulo 6.3 del las Presentes NNUU Generales relativo a la posición de la edificación en la parcela.

2.3.2. (MON) Elementos de referencia.

Como elementos de referencia de la parcela se distinguen dos tipos (según Art. 6.3.3, 6.3.4 y 6.3.5): altimétricas y planimétricas.

Dentro de las alineaciones planimétricas, en la presente Ordenación Detallada se emplean las Siguientes:

- Linderos: Definidos en el Art. 6.2.4 de las NNUU.

- Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el Art 6.2.5 de las NNUU. Alineaciones altimétricas del terreno

- Rasante.

- Cota natural del terreno.

- Cota de origen y Referencia.

Como elementos de referencia de la edificación tenemos (según el Art. 6.3.6 de las NNUU):

- El Cerramiento.

- La Fachada.

- Línea de la edificación.

2.3.4. (MON) Posición de la edificación o cerramiento respecto a la alineación oficial exterior o pública.

Dentro de la presente Ordenación Detallada las edificaciones podrán situarse en cualquier posición, solo regulada por retranqueos mínimos, dentro de lo que denominaremos "Área de movimiento de la edificación".

2.3.5. (MON) Retranqueos y Separación a linderos.

Definidos en los Art. 6.3.8 y 6.3.9, de las NNUU Generales.

En la presente Ordenación Detallada se siguen los parámetros indicados en el Art. 9.6.8 referentes a la Posición de la edificación para bloque abierto de la Ordenanza 6 (Ordenanza de referencia) Donde se estipulan los criterios de medición de retranqueos y separación a linderos.

1. Condiciones Generales.

Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal, a partir de las distintas fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

Para la aplicación de las condiciones de posición se establecen regulaciones diferentes según la dimensión del "frente" de los edificios. A estos efectos se considera frente de un edificio a la proyección de una determinada fachada sobre cada elemento de referencia, entendido por tal al eje de la alineación a calle o el lindero lateral de la parcela.

En los casos de que la posición de un edificio no sea ortogonal sobre el elemento de referencia, se tendrá en cuenta la proyección horizontal como "frente" teórico, a los efectos de su consideración, si bien los parámetros de separación podrán medirse por la perpendicular en cada punto al elemento de referencia.

Cuando la edificación tenga una forma no continua u ortogonal al límite de referencia, lindero, eje de calle o frente de otro bloque, bien porque tiene un ancho variable, gradual o escalonadamente, o porque se sitúa en posición oblicua al elemento de referencia, la separación que corresponde deberá cumplirse en cada sección dada por un plano paralelo al límite de referencia.

Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el elemento de referencia, lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela, de manera tal que cada cuerpo, con su altura y número de plantas, deba cumplir las condiciones derivadas de dicho número de plantas.

En los casos de edificación de forma irregular, curvos, o de formas que no permitan aplicar directamente los parámetros generales y con las condiciones de los puntos anteriores, las condiciones de separación se resolverán por el Ayuntamiento aplicando por similitud los criterios generales, sistema de proyecciones u otros establecidos por el conjunto de situaciones que se contemplan en este Artículo.

Para el cálculo de las separaciones de la edificación la ordenanza 6 establece una serie de parámetros variables en función de Nº de plantas

N5 Correspondiente al Nº de plantas que puede tener un edificio entre 5 y 9 plantas.

N10 Correspondiente al Nº de plantas que puede tener un edificio entre 11 y 14 plantas.

N15 Correspondiente al Nº de plantas que puede tener un edificio entre 15 y 20 plantas.

N21 Correspondiente al Nº de plantas que puede tener un edificio entre 21 y 25 plantas.

N26 Correspondiente al Nº de plantas que puede tener un edificio entre 26 y 30 plantas.

Los valores unitarios de dichos parámetros variables serán números enteros del 0 al 5, salvo el N15 que podrá variar entre el 0 y el 6.

Para la presente Ordenación Detallada como el número máximo de alturas es inferior a cinco (5), utilizaremos en las fórmulas sucesivas un valor de N5 igual a cero (N5=0).

Se define S como la separación al elemento de referencia medida en metros con aproximación de dos decimales.

2. Posición en relación con el eje de la calle.

La posición en relación con el eje de la calle de la nueva edificación se define como separación S que se deduce del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen, según dos situaciones relativas del edificio. Si el edificio presenta un frente de fachada superior a veintidós (22) metros, en que la separación es mayor; si el frente de fachada es igual o menor a veintidós (22) metros entonces la separación al eje de la calle es menor.

Edificios con frente mayor de veintidós (22) metros

S = 4 + (N5 x 2,00) + (N10 x 1.10) +… En nuestro caso (N5 = 0) S = 4 metros. Edificios con frente igual o menor a veintidós (22) metros

S = 4 + (N5 x 1,10) + (N10 x 0.95) +… En nuestro caso (N5 = 0) S = 4 metros.

A los efectos de la consideración del eje de la calle se considera como tal definida en el planeamiento incluyendo para el cálculo bien la posible existencia de un espacio libre público o zona verde de acompañamiento del viario, o de un espacio interpuesto regulado en el Art. 6.2.13. El eje del conjunto de ambas zonas es el que define la aplicación de esta posición de la edificación.

Posición respecto a las parcelas colindantes, separación de linderos.

La posición en relación con los linderos laterales o de fondo de parcela se define como separación S, que se deducen del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen, según dos situaciones relativas del edificio. Si el edificio presenta un frente de fachada superior a veintidós (22) metros, en que la separación es mayor; y si el frente de la fachada es igual o menor, la separación a linderos es menor.

Edificios con frente mayor de veintidós (22) metros

S = 5 + (N5 x 1,50) + (N10 x 1.10) +… En nuestro caso (N5 = 0) S = 5 metros. Edificios con frente igual o menor a veintidós (22) metros

S = 4 + (N5 x 0,85) + (N10 x 0.80) +… En nuestro caso (N5 = 0) S = 4 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Art. 6.3.13 de las NNUU.

4. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, es régimen de condominio, que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación S entre sus fachadas igual

o superior al que se deducen del cálculo de las fórmulas que a continuación se incluyen con las variaciones que se derivan de si el solape entre bloques es mayor, igual o menor de veintidós (22) metros o si no hay solape entre ellos. Se considera solape la longitud, en metros, de 8n edificio que queda cubierto por la proyección ortogonal de otro paralelo. El solape entre dos edificios o cuerpos de edificios puede ser superior a veintidós (22) metros, o nulo cuando no existe solape.

Edificios que presenten solape mayor de veintidós (22) metros S = 5 + (N5 x 1,50) + (N10 x 1,30) +… en nuestro caso S = 5 metros Edificios que presenten solape menor de veintidós (22) metros S = 4 + (N5 x 1,20) + (N10 x 0,90) +… en nuestro caso S = 4 metros Edificios que presenten solape nulo

S = 4 + (N5 x 0,50) + (N10 x 0,45) +… en nuestro caso S = 4 metros

En edificios compuestos por elementos de diferente altura, deberán cumplirse las separaciones para cada una de ellas.

En los supuestos en que los cuerpos de edificación tengan una base común, de cualquier número de plantas, la separación entre bloques, a estos efectos, se computará de los cuerpos de edificación que sobrepasen la altura de la base común.

En los supuestos de bloques de diferente altura la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según su número de plantas.

En los supuestos de bloques que presenten diferente frente de fachada la separación corresponderá a la semisuma de las separaciones que correspondiera para cada edificio según el frente de fachada que presente.

2.3.5. (MON) Área de movimiento de la edificación.

Atendiendo al Art. 6.3.12 de las NNUU Generales, El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta que es susceptible de ser ocupada por la edificación.

En la presente Ordenación Detallada el área de movimiento de la edificación en la Manzana 1, Parcela 1 está grafiada en la documentación grafica adjunta.

2.3.6. (MON) Ocupación y espacios no edificados.

La superficie de ocupación en la Manzana 1, Parcela 1 no podrá rebasar:

En plantas sobre rasante: el 75 % de la superficie de la parcela edificable y siempre en el área de movimiento de la edificación.

En plantas bajo rasante: el 90% de la superficie de la parcela edificable y siempre en el área de movimiento de la edificación.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en Art. 6.10.21, de las NNUU Generales podrán realizarse construcciones destinadas a portería, instalaciones del propio edificio o instalaciones de equipamientos en el espacio libre privado (piscinas, pistas deportivas, etc.), con una ocupación inferior al 10% total de la parcela y semienterrado 1m con respecto la rasante del edificio, donde el tratamiento de las cubiertas será tipo cubierta jardín para evitar el impacto visual, dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2.3.7. (MON) Coeficiente de edificabilidad.

Atendiendo a las determinaciones de la Ficha de características de la presente Ordenación Detallada, la superficie total edificable asciende a la cantidad de diez mil (10.000) metros cuadrados que se asignan a la Manzana 1, Parcela 1, (de uso residencial), por lo que el coeficiente neto de edificabilidad de Manzana 1 Parcela 1 es de 1,15.

MANZANA Nª	PARCELA N°	SUPERFICIE m2	APROVECHAMIENTO m^2c (máx.)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD m^2/m^2
M.1.	P.1.	8.695,00	10.000,00	1,15

Para el cómputo de superficies computables a efecto de edificabilidad se ajustará a lo descrito en el Capítulo 6.5 sobre “Condiciones de Edificabilidad”

2.3.8. (MON) Profundidad de los edificios.

Atendiendo al Art. 9.17.5 de las NNUU Generales sobre las Ordenanzas de Referencia, en la presente Ordenación Detallada se siguen los parámetros indicados en el Art. 9.6.8 referentes a la Profundidad de los edificios de la Ordenanza 6 (Ordenanza de referencia en la ficha de la presente Ordenación Detallada) Donde se estipulan los criterios de medición de los mismos.

Profundidad de los edificios o fondo de edificación (Art. 6.3.11), es la separación entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

En las edificaciones de planta cuadrada, tipo torre, la dimensión máxima será de veinticinco (25) metros de lado.

En el resto de las edificaciones, en las que la dimensión de longitud es superior al fondo, cuando se destinen al uso Residencial la separación máxima entre fachadas opuestas no podrá rebasar los veintidós (22) metros de profundidad, y en uso Terciario hostelero la separación podrá alcanzar los veinticinco (25) metros.

En las zonas de Suelo Urbano no consolidado (como el caso que nos ocupa en la presente ordenación), podrán ampliarse dichos máximos hasta un diecisiete (17) por ciento de los mismos.

Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar la profundidad correspondiente al uso.

2.3.8. (MON) Altura de la edificación.

Dentro de las determinaciones de la ficha de características de la presente Ordenación detallada, la totalidad de las edificaciones dentro del ámbito no podrán rebasar las cuatro (4) plantas (bajo más tres plantas).

Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta ático, (incluido en el cómputo de la edificabilidad)), con retranqueos tales que queden dentro del sólido capaz definido por un plano que parta de la arista superior del último forjado y tenga una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Dentro de la altura máxima permitida se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta cieno veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, peda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de los salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Todas las edificaciones tendrán como altura de coronación la resultante de aplicar una altura máxima a la planta baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Las construcciones permitidas por encima de la altura cumplirán lo descrito en el Art. 9.6.13 de las NNUU Generales.

2.3.9. (MON) Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del Art. 6.3.5 de las NNUU Generales.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en la parcela, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno previo a la edificación.

En situaciones de parcelas o terrenos que por tener fuertes pendientes no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada con los escalonamientos que para esa tipología de edificación establece el citado Art. 6.3.5.

2.3.10. (MON) Altura de pisos

Se ajustará a lo establecido en el Art. 9.6.15 de las NNUU Generales.

2.3.11. (MON) Condiciones Higiénicas

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.16 donde se establece que todas las piezas habitables, deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del Art. 9.6.17. de las NNUU Generales.

2.3.12. (MON) Espacio libre exterior

En el cumplimiento del Art. 9.17.5 de las NNUU Generales este punto se regirá de acuerdo con las determinaciones del Art. 9.6.17 donde se establece que:

Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, para ser considerados como fachada exterior, a los efectos de las condiciones higiénicas del punto anterior, respetará, las dimensiones que se establecen el anexo de gráficos de las NNUU Generales, considerando H como altura de coronación del edificio.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros.

No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para la vivienda exterior.

2.3.13. (MON) Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la Normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública . Si el espacio dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho de espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en el caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2000) kilogramos por metro cuadrado.

2.3.14. (MON) Salientes, vuelos y terrazas entrantes.

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con lo salientes contemplados en el Art. 6.6.19 pudiendo las terrazas proyectarse a lo largo del 100% de la fachada exterior, y con un vuelo máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo incorporar jardineras en el perímetro de las mismas, dichas terrazas tendrán que respetar el área de movimiento de la edificación y computarán a efectos de ocupación, y a efectos de edificabilidad salvo aquellas zonas que no estén cubiertas por otra terraza o cualquier otro cuerpo volado de la fachada a un nivel superior de la misma.

2.3.15. (MON) Cornisas y aleros y terrazas entrantes

Estarán regulados por los Art. 6.6.20 y Art. 6.6.21 de las NNUU Generales.

2.3.16. (MON) Condiciones de estética.

1. La dimensión máxima en planta de los edificios es libre.

2. La composición y diseño de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño de remiten a las condiciones estéticas generales del Título VI de las NNUU Generales.

2.3.18. (MON) Condiciones Generales.

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y la de Usos, del Título V, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, del 20 de Agosto, el Decreto 35/2000 del 28 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Desenvolvimiento y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. Prevalecerán las más restrictivas y que, por tanto contribuyan a las mejores condiciones de habitabilidad, higiene y medio ambiente.

2.4. (MON) Usos pormenorizados

1.—El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha de la AOD, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

2.4.1. (MON) Localización de los usos pormenorizados

1.—La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y de Residencial libre en la Manzana 1, Parcela 1.

2.4.2. (MON) Régimen de uso característico

1.—Uso Característico: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª. Existentes en la Manzana 1 Parcela 1.

2.—Usos Compatibles en el mismo edificio:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta bajas y primera, o en plantas bajo rasante asociados a la planta baja en Manzana 1, parcela 1 y Manzana 2, parcelas 1 y 2, y en los edificios de tres plantas, como complemento del mínimo del 50% terciario definido para los mismos.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda. Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en todas las plantas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3.—Usos Permitidos en nuevos edificios independientes:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

4.—Usos Prohibidos:

- Los restantes.

2.4.4 (MON) Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Protegida

1.—Uso Característico: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2.—Usos Compatibles en el mismo edificio:

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3.—Usos Prohibidos:

- Los restantes.

2.5. (MON) Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana N°	Parcela N°	Superficie m^2
1	1	0,00
2	1	5.733,00
TOTAL		5.733,00

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA PRESENTE ORDENACION DETALLADA A-2-36 SAMIL

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado APR con la Clave A-2-36 en la cual se establecen:

Tipología Edificatoria, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías A,B,C,G.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

Las referencias se hacen a la documentación gráfica que forma parte del presente expediente.

2.2.1 Ordenanza de las Parcelas M1-P1, M2-P2, M3-P1, M4-P2: de Vivienda Unifamiliar Pareada .

Edificabilidad: 0,75 m^2/m^2

Parcela mínima 150 m^2

Frente mínimo: 7,00 m

Ocupación en subsuelo: 100%

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas, por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9, grado 5º del PGOM.

2.2.2 Ordenanza de las Parcelas M1-P2, M2P3, M3-P2, M4-P3. De vivienda unifamiliar adosada ó en hilera.

Edificabilidad: 1,20 m^2/m^2.

Parcela mínima: 125 m^2

Frente mínimo: 5 m

Ocupación en subsuelo: 100%

Se podrán mancomunar los sótanos para uso común de garaje aparcamiento ó de instalaciones con ocupación bajo rasante del 100% de las parcelas. Se podrán generar condominios, en régimen de división horizontal.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas, por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. La parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9, grado 6º del PGOM.

2.2.2 Ordenanzas de las Parcelas: M5-P1,P2,P3,P4, y M5-P5,P6

Edificabilidad: la prevista en el cuadro de edificabilidades para estas parcelas.

Alineaciones: las previstas en la documentación gráfica para los diferentes sólidos capaces. Se podrán hacer vuelos sobre estas alineaciones de según ordenanza del PXOM, y teniendo en cuenta la distancia entre bloques.

Los diferentes bloque se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches cubiertos para circulaciones comunes y de portería.

Se podrá adosar a la alineación del vial al que dé frente una edificación para portal ó su prolongación con un ancho máximo de 10 mts.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes.

No se limita el número de viviendas, que se puedan plantear sin sobrepasar la edificabilidad disponible.

Se permiten viviendas en planta baja, pudiéndose elevar el suelo de estas sin sobrepasar la altura total permitida asignada para el edificio.

Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de la ordenanza 6 del PXOM

2.3.—Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.2.3 Viario público

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la documentación gráfica de la ordenación.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, están constituidas por 6 parcelas que suman en total 6.210 m^2:

ZV.1(M1P2): 2.321 m^2

ZV.2(M2P1): 454 m^2

ZV.3(M3P3): 1.875 m^2

ZV.4(M4P1): 194 m^2

ZV.5(M5P7): 1.066 m^2

ZV.6(M5P8): 111 m^2

ZV.7(M5P9): 49 m^2

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 6.070 m^2.

Superficie computable de zonas verdes: 5.262 m^2 > 4.760 m^2

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad, debiéndose prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.

2.2.5 Plazas privadas

Se hará la reserva de 1,5 plazas privadas cada 100 m^2c en usos residenciales y terciario si existiera.

2.2.6 Plazo para el mantenimiento de la urbanización por los propietarios particulares

El plazo será de 5 años

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-08 ARTISTICA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-08**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-08, ARTÍSTICA

Artículo ARS-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-08, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo ARS-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Para una mejor adaptación a las edificaciones existentes que se encuentran consolidadas pero fuera de ordenación, la edificabilidad se desarrolla en una tipología mixta G.

Se completa el tejido urbano existente completándolo a modo de un macrobloque con forma anular. El conjunto de las edificaciones que lo componen cumple los retranqueos de bloque con respecto al espacio urbano y por lo tanto preserva los derechos de los edificios del entorno.

También se completan los fondos de las parcelas edificadas, mediante la creación de un basamento comercial de dos niveles de altura.

El conjunto se completará con el desarrollo previsto para el APR A-4-3-07

Artículo ARS-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras

queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo ARS-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}	Edificabilidad m^2c máximo	Ocupación B. rasante	Altura S. rasante	nº de Plantas
M.2	P.4	5.649	34.022	100%		II-IV-IX-XII

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P4 A	9.754 m^2

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de la Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Bajo Comercial	P4 B.C.	6.154 m^2

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo ARS-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, vista la organización de la volumetría la Parcela 4 no se considera divisible, a excepción de la parcela necesaria para la realización de la Vivienda Acogida V.P.A.

Artículo ARS-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

3.—Las edificaciones de la Manzanas 2 que no tienen contacto directo con la calle, deberán resolver, en el Proyecto de Urbanización, el acceso a sus garajes mediante un viario de tránsito restringido en los términos definidos en el Artículo 7.3.10 de las Normas Urbanísticas. Sólo podrán proyectarse dos accesos por la Rúa Ramón Soler y una por el viario de nuevo trazado.

Artículo ARS-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo ARS-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo ARS-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calles y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, de la manzana 9, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

Artículo ARS-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

Artículo ARS-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo ARS-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 2 plantas	8,00 metros
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 9 plantas	32,50 metros
Edificios de 12 plantas	43,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela. No se podrá establecer ático en el edificio de dos (2) plantas.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo ARS-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo ARS-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Lo dispuesto en los dos puntos anteriores no será de aplicación para el edificio de dos (2) plantas.

Artículo ARS-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo ARS-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo ARS-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo ARS-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo ARS-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo ARS-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo ARS-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo ARS-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y uso Terciario en Bajos Comerciales, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo ARS-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana y Parcela expresada en el punto 4 y 5 del artículo ARS-4.

2. El resto de la edificación de la parcela tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo ARS-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Comercial.

Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, en planta baja, 1ª y bajo rasante.

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario, Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión.

Categorías 10ª, 11ª y 12ª, en planta baja y bajo rasante.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

planta

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en

planta Baja e inferiores.

Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Artículo ARS-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo ARS-23. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª.

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª, 11ª y 12ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo ARS-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie **m 2**
M.1	P.1	1.935
	P.2	479
M.2	P.1	2.399
	P.2	388
	P.3	1.073
Total		**7.347 m**^{2}

De las superficies antes recogidas 1.552 m^2 (M.7, P.2 y M.2 P.3) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 5.795 m^2 que superan los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo ARS-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie **m 2**	Uso Pormenorizado
M.1	P.3	1.702	Clase Socio-Cultural
Total		**1.702 m**^{2}	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo ARS-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 170 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 41 plazas dibujadas, que da un resultado de **32** plazas computables, por lo que hay déficit de plazas en superficie que se compensan en el Distrito.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo ARS-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes. Incluirá el trazado y condiciones de accesos previsto en el Artículo ARS-6.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo ARS-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-08, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo ARS-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-10 ESTURANS

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-10**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-10, ESTURANS.

Artículo EST-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-10, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo EST-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo EST-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo EST-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	2.873	12.170	85%	70%	VIII-X
M.2	P.2 A	778	3.366	85%	70%	VIII
	P.2 B	1302	5.576	85%	70%	VIII
	P.2 C	659	2.928	85%	70%	VIII

4. A efecto de los usos pormenorizados el aprovechamiento se diferencian en la Manzana 1, Parcela 1 las siguientes Subparcelas:

M1 parcelas:	P1-A	Vivienda Acogida	6.250 m²c
	P1-L	Vivienda Libre	5.920 m²c
M2 parcelas:	P2-A	Vivienda Acogida	3.366 m²c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirá la delimitación expresa de las subparcelas M2-P2 con destino al Uso de Vivienda Acogida y Vivienda Libre.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo EST-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 2, Parcela mínima 600 m²
- Manzana 2, Parcela 2, Parcela mínima 600 m²

Artículo EST-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo EST-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo EST-4 .

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo EST-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de pendientes de las parcelas M.1 P.1 y M.2 P.2, pueden surgir plantas por debajo de la rasante de la Planta Baja que podrán tener uso lucrativo si reúnen las condiciones adecuadas para el uso asignado. Estas posibles plantas no se computan como tales a los efectos del límite de alturas. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

Artículo EST-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento, respetando las alineaciones de calle.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo EST-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo EST-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 8 plantas	29,00 metros
Edificios de 10 plantas	36,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo EST-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo EST-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo EST-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo EST-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo EST-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo EST-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo EST-16. Condiciones de Accesibilidad.

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

la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo EST-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo EST-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Subsección 2ª Uso Transporte y Comunicaciones.

Artículo EST-19. Estación de Servicio

1. La ordenación reserva una parcela para Uso de Transporte y Comunicaciones, Clase Servicios Públicos, Categoría 6ª para una estación de servicio, con las siguientes condiciones:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	795	330	85%	70%	II

2. Además de las condiciones del punto anterior, le será de aplicación el Artículo 9.15.8 de la Ordenanza 15, en relación con el Artículo 5.10.9, A, de la Normativa Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo EST-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, y Uso Transportes, Clase Servicios Públicos, Categoría 6ª, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo EST-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizados de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las parcelas definidas en el punto 4 del artículo EST-4 y Transporte Servicios Públicos Categoría 6ª según recoge el Artículo EST-19.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo EST-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en

planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo EST-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

Baja e inferiores.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo EST-24. Régimen del Uso Pormenorizado Estación de Servicio.

1. *Uso Característico*: Transportes y Comunicaciones, Clase Servicios Públicos, Categoría 6ª Estación de Servicio.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Comercio.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo EST-25. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m²
M.2	P.1	874
M.3	P.1	80
M.4	P.1 A	1.801
	P.1 B	1.525
Total		**4.280 m²**

2. La zona de la M.3 P.1, no computa a los efectos de las cesiones mínimas fijadas en la Ficha del APR, que, en todo caso, se superan porque estaban establecidos 4.190 m².

3. La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo EST-26. Equipamientos Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

manzana nº	Parcela nº	Superficie m²	Uso Pormenorizado
M.2	P.3	1.511	Clase Asistencial
Total		**1.511 m²**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo EST-27. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 122 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 82 plazas dibujadas, que da un resultado de **65** plazas computables, por lo que hay déficit de plazas en superficie que se compensan en el Distrito.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo EST-28. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo EST-29. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-10, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación y Concierto.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo EST-30. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-12 TOMAS ALONSO I

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-12**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-12, TOMÁS ALONSO I.

Artículo TM1-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-12, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo TM1-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la A: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la B: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la C: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la G: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.Ordenanzas de Referencia y tipologías dominantes.

Dadas las complejas condiciones topográficas y de transición entre tejidos urbanos la edificación en las manzanas 1 y 3 se engloban en la tipología G. Ambas piezas conforman con el ámbito de planeamiento incorporado (API) adyacente una agrupación de bloques aislados que cumplen entre ellos con las condiciones de separación entre bloques.

Con respecto a la manzana 1 la edificación se desarrolla de manera compleja en un intento por resolver los impactos urbanos de las edificaicones fuera de Ordenanza existentes sobre la calle Camilo Veiga. En concreto, se adosa un volumen de 7 niveles y 22 mts. de fachada máxima sobre Camilo Veiga, al existente de 9 niveles. Esta altura (7 plantas) coincide con la primera línea de cornisa de este edificio. A partir de estos 22 mts. de frente a calle, la edificación se retranqueará en función de las alturas que se fijan en la normativa de bloque aislado respecto del eje de calle. La edificación allí ubicada podrá realizarse con retranqueos parciales o escalonamientos que cumplan con los retranqueos correspondientes en cada nivel. Esta prolongación del cuerpo principal a lo largo de la calle Camilo Veiga se comportará como un edificio en forma de anillo con fachada a espacio público a tres frentes. El resto de la edificación se ubica en alturas adecuadas a su posición con respecto al espacio urbano al que dan frente.

Artículo TM1-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo TM1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m 2	Edificabilidad m2c máximo	B. rasante	Ocupación S. rasante	Altura nº de Plantas
M.1	P.2	7.151	46.907	100%	100%	II-IV-V-VII-X
M.3	P.2	6.873	38.923	90%	80%	VI-X
M.4	P.1	1.872	6.732	75%	58%	VI
M.8	P.2	1.618	5.350	75%	60%	V
	P.3	953	2.675	65%	50%	V
[	P.4	1.902	5.350	55%	40%	V
	P.5	832	2.675	70%	60%	V
M.9	P.1	953	2.675	65%	50%	V
P.2	1.510	5.350	75%	65%	V	
P.3	1.639	5.350	75%	60%	V	
P.4	832	2.675	75%	60%	V	
P.5	832	2.675	75%	60%	V	
P.6	832	2.675	75%	60%	V	
P.7	832	2.675	75%	60%	V	

4. A efecto de los usos pormenorizados el aprovechamiento se diferencia en las Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Parcela M1-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	5.441 m^2c
P2A	Edificación, Vivienda Acogida	11.151 m^2c
P2L	Resto de edificación, Vivienda Libre	30.315 m^2c
Parcela M3-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	2.170 m^2c
Resto de edificación, Vivienda Libre		36.753 m^2c
Parcela M8-P2:	Edificación, Vivienda Acogida	5.350 m^2c
P3:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
P4:	Edificación, Vivienda Acogida	5.350 m^2c
P5:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
Parcela M9-P1:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
P2:	Edificación, Vivienda Acogida	5.350 m^2c
P3:	Edificación, Vivienda Acogida	5.350 m^2c
P4:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
P5:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
P6:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c
P7:	Edificación, Vivienda Acogida	2.675 m^2c

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo TM1-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las características expresadas en el cuadro siguiente:

- Manzana 1, aunque la parcela mínima se fija en mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros, se establecen las siguientes condiciones: la zona de Parcela 2A, de vivienda acogida deberá desarrollarse en promoción, u ordenación, unitaria. El resto podrá parcelarse pero de manera que el cuerpo de edificación que da frente a la Rúa Camilo Vega y a calle trasera de 16 metros, no quede dividido creando parcelas no edificables.

- Manzana 3 la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros.

- La Manzana 4 la parcela mínima será de seiscientos (600) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros.

- Las Manzanas 8 y 9 la parcela mínima será de ochocientos (800) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros.

2.—Aquellas Parcelas que por tener edificación en frente de calle manteniendo la alineación de la misma, o por otras razones derivadas de las condiciones de la Compensación o Reparcelación, podrán determinar parcelas de menor dimensión, respetando los mínimos fijados para las Zonas de Ordenanza 3 y 4 del Suelo Urbano Consolidado, siempre en condiciones de asegurar que en cada una de las posibles se cumplen las condiciones de aparcamiento.

Artículo TM1-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo TM1-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo TM1-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo TM1-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. En el caso de esta Ordenación Detallada, la cota de referencia se tomará en relación con la calle a la que dan frente los cuerpos de edificación que estructura la ordenación de las edificaciones de cada Manzana.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma; se excluyen de este límite las parcelas para las que se indique expresamente otra condición. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos que por tener pendientes excesivas no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

4. Para mantener las condiciones de escena urbana (alturas de cornisa, relación con la calle, etc.) prevista por esta ordenación, y en relación con las pendientes de la parcela P.2 M.3 podrán surgir plantas por debajo de la rasante de la Planta Baja que podrán tener uso lucrativo si reúnen las condiciones adecuadas para el uso asignado. Estas posibles plantas, que se ubicarían por debajo de la rasante de referencia, no se computan como tales a los efectos del límite de alturas. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

La rasante de referencia para la medición de la altura para la parcela P2 M3 es la cota 20 indicada en los planos.

Artículo TM1-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento, respetando las señaladas en la manzana 1 que no tienen área de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo TM1-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo TM1-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 2 plantas	8,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	21,00 metros
Edificios de 7 plantas	24,50 metros.
Edificios de 10 plantas	36,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo TM1-11. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo TM1-12. Chaflanes

En conformidad con el artículo 6.2.6 de las Normas Urbanísticas, es, en todo caso, obligatorio un chaflán de frente de cuatro metros en toda intersección de calles o alineaciones que formen un ángulo igual o inferior a 90º, aún cuando no esté expresamente grafiado el Plano de Ordenación General.

Artículo TM1-13. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo TM1-14. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo TM1-4, la Ordenación califica dos parcelas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación*		*Altura*
				B. rasante	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.4.	P. 2	2.012	3.200	1,59	54%	III
M.5	P.2	1.948	3.200	1,64	54%	III

Artículo TM1-15. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo TM1-16. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo TM1-17. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Dotacional Privado

Artículo TM1-18. Condiciones particulares

1. La Ordenación incluye, para el mantenimiento de un colegio privado, la Parcela 1 de la Manzana 1, con uso específico de Dotacional Privado Clase Educación Categorías 1ª a 4ª, con una edificabilidad máxima de tres mil (3.000) metros cuadrados construidos.

2. La regulación, en todo lo que no sea lo expuesto en el anterior punto 1, será la correspondiente a la Ordenanza 13 de Suelo Urbano Consolidado, para el uso Dotacional Educativo.

Subsección 4ª Condiciones Comunes

Artículo TM1-19. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos TM1-5 y TM1-14 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo TM1-14, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo TM1-20. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos TM1-5 y TM1-14, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo TM1-21. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo TM1-22. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo TM1-23. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo TM1-24. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo TM1-25. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo TM1-26. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; Residencial Clase Vivienda Categoría 1ª y el Terciario-General en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo TM1-27. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas 1, 8, y 9 expresadas en los puntos 3 y 4 del artículo TM1-4, los Usos Terciarios en las plantas Bajas de las Manzanas 1 y 3, y el uso Residencial Categoría 1ª en la manzanas 4 y 5 según expresa el artículo TM1.14.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo TM1-28. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en

planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TM1-29. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:**

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TM1-30. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TM1-31. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.

- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª, en edificación aislada y 11ª, planta Baja, Tipo I.

- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo TM1-32. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.3	1.207
M.3	P.1	4.169
M.4	P.3	1.051
M.7	P.1	8.739
M.8	P.6	5.666
M.9	P.8	8.773
M.11	P.1	1.465
M.12	P.1	2.314
M.13	P.1	348
Total		**33.732 m^2**

2. La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo TM1-33. Equipamientos Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.2	P.1	4.062	Clase Socio-Cultural
M.5	P.1	242	Clase Educación
M.6	P.1	5.008	Clase Educación
M.8	P.1	3.778	Clase Sanitario
M.9	P.9	2.804	Clase Asistencial
M.10	P.1	137	Clase Asistencial
Total		**16.031 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3. La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo TM1-34. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 710 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 521 plazas dibujadas, que da un resultado de **417** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve entre los aparcamientos públicos subterráneos de ámbitos del distrito.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo TM1-35. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo TM1-36. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-12, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de **Compensación.**

2. Asimismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo TM1-37. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-13 TOMAS ALONSO II

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-13**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada

o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-13, TOMÁS ALONSO II.

Artículo TM2-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-13, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo TM2-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo TM2-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo TM2-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación*		*Altura*
				B. rasante	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.3	P.2	5.060	32.684	100%	94%	II-XVI
M.5	P.2	7.822	43.500	100%	100%	II-III-X
M.6	P.2	1.586	11.120	100%	100%	III-X
M.8	P.2	2.530	13.700	95%	80%	V-VI-IX
M.10	P.2	9.475	66.887	95%	81%	V-VI-XIII-XVIII

4. A efecto de los usos pormenorizados el aprovechamiento se diferencian en las Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Parcela M3-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	6.637 m^2c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	26.047 m^2c
Parcela M5-P2	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	12.462 m^2c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	31.083 m^2c
Parcela M6-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	2.431 m^2c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	8.689 m^2c
Parcela M8-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	1.655 m^2c
Parcela M10-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	5.744 m^2c
	Resto de edificación, Vivienda Acogida	61.143 m^2c

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo TM2-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las características expresadas en el cuadro siguiente:

- Manzana 3 la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros, en todo caso cada parcela deberá incluir uno o más de los edificios de XVI plantas.

- Las Manzana 5, 6 y 8 la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros y la parcelación deberá permitir la inclusión de los cuerpos de mayor número de plantas en una sola parcela o la división en condiciones adecuadas para la solución arquitectónica para la volumetría definida, como en el caso de la manzana 5.

- La Manzana 10 la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros, en todo caso cada uno de los edificios de XIII plantas deberán estar incluidos en una misma parcela.

2.—Aquellas Parcelas que por tener edificación en frente de calle manteniendo la alineación de la misma, o por otras razones derivadas de las condiciones de la Compensación o Reparcelación, podrán determinar parcelas de menor dimensión, respetando los mínimos fijados para las Zonas de Ordenanza 3 y 4 del Suelo Urbano Consolidado, siempre en condiciones de asegurar que en cada una de las posibles se cumplen las condiciones de aparcamiento.

Artículo TM2-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo TM2-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo TM2-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo TM2-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. En el caso de esta Ordenación Detallada, la cota de referencia se tomará en relación con la calle a la que dan frente los cuerpos de edificación que estructura la ordenación de las edificaciones de cada Manzana.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma; se excluyen de este límite las parcelas para las que se indique expresamente otra condición. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos que por tener pendientes excesivas no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

4. Para mantener las condiciones de escena urbana (alturas de cornisa, relación con la calle, etc.) prevista por esta ordenación, y en relación con las pendientes de las parcelas P2 M5, P2 M6, P2 M8 y P2 M10 podrán surgir plantas por debajo de la rasante de la Planta Baja que podrán tener uso lucrativo si reúnen las condiciones adecuadas para el uso asignado. Estas posibles plantas, que se ubicarían por debajo de la rasante de referencia, no se computan como tales a los efectos del límite de alturas. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

La rasante de referencia para la medición de la altura en las parcelas P2 M5, P2 M6, P2 M8 y P2 M10 es la cota de la calle en su alineación frontal (cota vial principal).

Artículo TM2-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones que sobresalen de los zócalos, manzana 5, por ejemplo, tendrán los fondos acotados.

Los edificios de la manzana 5 no superarán los veinte metros, están acotados a 19 m., y el resto de las edificaciones está previsto de fondos que varían de entre 12, 15 y 16 que podrán ampliarse sin sobrepasar los límites de las áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo TM2-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo TM2-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 2 plantas	8,00 metros
Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	21,00 metros
Edificios de 9 plantas	32,50 metros.
Edificios de 10 plantas	36,00 metros
Edificios de 12 plantas	43,00 metros
Edificios de 16 plantas	57,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo TM2-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edifi-

cio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo TM2-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo TM2-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo TM2-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo TM2-14. Chaflanes

En conformidad con el artículo 6.2.6 de las Normas Urbanísticas, es, en todo caso, obligatorio un chaflán de frente de cuatro metros en toda intersección de calles o alineaciones que formen un ángulo igual o inferior a 90º, aún cuando no esté expresamente grafiado el Plano de Ordenación General.

Artículo TM2-15. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

2. Los edificios de dieciséis plantas deberán contar con un planta técnica que divida el edifico.

Artículo TM2-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo TM2-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo TM2-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo TM2-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo TM2-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y el Terciario-General en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo TM2-21 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas 8 y 10 expresadas en los puntos 3 y 4 del artículo TM2-4, y los Usos Terciarios en las plantas Bajas de las Manzanas 3, 5, 6, además de las 8 y 10.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo TM2-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en
planta
Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TM2-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TM2-24. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo TM2-25. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m 2
M.1	P.1	3.470
M.2	P.1	564
M.3	P.1	3.986

M.4	P.1	1.666
M.5	P.1	5.510
M.6	P.1	9.150
M.7	P.1	680
M.8	P.1	2.649
M.8	P.3	70
M.10	P.1	4.994
M.11	P.1	1.871
M.13	P.1	2.414
M.14	P.1	2.582
M.15	P.1	2.258
M.15	P.3	464
M.16	P.1	2.835
Total		**45.163 m^2**

2. La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo TM2-26. Equipamientos Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}	Uso Pormenorizado
M.9	P.1	5.606	Clase Educación
M.12	P.1	511	Clase Educación.
M.15	P.2	2.492	Clase Socio-Cultural.
M.17	P.1	3.478	Clase Asistencial
Total		**12.087 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo TM2-27. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 839 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 535 plazas dibujadas, que da un resultado de **428** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 500 plazas, que será construido a cargo de los costos de urbanización del ámbito. Se prevé que se ubique bajo el vial principal en sentido Este-Oeste de 24 mts. de ancho en lal posición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con los criterios que fije el Concello.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Artículo TM2-28. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. Así mismo será el Proyecto de Urbanización quien defina localización y proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 500 plazas de acuerdo a los criterios que fije el Concello.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo TM2-29. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-13, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo TM2-30. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-14 CHOUZO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-14**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-14, CHOUZO

Artículo CHOU-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-14, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CHOU-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo CHOU-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CHOU-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	2.778	8.250	75%	60%	V
M.4	P.2	4.009	30.000	90%	80%	VI-XV
M.5	P.2	5.370	26.096	90%	80%	VI-XII-
M.6	P.2	1.607	7.600	90%	80%	II-III-X
M.9	P.2	4.449	29.820	90%	80%	V-VI-XI
M.10	P.2	7.080	41.219	90%	80%	V-VI-IX-XI

4. A efecto de los usos pormenorizados el aprovechamiento se diferencian en las Parcelas siguientes como se indica a continuación:

Parcela M4-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	1.447 m^{2}c
	Resto de edificación, Vivienda Acogida	28.553 m^{2}c
Parcela M5-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	1.683 m^{2}c
	Resto de edificación, Vivienda Acogida	24.413 m^{2}c
Parcela M6-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	2.355 m^{2}c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	5.245 m^{2}c
Parcela M9-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	2.103 m^{2}c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	27.717 m^{2}c
Parcela M10-P2:	Bajo de Uso Terciario, en planta Baja	2.982 m^{2}c
	Resto de edificación, Vivienda Libre	38.237 m^{2}c

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo CHOU-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las características expresadas en el cuadro siguiente:

- Manzana 1, Parcela mínima cuatrocientos (400) metros cuadrados, frente mínimo veinte (20) metros.

- Manzanas 4 y 5, Parcela mínima será de novecientos (900) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros.

- Manzana 6, Parcela mínima seiscientos cincuenta (650) metros cuadrados, frente mínimo cuarenta (40) metros, asegurando que el bloque de cinco platas forme parte de una sola parcela.

- Manzanas 9 y 10, Parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de treinta (30) metros, asegurando que los bloques ortogonales a la alineación de calle pertenezcan a una misma parcela o a una ordenación en condominio de garaje que garantice la accesibilidad y la condición de solar.

Artículo CHOU-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de cons-

trucción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo CHOU-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CHOU-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo CHOU-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. En el caso de esta Ordenación Detallada, la cota de referencia se tomará en relación con la calle a la que dan frente los cuerpos de edificación que estructura la ordenación de las edificaciones de cada Manzana.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma; se excluyen de este límite las parcelas para las que se indique expresamente otra condición. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos que por tener pendientes excesivas no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

4. Para mantener las condiciones de escena urbana (alturas de cornisa, relación con la calle, etc.) prevista por esta ordenación, y en relación con las pendientes de las parcelas P2 M4, P2 M5, P2 M6, P2 M9 y P2 M10, podrán surgir plantas por debajo de la rasante de la Planta Baja que podrán tener uso lucrativo si reúnen las condiciones adecuadas para el uso asignado. Estas posibles plantas, que se ubicarían por debajo de la rasante de referencia, no se computan como tales a los efectos del límite de alturas. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

La rasante de referencia para las parcelas P2 M4, P2 M5, P2 M6, P2 M9 y P2 M10 es la cota de la calle en su alineación frontal (cota vial principal).

Artículo CHOU-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento, respetando las señaladas en la Manzana 1 que no tienen área de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo CHOU-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo CHOU-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo	3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 2 plantas	8,00 metros
Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 11 plantas	39,50 metros
Edificios de 12 plantas	43,00 metros.
Edificios de 12 plantas	53,50 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo CHOU-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo CHOU-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo CHOU-12. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo CHOU-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo CHOU-14. Chaflanes

En conformidad con el artículo 6.2.6 de las Normas Urbanísticas, es, en todo caso, obligatorio un chaflán de frente de cuatro metros en toda intersección de calles o alineaciones que formen un ángulo igual o inferior a 90º, aún cuando no esté expresamente grafiado el Plano de Ordenación General.

Artículo CHOU-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CHOU-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CHOU-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo CHOU-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo CHOU-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CHOU-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y el Terciario en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo CHOU-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en laS ManzanaS 4 y 5 y los Usos Terciarios en las Manzanas 4, 5, 6, 9 y 10 expresadas en los puntos 3 y 4 del artículo CHOU-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo CHOU-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CHOU-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CHOU-24. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo CHOU-25. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m 2
M.2	P.1	1.244
M.2	P.2	242
M.3	P.1	936
M.4	P.1	2.480
M.5	P.1	2.378
M.6	P.1	997
M.7	P.1	4.590
M.8	P.1	9.084
M.9	P.1	1.651
M.10	P.1	6.160
Total		**29.762 m**^{2}

2. La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CHOU-26. Equipamientos Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Xeral de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m 2	
M.7	P.2	5.932	Clase Administración Pública.
M.8	P.2	14.490	Clase Servicios Públicos.
Total		**20.422 m**^{2}	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Xeral de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo CHOU-27. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 715 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 379 plazas dibujadas, que da un resultado de **303** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para **500** plazas que será construido con cargo a la urbanización del ámbito.

Se prevé que se ubique bajo el vial principal en sentido Este-Oeste en la posición que fije el proyecto de urbanización de acuerdo con los criterios que establezca el Concello.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CHOU-28. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. Así mismo será el Proyecto de Urbanización quien defina localización y proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 500 plazas de acuerdo a los criterios que fije el Concello.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CHOU-29. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3-14, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CHOU-30. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-18 ESPEDRIGADA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-18**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-3-18, ESPEDRIGADA

Artículo ESP-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-18, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo ESP-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo ESP-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo ESP-1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.3	263	1.200	100%	100%	VII
	P.4	1.928	7.300	100%	100%	VII
M.3	P.1	2.518	13.167	100%	80%	VII
M.4	P.2	950	6.000	100%	90%	VII
M.5	P.1	994	3.000	75%	60%	VII
M.6	P.3	2.286	9.000	100%	80%	VI
M.7	P.1	2.856	14.000	100%	80%	VII
M.8	P.2	834	5.400	100%	90%	V-VII
M.9	P.6	11.031	34.842	85%	70%	IV-VI
	P.7	6.481	24.975	85%	70%	IV-VI
M.11	P.1	969	4.000	85%	70%	VII
M.13	P.1	498	3.200	100%	90%	VII
M.14	P.1	618	3.150	85%	70%	VII
M.15	P.1	310	2.200	100%	100%	VII
M.16	P.1	551	4.400	100%	100% X-V	

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o	Edificabilidad
M1	Residencial Acogida V.P.A.	P 4A	7.300 m²
M3	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	13.167 m²
M4	Residencial Acogida V.P.A.	P 2A	6.000 m²
M5	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	3.000 m²
M7	Residencial Acogida V.P.A.	P 1A	14.000 m²

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo ESP-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre

1.—En la Manzana M.9, según Plano nº 3.2, hay edificios, Parcelas 6 y 7 que reservan un espacio, a nivel de planta baja, de paso de vehículos con el carácter de "Pasaje Interior de Calzada" para permitir la continuidad del viario público.

2.—La altura libre mínima en el ancho del paso será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

3.—Así mismo en la misma Manzana 9 en la Parcela 6 hay un edificio con espacio inferior libre en planta Baja para paso peatonal-

Artículo ESP-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela mínima 900 m².
- Manzana 3, Parcela mínima 800 m².
- Manzana 4, Parcela 2, no se considera divisible.
- Manzana 5, Parcela 1, no se considera divisible.
- Manzana 6, Parcela 3, Parcela mínima 1.000 m².
- Manzana 7, Parcela 2, Parcela mínima 1.000 m².
- Manzana 8, Parcela 2, no se considera divisible.

- Manzana 9, Parcela 6, se podrá dividir con las siguientes condiciones: una parcela que incluya el doble cuerpo de edificaciones de de 12 metros de fondo y 4 plantas, uno de ellos con pasaje interior de calzada; una parcela cada uno de los bloques de 6 plantas a cada lado de la anterior; una parcela para la edificación de 4 plantas en alineación a calle al Este de la Parcela; una parcela para la edificación paralela al linde con la P.2, podrá eso hasta incluir parte de la edificación de 6 plantas en la alineación de la calle, entre M.6 y M.9; el frente de la edificación en la alineación de dicha calle podrá dividirse en tres parcelas, una de las cuales deberá incluir la totalidad de la Planta Baja diáfana definida en la Ordenación.

- Manzana 9, Parcela 7, podrá dividirse con arreglo a las siguientes condiciones: una parcela que incluya la edificación de 6 plantas con frente al viario que separa esta Parcela de la Parcela 6; otra parcela que incluya toda la edificación que linda con la P.5, con accesos desde las dos calles extremas; la edificación en la alineación de calle que separa esta M.9 de las M.10 y M.12, podrá dividirse en tres parcelas garantizando que el Pasaje interior de calzada, defindo en al Artículo anterior, esté incluido íntegro en una parceal.

- Manzana 11, no se considera divisible.
- Manzana 13, no se considera divisible.
- Manzana 14, no se considera divisible.
- Manzana 15, no se considera divisible.
- Manzana 16, no se considera divisible.

Artículo ESP-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo ESP-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo ESP-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo ESP-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo ESP-10. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones de las diferentes Manzanas varía entre un fondo de 12 metros y un fondo de 16 metros,

Los edificios de la Manzana 9 no podrán tener un fondo superior a 20,70 metros si son de uso Residencial o hasta 23 si fueran de uso Terciario Hotelero. Todo ello en aplicación del artículo 9.6.9 de las Normas Urbanísticas.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

4. En las edificaciones que se destinen a uso Terciario Oficinas se podrá rebasar el fondo máximo definido en el punto 2 de este artículo siempre que por el sistema de ventilación y climatización estén garantizadas las condiciones higiénicas y de salubridad de los usuarios de los edificios.

Artículo ESP-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo ESP-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo	3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:	
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 7 plantas	25,50 metros.
Edificios de 10 plantas	36,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo ESP-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo ESP-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo ESP-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo ESP-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo ESP-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo ESP-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo ESP-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo ESP-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo ESP-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo ESP-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª y el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo ESP-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas y Parcelas expresadas en el punto 4 del artículo ESP-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo ESP-22. Régimen del Uso Característico.

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

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en plantas Baja y Primera

- Terciario, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo ESP-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo ESP-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}
M.1	P.1	1.065
M.6	P.1	368
M.8	P.1	577
M.9	P.1	8.409
P.2	1.200	
P.3	3.416	
P.4	1.801	
P.5	1.529	
M.10	P.1	4.084
M.12	P.1	2.939
M.17	P.1	1.060
Total	**26.448 m^2**	

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo ESP-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}	Uso Pormenorizado
M.1	P.2	1.332	Clase Deportivo
M.2	P.1	2.378	Clase Asistencial
M.4	P.1	2.636	Clase Educación
M.6	P.2	2.505	Clase Sanitario
Total		**8.851 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo ESP-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 680 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 512 dibujadas, que da un resultado de **410** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 500 plazas, construido con cargo a los gastos de urbanización del ámbito.

Se ubicará bajo el vial Este-Oeste de 25 mts. de ancho que vincula Avda. Castrelos con Avda. Fragoso siguiendo los criterios de implantación que indique el Concello.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo ESP-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. Así mismo será el Proyecto de Urbanización quien defina localización y proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 500 plazas, siguiendo los criterios de implantación que indique el Concello.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo ESP-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-3 18, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo ESP-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie y los Pasajes interiores de manzana, de la manzana 9, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-23 FENOSA-BALAIDOS

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del Suelo Urbano no consolidado FENOSA-BALAÍDOS con clave A-3-23, en la cual se establece como Tipología Edificatoria la B. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, Objetivos y Recomendaciones están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada y su posterior desarrollo están sujetas a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; Generales de Urbanización, Título VII y Generales de Protección, Título VIII, en todo aquello que no quede definido de forma específica en las Ordenanzas particulares de la ordenación.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ORDENANZA: EDIFICACIÓN EN ALINEACIÓN DE CALLE APR-3-23 FENOSA – BALAÍDOS

1. Ámbito y características

1. Su ámbito es exclusivamente el de la Ordenación Detallada denominada APR- 3-23 FENOSA-BALAÍDOS.

2. Su uso característico es el de Residencial Multifamiliar.

2. Condiciones de vivienda exterior

1. A estos efectos tienen idéntica consideración las fachadas que dan frente al viario principal como las posteriores.

2. Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 5.2.3.A. de la Normativa Urbanística del PGOM (NU).

3. Obras

1. Se permiten las obras de demolición necesarias para la ejecución de la Ordenación Detallada.

2. Obras de nueva edificación, las necesarias para la ejecución de la ordenación detallada.

4. Condiciones de aprovechamiento

1. Parcela mínima: Se establece a efectos de parcelación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) El lindero frontal tendrá una dimensión igual o mayor a dieciséis (16) metros.

2) La parcela mínima será la resultante del frente de dieciséis (16 m.) por el fondo fijado, en las siguientes condiciones:

i) Avda. Alcalde Portanet, fondo establecido en el plano 3.3. Ordenación y usos pormenorizados.

2) Vivienda acogida a algún tipo de protección en la parcela establecida en el plano 3.3. Ordenación y usos pormenorizados.

3) Sistema General viario, el fondo se considera hasta la c/Oriños.

5. Separación a linderos

1. La edificación se situará en alineación.

2. La edificación en el caso de parcelas independientes es en medianería.

6. Fondo edificable

1. Es el previsto en la documentación gráfica de la ordenación detallada.

2. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría, el fondo edificable se mantendrá.

7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación queda definida:

Nº de plantas 10

Altura en m. 33,

2. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría la altura en metros se estará a lo definido en el epígrafe 9. En cualquier caso siempre se considera obligatorio tapar la medianeria existente.

3. La planta baja computa a efectos del número de plantas.

4. Sobre la altura de la edificación solo se podrán construir las cubiertas con una pendiente máxima del 30%, o áticos y cuerpos singulares de diseño según se regula en el punto siguiente. Tanto las superficies bajo cubierta como áticos, torreones, etc. (art. 6.6.15 NU), computan como superficies construidas según el art. 4.6.6. de la LOUPMRG.

5. Dentro de la altura máxima permitida, o nivel de coronación, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación en los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se medirá siempre desde el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

6. La medición de la altura de coronación o altura máxima se realizará por debajo del último forjado.

7. La definición de alturas que aparece en el plano 3.2. Alzados y secciones longitudinales y transversales, no se considera vinculante. Será el Proyecto de ejecución del edificio o edificios el que defina las alturas, dentro de los límites establecidos por esta Ordenanza.

8. La altura y número de plantas se medirá según las condiciones establecidas en el art. 6.3.5.1. NU.

9. Altura de pisos

1. La altura libre mínima de pisos (entre pavimento y techo terminado) será de:

1) Planta baja: trescientos (300) centímetros

2) Plantas de piso: doscientos sesenta (260) centímetros

2. En bajo cubierta a los efectos de la consideración de espacio habitable se estará a lo previsto en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad o norma de igual rango que lo sustituya.

3. En el supuesto de redactarse un Estudio de Detalle para redefinir la volumetría las alturas que habrán de considerarse para definir la altura máxima serán, medidos de suelo terminado de una planta al de la siguiente, las que se señalan a continuación:

Planta baja: 4,50 m. Plantas de piso: 3,25 m.

10. Derecho edificatorio

1. Es el definido en la Ficha de Características y definido conforme a la Ordenación detallada.

11. Condiciones de ocupación de la edificación

1. En plantas bajo la rasante la ocupación es del 100%, sin limite en el número de plantas.

2. En planta baja es del 100% conforme a lo definido en el plano 3.2. Ordenación y Normativa.

3. En las restantes plantas conforme a lo definido en el plano 3.2. Ordenación y Normativa.

12. Condiciones de utilización del derecho edificatorio

1. Son las definidas en la Ordenación detallada en cuanto a volumetría, y la presente ordenanza, sin perjuicio de la redacción de un Estudio de Detalle.

2. Se permiten salientes o vuelos en fachada tanto principal como posterior en las condiciones establecidas en el art. 6.6.19. NU. Los cuerpos cerrados volados no podrán sobresalir más de cien (100) centímetros respecto a la fachada.

3. Las terrazas que aparecen como consecuencia de los retranqueos podrán incorporarse a las viviendas a las que den frente, sin computar a efectos de edificabilidad.

13. Condiciones higiénicas

1. Se admiten los patios de parcela y los patios abiertos en la fachada posterior con las dimensiones mínimas establecidas en los art. 6.7.15 y 6.7.19 NU

2. Se admite la apertura de habitaciones vivideras a los mismos.

14. Condiciones de estética

1. Serán de aplicación las Condiciones Estéticas contenidas en el Capítulo 6.10 NU.

2. Todas las fachadas pertenecientes a la misma unidad parcelaria deberán tener idéntico tratamiento en cuanto a acabados de materiales.

3. Si quedasen medianeras en la resolución del edificio o edificios resultantes de la aplicación de las presentes ordenanzas, éstas deberán tratarse como si fuesen fachadas.

15. Otras condiciones Generales

En todo lo que no esté previsto en la presente Ordenanza se estará a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación, Título IV y las de Usos, del Título V, de las Normas Urbanísticas del PGOM. Las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad, o norma de igual rango que lo sustituya, y a 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.

16. Condiciones de uso

La definición de los mismos se hace por referencia a los previstos en la Normativa Urbanística del Plan General.

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, 2ª, ocupando una superficie inferior al 30% del total.

- Terciario General, Clase Comercio: En todas las categorías, sólo en plantas Baja y primera.

- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda. Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no puede desarrollarse una vivienda exterior.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categoría 10ª y 11ª, en plantas Baja y primera. Categoría 12ª, Tipos I, II y III.

- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª en plantas Baja y primera.

- 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, Categorías 15ª, Subcategorías 1, 2 y 5.

- Dotacional, Clase Administración Pública: Categorías 16ª.

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

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, plantas baja y primera.

- Dotacional, Clase Deportivo: Categoría 21ª, plantas baja y primera y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.

- Industrial, Clase Industrial Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollar una vivienda exterior.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

4. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

17. Vivienda sometida a algún régimen de protección

En su desarrollo estará al cumplimiento de la legislación que le es de aplicación.

i

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-3-29 FONTE ALVITE

Se emplean los criterios establecidos por el PXOM tanto en las determinaciones fijadas en la ficha del Área de Reparto A-3-29, como en el documento de criterios titulado "Contenido de las Áreas de Ordenación Detallada" y la Normativa Urbanística de aplicación, en la parte referida al Suelo Urbano No Consolidado y Criterios de Diseño de las Infraestructuras de Servicios, en los artículos que se refieren a criterios generales, puesto que por la definición de Ordenación Detallada no son de aplicación los referidos a los planeamientos de desarrollo, habida cuenta que los viarios y servicios propuestos son asumidos como propios por el PXOM. Los artículos nombrados como referencia lo son al Documento Aprobado Provisionalmente por el Pleno del Concello de Vigo.

Se establecen de acuerdo a la Ficha del Área de Reparto los parámetros de Aprovechamiento Tipo, Cesiones de Suelo para Dotaciones y Aprovechamiento Lucrativo de los propietarios y de Derecho del Concello, así como las alineaciones vinculantes; y de la Normativa Urbanística los restantes parámetros.

Para cualquier situación que pudiera producirse que **no** esté regulada en la presente normativa, será de aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del PXOM.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

2.1. Tipologías Edificatorias

Se plantean dos tipologías edificatorias, la aislada y la adosada en uno o dos de los lados. Las condiciones de normativa para las parcelas 2 y 3 de la manzana 1 de edificación aislada de uso residencial colectivo es la regulada en este texto, para aquello que no esté regulado en la misma será de aplicación las determinaciones de la Ordenanza 6 de Bloque Aislado. La Ordenanza de aplicación para la parcela 2 de la manzana 2 de edificación unifamiliar aislada y adosada (este término incluye la pareada) es la regulada en este texto, para aquello que no esté regulado en la misma será de aplicación la regulación contenida en la ordenanza 9 de Edificación de Villas y Chalets.

En el caso de adosamiento se plantea la necesidad de proyecto conjunto que desarrolle el conjunto de viviendas o acuerdo mutuo de adosamiento inscrito como carga en el Registro de la Propiedad.

2.2. Condiciones de las parcelas

Todas las parcelas adquieren la condición de solar tras la ejecución de la urbanización, en el momento de aprobación del proyecto de compensación se podrán determinar parcelas de inferior superficie a las actuales, siempre que la reparcelación se realice con frente a viario y no se incumplan las condiciones de parcelas y dimensiones mínimas reflejadas en el siguiente cuadro:

Manzana Nº	Parcela Nº	Tipología Edificatoria	Frente mínimo de parcela (m)	Ocupación máxima sobre rasante (%)	Ocupación máxima bajo rasante (%)
1	2	E. Aislada	22	85	100
	3	E. Aislada	22	85	100
2	2	E. Adosada	6	60	70
		E. Aislada	9		

2.3. Condiciones de la Edificación

Edificación sobre rasante

El proyecto de edificación que desarrolle los distintos volúmenes contenidos en esta Ordenación Detallada no deberán de ajustarse a la volumetría definida en planos, podrán ubicarse libremente dentro de las áreas de movimiento de la edificación, ajustándose a las determinaciones definidas en esta Ordenación Detallada, pudiendo además redactarse estudios de detalle que definan y ajusten esos volúmenes en cumplimiento del art.73 de la LOUGA.

Edificación bajo rasante:

Las ocupaciones bajo rasante deberán ajustarse a los límites de ocupación pero no se obliga a ningún retranqueo de linderos, siendo deseable en la medida de lo posible que los sótanos sean únicos y corridos con el fin de ubicar la reserva de plazas de aparcamiento obligatoria, para uso residencial 1,5 unidades por 100 m^2 de construcción, de una manera más coherente y adecuada, si esto no fuera posible, cada parcela deberá garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos en su parcela.

Posición de la edificación

Las edificaciones definen su posición por aplicación de los criterios de retranqueos y ocupación expuestos a continuación y referidos a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación.

	Retranqueos mínimos de la edificación. (m)*		
Nº de plantas	Eje calle o espacio libre público	Linderos o propiedades	entre fachadas de edificaciones en una misma parcela
6	6,20	5,70	6,40
5	5,10	4,85	5,20

* Art. 9.6.8 de la Normativa Urbanística del PXOM. **Las fachadas previstas siempre son iguales o inferiores a 22 m.**

Las fachadas previstas pueden situarse en la alineación de los espacios públicos sin retranqueos.

Posición de edificación Unifamiliar:

Frente (m)	Laterales (m)	Fondo (m)
3 u 8 *	3	3

* Las edificaciones de la manzana 2 parcela 2 cumplirán con los retranqueos mínimos fijados en los planos, siendo estos de 8 metros respecto de la alineación en la Avda. de Castrelos y de 3 metros en la calle que define la Ordenación Detallada definido como vial -2 en el plano de ordenación 3.1 de estructura viaria y alineaciones.

Altura de la edificación

El número de plantas máximo permitido es el regulado por el cuadro siguiente:

Manzanas nº	Parcelas nº	Altura en nº plantas	Altura de cornisa (m)	Altura de Cumbrera (m)	Planta ático	
					Retranqueo (m)	Nº de fachadas retranqueadas
1	2	VI	22	26	3,00	2
	3	VI	22	26	3,00	2
2	2	III	10	14	3,00	1

Las edificaciones no rebasarán el número de plantas asignado ni la altura máxima permitida (art. 9.6.12 de la N.U.) de cornisa ni de coronación; estas están definidas según el art. 6.6.5: Referencias altimétricas de los edificios de la Normativa Urbanística.

Para la definición del volumen máximo o sólido capaz se podrá definir una pendiente máxima de faldones de 45º, medidos desde la fachada, no desde los vuelos. Sin embargo, se podrán situar barandillas, cuando la planta de ático se sitúe retranqueada, a altura de la fachada.

El criterio de medición de alturas se realiza respetando los criterios definidos en el Capítulo VI: Normas de Edificación, así como la altura máxima definida por la ficha del área de reparto, puesto que **NO** son de aplicación las determinaciones de las Ordenanzas de Referencia por ser una Ordenación Detallada (Art. 9.17.3 de la N.U. fase de Aprobación Inicial).

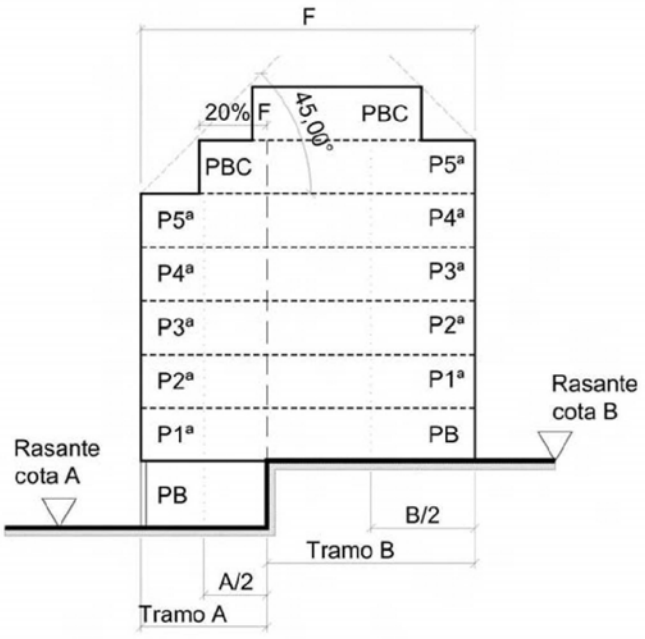
Criterios de medición de alturas

La cota de origen y referencia para la medición de alturas será el encuentro entre el terreno circundante y la parte de la fachada en la cual se realiza la medición.

Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, se realizará en el punto medio de cada tramo de fachada que posea la misma cota de rasante. En la situación de los bloques de vivienda colectiva, la fachada transversal posee dos cotas diferenciadas, por lo cual se medirán las alturas en los puntos medios de cada tramo correspondiente con la misma cota rasante del terreno. En los tramos donde se produce escalonamiento, no se podrá superar en más de una planta la altura reguladora correspondiente durante una longitud superior al 20% de la dimensión de la fachada.

En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener fuertes pendientes no sea posible cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, cumpliendo los requisitos anteriores.

Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.



Aprovechamientos bajo cubierta y plantas de ático

Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con las características definidas en el cuadro anterior. Esta determinación se realiza al amparo del art. 6.6.15.8 Plantas de Ático, relativo al retranqueo de las fachadas en el punto "a) Determinaciones en contra de las Ordenanzas de zona o particulares del planeamiento correspondiente del Plan General."

En las plantas bajo cubierta se considera que computa, a efectos de edificabilidad, desde una altura igual o superior a 1,70 metros de altura libre interior. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Construcciones sobre la altura máxima y cubiertas

Se permiten las cubiertas planas, las inclinadas con paños no quebrados y cualquier remate o construcción que se pueda incluir en la envolvente definida según el criterio de mediciones de alturas del apartado anterior: altura de la edificación.

Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, instalaciones, casetones de ascensor, antenas de cualquier tipo, barandillas de protección de azoteas y terrazas y cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar.

Condiciones Higiénicas

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del artículo 9.6.16. de las Normas Urbanísticas.

2.4. Criterios estéticos

Se permite el empleo de cualquier material en fachadas y cubiertas que posea las características estéticas adecuadas para ser visto y de resistencia a las inclemencias del tiempo.

Se obligará a tratar toda medianería que vaya a quedar vista más de dos años como una fachada más, ejecutada con los mismos materiales de acabado que se hayan empleado en las otras fachadas de la edificación, incluidos garajes y edificaciones auxiliares.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-3-30 CEMITERIO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **AOD** con Clave **A3-30-Cemiterio**, en el cual se establecen:

Tipologías edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la E: Edificación en parque o polígono industrial y la G: genérica tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta con carácter genérico y en aquellos aspectos que complementen y no contradigan las Ordenanzas Particulares de la Ordenación ni a la ordenación grafiada, a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII, y Generales de Protección, Título VIII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Artículo CEM 12-1. Ámbito de aplicación.

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como A0D A3-30-Cemiterio, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CEM 12-2. Tipologías Edificatorias

La Ordenación Detallada tiene definidas como Tipologías Edificatorias las E y G, en los términos establecidos en el artículo 6.6.17, de las Normas Urbanísticas.

Artículo CEM 12-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes de todos los viarios en ella incluidos, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CEM 12-4. Desarrollo de la Ordenación Detallada

Según establece la Ficha del AOD A3-30, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.

Artículo CEM 12-5. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación

1.—La ordenación a efectos de regulación de aprovechamiento establece una organización dividida en Manzanas, que a su vez, se podrán subdividir en Parcelas, estableciéndose como parcela mínima aquella que tiene un frente mínimo de 10 m. y que puede cumplir con las condiciones de acceso y reserva de plazas de garaje que le correspondan.

Como límite para parcela máxima se establece el de la superficie de la manzana de la que forma parte.

2.—Las edificaciones preexistentes conservarán como mínimo su número de plantas altura actuales.

3.—No se limita el número máximo de plantas de sótano.

4.—Las ocupaciones máximas permitidas en cada manzana son

Ocupación sobre rasante 75%

Ocupación bajo rasante 100%

5.—La ocupación máxima establecida en el apartado anterior se refiere únicamente a las manzanas.

A efectos de parcelación no se establece coeficiente de ocupación, ni linderos mínimos laterales en cada una de las parcelas resultantes, ya que las edificaciones de cada parcela deberán adosarse por sus testeros hasta adquirir la configuración en su conjunto de los sólidos capaces que figuran grafiados en cada una de las manzanas del Area de Ordenación Detallada.

6.—Las condiciones específicas de cada Manzana se recogen en el siguiente cuadro, y tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada manzana:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	2.604	2.349	100%	75%	III (15 m.)	
M 2 + M 3	4.634	4.612	100%	75%	III (15 m.)	
M 4	6.764	7.290	100%	75%	III (15 m.)	
M 5	1.722	1.785	100%	75%	III (15 m.)	
M 6	4.334	4.141	100%	75%	III (15 m.)	
M.7	1.303	1.043	100%	75%	III (15 m.)	
M.8	3.008	2.378	100%	75%	III (15 m.)	
M 9	1.057	783	100%	75%	III (15 m.)	
M 10	1.174	801	100%	75%	III (15 m.)	
TOTALES	26.600	25.182				

Artículo CEM 12-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas.

Artículo CEM 12-7. Alineaciones y Posición de la Edificación

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización y posición definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CEM 12-5, bien entendiendo que los sólidos grafiados tienen el carácter de sólidos capaces, por lo que se admite una cierta flexibilidad en la disposición de la edificación dentro de los espacios previstos para la ubicación de los mismos.

2. Las edificaciones preexistentes que se conservan se regirán por sus alineaciones actuales, sin que se fijen retranqueos mínimos a linderos, admitiéndose la situación de adosado a lindero cuando esta circunstancia ya sea preexistente.

Artículo CEM 12-8. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1.—Los espacios no ocupados en cada parcela por la edificación son considerados por la Ordenación Detallada como espacios libres privados, los cuales deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

2.—A efectos de ocupación no se considerarán los cuerpos volados.

Artículo CEM 12-9. Profundidad de los edificios

1. Tendrá como máximo la delimitada gráficamente en los sólidos capaces.

Artículo CEM 12-10. Altura de las Edificaciones

1.—La edificación no rebasará en número de Plantas y la altura de coronación definidas en el cuadro del Artículo CEM-5.

2.—Las edificaciones preexistentes que se conservan tendrán como mínimo su altura actual.

3.—No se limita el número de plantas de sótano.

Artículo CEM 12-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Se remite al art. 9.12.14/2 de las normas generales del PXOM.

Artículo CEM 12-12. Cota de origen y referencia

1. Será de aplicación lo previsto en el art. 9.12.13 de las normas del PXOM.

Artículo CEM 12-13. Altura de pisos

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: Cuatro (4) metros

Plantas altas: Tres (3) metros.

Artículo CEM 12-14. Chaflanes

Dado que las nuevas edificaciones se hallan retranqueadas respecto de la alineación de la calle no son obligatorios, siendo de aplicación lo expresamente grafiado en el plano de ordenación general.

Artículo CEM 12-15. Retranqueos

1.—A efectos de retranqueos se considerará lo previsto en la documentación gráfica, que regula la disposición de los sólidos capaces en cada una de las manzanas.

2.—En el caso de proyectarse elementos volados, no se tendrán en cuenta a efectos de retranqueos.

3.—Si las circunstancias topográficas lo recomiendan, podrán construirse muros de contención sin retranqueos a linderos, al objeto de mejorar las condiciones de explanación y aprovechamiento de las parcelas, evitándose en lo posible la aparición de semisótanos y mejorándose así las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad perimetral.

4. En las edificaciones preexistentes que se conservan, no se fijan retranqueos mínimos a linderos, admitiéndose la situación de adosado a lindero cuando esta circunstancia ya sea preexistente.

Artículo CEM 12-16. Seguridad frente a incendios.

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CEM 12-17. Salientes y vuelos

Se permite sobresalir de las fachadas externas con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrados alcanzar hasta el 75% de las fachadas con un vuelo máximo de 100 cm, no afectando dicho vuelo a las condiciones de posición (retranqueos) de las edificaciones previstas.

Artículo CEM 12-18. Accesibilidad

Todos los elementos deberán cumplir lo previsto en la Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia, (Decreto 35/2000).

Artículo CEM 12-19. Garaje - Aparcamiento

Según el Artículo 47-C de la L.O.U.G.A las reservas de aparcamiento en ámbitos de uso industrial será de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables, de las zonas que, como mínimo la cuarta parte serán de dominio público.

- m^2 edificables 25182 m^2
- Nº exigido de plazas 25182/100 = 252 plazas
- 25% mínimo exigido de carácter público 63 plazas
- Nº de plazas previstas de carácter público 251 plazas

Si consideramos una reducción del 20% de las plazas previstas por pasos de peatones, contenedores de basura, etc..., quedarán:

- Nº de plazas públicas (deducido el 20%):

0.8 x 251 ..... 201 plazas

- Nº de plazas mínimas de carácter privado:

Deberá establecerse una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos (salvo en edificios preexistentes), que podrán ubicarse en el exterior, en planta baja o en plantas de sótano.

En cuanto a la reserva de aparcamientos públicos adaptados según el Decreto 35/2000, entre 151 y 200 plazas se exigiría un mínimo de 4, más una más por cada 200 plazas más, por lo que el número de plazas adaptadas para este ámbito es de 5, al ser el número total de plazas de carácter público 253.

Artículo CEM 12-20. Carril bici

Al poseer el ámbito una superficie mayor de tres hectáreas, se ha previsto un carril bici a lo largo del viario principal V-1, dando así cumplimiento a lo previsto en el Artículo 7.1.3.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CEM 12-21. Usos Pormenorizados

1.—El Plan General determina como Uso Global Característico el Industrial, en su grado 3º correspondiente a industria media aplicándose lo previsto en el Art. 9.12.24 de las Normas de PXOM en lo relativo a usos compatibles y tolerados, admitiéndose también los usos ya preexistentes de las edificaciones o instalaciones que se mantienen como preexistentes en el Area de Ordenación Detallada.

Sección 3ª Dotaciones urbanísticas locales y generales

Artículo CEM 12-22. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos lo que a continuación se establece:

Espacios libres públicos:	
ZV-1	582,53 m^2
ZV-2	209,03 m^2
Totales	791,56 m^2

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas especialmente las comprendidas entre el 7.3.4 y el 7.3.9

Artículo CEM 12-23. Sistema General de Espacios Libres

1.—La Ordenación Detallada, incluye como Sistema General de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Zona Protección Lagares.....	8.544,35 m^2.
Totales.....	8.544,35 m^2.

2.—En aplicación del Artículo 166.4 de la Ley 9/2002, la urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, deberá acometerse desde el Proyecto de Urbanización y su ejecución se ajustará a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CEM 12-24. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos un ámbito contiguo al actual cementerio parroquial, asignándosele un uso Dotacional Funerario- Cementerio.

Superficie	1.401,90 m^2
Mínimo exigido	1.119,00 m^2

Artículo CEM 12-25. Desarrollo de la Ordenación Detallada

1.—Sistema de actuación:

Para la ejecución de las previsiones de la presente Ordenación Detallada se fija el sistema de compensación.

2.—Plazos de desarrollo:

Según figura estipulado en la ficha de características del Ambito:

-Proyecto de Urbanización 1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.

- Proyecto de Equidistribución 1 año desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo.

- Urbanización

2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

- Edificación

2 años desde el final de las obras de urbanización.

3.—Conservación de la urbanización:

3.1.—En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5.

3.2.—El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-3-37 TOMAS PAREDES 1

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-3-37**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ÁMBITO A-3-37.

Artículo TOMP-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-37, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo TOMP-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B:** Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la G: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo TOMP-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo TOMP-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	2.000	6.786	80%	65%	X
	P.3	4.665	6.264	80%	65%	X

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1 Vivienda Acogida P2 6.786 m^2c X

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo TOMP-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 3, no se considera divisible.

Artículo TOMP-6. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo TOMP-7. Alineaciones y Posición de la Edificación

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo TOMP-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo TOMP-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo TOMP-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo TOMP-10. Altura de las Edificaciones

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo TOMP-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	
Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	
Altura de cálculo	3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:	
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,50 metros
Edificios de 16 plantas	57,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo TOMP-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo TOMP-12. Altura de pisos

1. La altura mínima libre de pisos será de:

1) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

2) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo TOMP-13. Salientes y vuelos

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo TOMP-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo TOMP-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo TOMP-16. Condiciones de Accesibilidad

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo TOMP-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo TOMP-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo TOMP-19. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo TOMP-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcela P2, de la Manzana 1.

Artículo TOMP-21. Régimen del Uso Característico

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle. - Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria,

solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.
- Terciario Clase Oficinas:

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes:*

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

5. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Artículo TOMP-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo TOMP-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.1	P.1	1.500
M.2	P.1	389
Total		**1.889 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo TOMP-24. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo TOMP-25. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo TOMP-26. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo

1. Según establece la Ficha del APR A-3-37, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo TOMP-27. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-3-45 RAPOSA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **AOD** con clave **A-3-45**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17. de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloque Abierto, **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre Medianeras, **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera, **D**: Edificación pareada y G: Tipologías mixtas.

Ordenanzas de Referencia: las nº 4, 6, 7 y 9, concordantes con las tipologías admitidas.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

En todas las cuestiones relativas a construcciones permitidas por encima de la altura, altura mínima de pisos, condiciones higiénicas, seguridad frente a incendios, salientes y vuelos y accesibilidad, son determinaciones obligatorias las reguladas en las Normas Urbanísticas del PXOM en el Capítulo 9.6: Ordenanza 6 de Edificación en Bloques Abiertos.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

Artículo RAP-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-3-45, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo RAP-2. Tipologías Edificatorias

La presente Ordenación Detallada establece como Tipologías Edificatorias las A, B, C, D y G, en los términos establecidos en el Artículo 6.6.17 de la Normas Urbanísticas del PXOM.

Artículo RAP-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada define las alineaciones y rasantes del vial en ella incluido, resolviendo el enlace con el Camiño da Raposa, donde ello es posible y acorde con la ordenación.

2 .Las plazas de aparcamientos definidas cumplen con los mínimos exigidos para las plazas de uso público correspondientes a la cuarta parte de las exigidas para todo el ámbito según regula el Artículo 47.2 c) de la Ley 9/2002.

3. Al no poder coincidir sobre el ámbito de la presente Ordenación el nuevo trazado para el Camiño da Raposa, que se amplía a un ancho total de 10m, según lo previsto por el PXOM la Ordenación Detallada Tomás Alonso II, A-3-13, se establece una cesión de 3,69 m^2 de superficie del ámbito para la regularización de la alineación, mediante el trazado en continuidad de una acera de 2m de anchura.

4. El Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición del viario recogido en la presente Ordenación.

Sección 1ª Ordenanzas específicas de la edificación lucrativa

Artículo RAP-4. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación

1. La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define una única manzana que, a su vez, se subdivide en dos parcelas que constituyen la base de la regulación. Una de esas parcelas tiene Uso de Zona Verde, con carácter de Sistema Local.

2. Las parcelas definidas por la ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados.

3.Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcela de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Ocupación		Altura
nº	nº	m^2	m^2 const. máximo	B. Rasante	S. rasante	nº Plantas
M1	P2	1.728,95	1,00	80%	55%	III - IV

4. Los Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados en el plano 3.3. "Ordenación y Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, el Uso Pormenorizado Característico será el Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª, y su intensidad, es la que figura en el cuadro anterior.

La Manzanas y Subparcelas que figuran a continuación expresan los Usos Pormenorizados y las intensidades fijadas para cada uno. Así:

Manzana	Uso Pormenorizado	Subparcela	Edificabilidad m^2
M1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2A	1.288,96
	Vivienda Libre	P2L	2.103,04

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirá los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. La reserva de plazas de aparcamiento privadas por razón del uso residencial previsto para la presente Ordenación Detallada será de 1,5 plazas/100m^2 según la Ley 9/2002, por lo tanto la edificación prevista dispondrá de un garaje con capacidad para albergar un mínimo de 51 plazas.

Artículo RAP-5. Condición de Solar

1. La parcela de la Manzana referida en el artículo anterior cumple la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13. de las Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que puede responder a una promoción unitaria que resuelva las condiciones de aparcamiento en la Planta Bajo Rasante regulada según el porcentaje de ocupación establecido.

2. Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo RAP-6. Alineaciones y Posición de la edificación

1. La edificación se dispondrá de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo RAP-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo RAP-7. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1. El espacio no ocupado por la edificación que la Ordenación Detallada determina que su uso debe ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberá ser urbanizado y tratado como espacio libre y no podrá cerrarse o vallarse. En dicho espacio, debido a la pendiente del terreno, podrán localizarse escaleras y rampas de acceso que permitan el acceso a la planta baja escalonada de la edificación prevista.

2. El espacio no ocupado por la edificación en el interior de la Parcela P2 es considerado por la Ordenación Detallada como espacio libre privado, el cual deberá mantenerse limpio y urbanizado o ajardinado según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En la zona en que la dimensión lo permite podrá instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardín de uso colectivo con posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Artículo RAP-8. Profundidad del edificio

La profundidad del edificio o fondo de edificación, entendida como separación entre las dos fachadas opuestas de orientaciones Este y Oeste, no superará la dimensión de

12m. en las 3 primeras plantas y de 9m. en la última planta, la cual se retranqueará de las plantas inferiores según se indica en el plano nº3.2. de Ordenación y Normativa.

Artículo RAP-9. Altura de la Edificación

1. La edificación no rebasará el número de Plantas definidas en el cuadro del Artículo RAP-4. La posición de las zonas correspondientes a cada altura se indica en el plano nº3.2. de Ordenación y Normativa.

2. La edificación no rebasará la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de Planta Baja, resultante de aplicar una altura máxima a la Planta Baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3. Sobre la última planta permitida no cabrá la construcción de una planta de ático.

4. A efectos de medición de la altura en metros y dentro de la altura máxima permitida, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, siendo posible dar continuidad al nivel de coronación, siendo éste el plano superior del peto de protección de cubierta si existiese. En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo RAP-10. Cota de Origen y Referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la Planta Baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas. Dicha cota se indica de modo orientativo en el plano 3.4. de Secciones.

Artículo RAP-11.Otras Condiciones Particulares

Además de las Normas Generales de la Edificación, Título VI, y las de Usos, del Título V, de la Normativa Urbanística del PXOM, las construcciones deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia y Reglamento que la desarrolla, así como las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

Sección 2ª Condiciones de usos de la edificación lucrativa

Artículo RAP-12. Usos Pormenorizados:

1. El Plan General determina como Uso Global Característico: Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, categoría 2ª, Vivienda Libre; y Residencial Clase Vivienda, categoría 2ª, Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2. Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha de la AOD, para el uso de Espacios Libres.

Artículo RAP-13. Localización de los Usos Pormenorizados:

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, categoría 2ª, Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en la Manzana y Parcela expresadas en el punto 4 del artículo RAP-4

2. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, categoría 2ª, Vivienda Libre en la Manzana y Parcela expresada en el punto 4 del Artículo RAP-4.

Ambos tipos de viviendas, debido a la escasa dimensión de la parcela edificable, se ordenarán en un único *bloque abierto* , de modo que todas las viviendas de Acogida se sirvan desde un portal y núcleo de comunicaciones exclusivo.

Artículo RAP-14. Régimen del Uso Característico:

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:* (en ningún caso, las suma de los posibles usos compatibles superará el 30% de la superficie total edificada).

- Residencial Clase Residencia Categoría 3ª
- Terciario, Clase Hostelero:

Categorías 1ª,2ª.

- Terciario General, Clase Comercio:

Categorías 1ª, 2º y 3ª, 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, en plantas Baja y primera, y zonas interiores donde no pueda desarrollarse una vivienda exterior.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª, Categoría 11ª, Tipos I y II, y Categoría 12, Tipos I, II y III, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª 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.

- Garaje-Aparcamiento:

Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores y Categoría 2ª bajo espacios públicos en los términos del Artículo 5.7.18

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garaje de la parcela.

Artículo RAP-15. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida:

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Garaje-Aparcamiento:

Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores y Categoría 2ª bajo espacios públicos en los términos del Artículo 5.7.18

3. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones urbanísticas y Sistemas locales

Artículo RAP-16. Espacios Libres Públicos

1. La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos la siguiente parcela, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.1	P.1a	842
	P.1b	108
Total		950 m^2

2 La urbanización y tratamiento de la parcela perteneciente al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los Artículos del Capítulo 7.3. de las Normas Urbanísticas.

3. El vial de nueva creación que se recoge en el ámbito de la presente Ordenación Detallada dispone de zonas de estacionamiento público de vehículos con un total de 17 plazas, que se corresponde con el número fijado en la ficha de características del ámbito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo RAP-17. Sistema de Actuación

- Se define el **Sistema de Compensación**, como sistema de actuación indirecto para la ejecución de las previsiones de la Ordenación Detallada.

Artículo RAP-18. Plazos de Desarrollo

1º CUADRIENIO

Artículo RAP-19. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110. de la Ley 15/2004.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5., de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5. citado de las Normas Urbanísticas.

Artículo RAP-20.Condiciones para el Proyecto de Urbanización

Para la concreción del vial de nueva creación, así como de las superficies a urbanizar se tendrán en cuenta las siguientes infraestructuras propuestas con sus correspondientes condiciones para el Proyecto de Urbanización:

1. Abastecimiento de Agua Potable

El Proyecto de Urbanización definirá la conexión exterior y red de distribución de agua potable de acuerdo con las disposiciones municipales y deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua que determinen la compañía suministradora y los técnicos municipales.

El proyecto de la red de distribución de Agua Potable deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación

Será el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, el que evalúe en función de la localización y cuantía de las demandas la extensión de la red de riego, sí la hubiese.

El proyecto de riego contemplaría sistemas y métodos de riego que permitan economizar el consumo de agua.

2. Saneamiento

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al saneamiento.

El Proyecto de Urbanización justificará el cálculo de la red proyectada así como la capacidad de la red de colectores y cauces existentes para recoger los caudales aportados, ya sean de aguas residuales o de pluviales.

3. Alumbrado Público

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto al alumbrado público. En particular, el proyecto de Alumbrado Público definirá la localización de las luminarias en el vial y en los espacios exteriores, definirá la situación de aquellos mecanismos de control que sean necesarios para el funcionamiento de la red, y adoptará las soluciones referentes a distribución, tipología de luminarias y resto de las variables en función del carácter del espacio a iluminar.

Como criterio general se separarán los cálculos puramente eléctricos de los luminotécnicos. Los primeros servirán de base para calcular las secciones de los conductores de los distintos circuitos eléctricos, Los segundos determinarán la disposición de los puntos de luz.

Dentro de los cálculos eléctricos se calcularán las secciones de los conductores que alimentan las unidades luminosas a partir del emplazamiento de las mismas y de los centros de mando, teniendo en cuenta la potencia unitaria, tensión de servicio y caída de tensión máxima admisible.

Las instalaciones deberán proyectarse de forma que se logre minimizar sus costes, inversión más explotación y mantenimiento, previendo la vida útil de la infraestructura.

4. Energía Eléctrica

La instalación de energía eléctrica a realizar, satisfará lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica al polígono.

Toda la red será enterrada y discurrirá por terrenos de dominio público.

El centro de transformación será preferiblemente subterráneo y estará situado en viario, zonas de retranqueo o parcela reservada a tal efecto. Tendrá acceso desde zona pública.

El Proyecto de Urbanización cumplirá el reglamento electrotécnico vigente y los criterios municipales.

El proyecto de la red de Energía Eléctrica deberá remitirse a la compañía suministradora para su aprobación.

5. Canalización de Telecomunicaciones

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales respecto a las canalizaciones de telecomunicaciones, El dimensionamiento considerará la viabilidad de disponer de canalizaciones de reserva para atender ampliaciones de la red a otros operadores.

El proyecto de la red de Canalizaciones de Telecomunicaciones deberá remitirse a cada una de las compañías operadoras para su supervisión.

6. Gas Natural

El Proyecto de Urbanización cumplirá las disposiciones municipales y las de la compañía suministradora.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-3-46 CARBALLA

1.—Ordenanzas Generales

La presente Ordenación detallada desarrolla la ficha del Plan General del ämbito de Suelo Urbano No Consolidado con la clave A-3-46 en la que se establecen:

Tipología Característica A

Uso Característico: Residencial

Las otras tipologías establecidas son: A,B,C,G

Ordenanzas de referencia: 3, 4, 6 y 7

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, Objetivos y Recomendaciones se determinan en la Ficha que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación

La Ordenación Detallada y su posterior desarrollo está sujeta a las Normas Urbanísticas del PGOM: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII y Generales de Protección, Título VIII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

OP.1.—Relativa a las manzanas con uso residencial

Derecho edificatorio: El asignado a cada parcela por el Proyecto de Equidistribución que se redacte, dentro del límite establecido por la capacidad total del sólido que se establece en el cuadro de superficies edificables para estas parcelas

Fondos edificables: las establecidas para los diferentes sólidos sobre rasante en la documentación gráfica.

Alineaciones: las establecidas para los diferentes sólidos sobre rasante (línea de edificación) y sus ocupaciones bajo rasante en la documentación gráfica, pudiéndose establecer sobre ellas los vuelos permitidos por la normativa en cada caso

APERTURAS O PASOS a las zonas verdes: Se permitirá el establecimiento de pasajes a las zonas verdes a través de las edificaciones proyectadas cuyos linderos deberán tratarse como fachadas. Tendrán un ancho mínimo equivalente a la mitad de su fondo edificable y se garantizarán las condiciones de accesibilidad y seguridad.

Ocupación en subsuelo: Se refleja en documentación gráfica la ocupación bajo rasante correspondiente, pudiéndose mancomunar sótanos para garaje e instalaciones con otras edificaciones colindantes. Dada la amplitud de los espacios libres de uso público que se genera en las áreas de cesión de superficie para uso público existente en alguna de las manzanas del ámbito, se podrá plantear la existencia de rampas de garaje exteriores de acceso a las parcelas de las manzanas, siempre que éstas se recojan en el Proyecto de Urbanización, especificando en éste su forma, dimensiones, materiales y acabados. Su uso será el de garaje-aparcamiento, estableciendo una reserva de 1,5 plazas/100 m^2 construidos del uso residencial, a los efectos del art 9.6.6 de las NN.UU del PGOM

Alturas (Número de plantas): las establecidas para estos sólidos en la documentación gráfica en razón de las condiciones propias del ámbito y de lo edificado en sus lindes de forma que, en lo posible se armonicen las zonas edificadas y proyectadas que conforman así, conjuntos edificatorios articulados por medio de zonas verdes y parcelas destinadas a equipamientos públicos

Construcciones por encima de la altura: Se estará a lo dispuesto en el art 6.6.11, 6.6.15.10 y 9.6.12. aptdos 3, 4 y 5

Localización de viviendas: Todas las alineaciones de los sólidos sobre rasante se consideran fachadas y por tanto, cumpliendo la normativa de habitabilidad, se pueden localizar viviendas dando al exterior en todo el perímetro de la edificación

Patios de Parcela: Se permite el establecimiento de patios de parcela con las dimensiones mínimas establecidas en el art.6.7.15 de las NN.UU

Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de la Ordenanza 6 de Bloques Abiertos.

En los bloques o en las partes de bloques que se dedican vivienda acogida a algún régimen de protección oficial, el uso será exclusivamente residencial acogido a algún régimen de protección. Como único uso compatible en el mismo edificio, o parte de edificio, se contempla el de garaje aparcamiento en categoría 1ª en plantas inferiores a la baja.

OP.2.—Relativa a las parcelas destinadas a Equipamientos Públicos

Se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza 13 de PGOM, según su uso Pormenorizado:

EQ1.—Asistencial, categoría 11, destinada a centro de la tercera edad

EQ2.—Asistencial, categoría 10, destinada a Guardería

EQ3.—Deportivo, categoría 20, práctica deportiva al aire libre o bajo cubierta, con espectadores

OP.3.—Relativa a las parcelas destinadas a Espacios libres y zonas verdes de uso público

Le es de aplicación la ordenanza 14 del PGOM en cuanto no contradiga lo reflejado en la documentación gráfica de esta Ordenación.

Se construirá aparcamiento público de 235 plazas bajo la zona verde D, con las condiciones recogidas en las NN.UU.

OP.4.—Relativa a las parcelas destinadas a Viario público.

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la Ordenación, se regirán por lo dispuesto en el capítulo 7.1 del PGOM, en cuanto no contradiga lo grafiado.

Se establecen carriles bici en los viarios estructurantes, (>16m), con creación de aceras de 3 metros de ancho, que permitan la convivencia de peatones y bicicletas, para favorecer la movilidad en el entorno del área central, así como la comunicación con las áreas limítrofes

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-03 CHILE

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-03**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-03, CHILE

Artículo CHI-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-03, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CHI-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo CHI-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CHI-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	995	3.504	90%	75%	IV-VI
M.2	P.1	176	570	100%	82%	IV
	P.4	1.168	2.844	90%	50%	VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	2.422 m^2
	Vivienda Libre	P1.L	1.082 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo CHI-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se establecen por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, podrá parcelarse según condiciones del Uso de Vivienda Libre y Vivienda Acogida.

- Manzana 2, Parcelas 1 y 4, no se consideran divisibles.

Artículo CHI-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo CHI-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CHI-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo CHI-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calles y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas. La Parcela P.4 M.2 deberá definir la cota de referencia según al Artículo de las Normas citado.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, de la manzana 9, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo CHI-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo CHI-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo CHI-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo CHI-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo CHI-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo CHI-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo CHI-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.

Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo CHI-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CHI-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CHI-16 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo CHI-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo CHI-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CHI-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo CHI-20 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana y Parcelas expresada en el punto 4 del artículo CHI-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo CHI-21 Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CHI-22 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo CHI-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.2	731
M.2	P.3	475
Total		**1.206 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CHI-24. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M. 2	P.5	356
Total		**356 m^2**

2. La manzana de Equipamiento público está ocupada por una edificación de 3 plantas que se conserva.

3..—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Sociocultural.

4.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo CHI-33. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CHI-34. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CHI-35. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-03, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CHI-36. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-04 BEIRAMAR

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-04**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada

o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-04, BEIRAMAR

Artículo B-MAR-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-04, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo B-MAR-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo B-MAR-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.

Artículo B-MAR-4. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	2.223	10.782	100%	90%	V
	P.2	3.966	13.075	100%	95%	II-IV-V
M.2	P.1	1.847	7.596	100%	90%	V
	P.2	2.886	18.406	100%	80%	IV-V-XX
	P.3	1.315	5.334	100%	90%	V
M.3	P.1	1.286	5.188	100%	90%	V
	P.2	7.132	39.496	90%	75%	IV-V-XX
	P.3	3.769	10.641	100%	80%	IV-V
M.4	P.1	1.206	4.825	75%	60%	VII-VIII-IX

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	10.782 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	13.075 m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	1.702 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	2.526 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	1.706 m^2
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	1.508 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	6.414 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	3.810 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de las parcelas y subparcelas a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000 , Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo B-MAR-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre

1.—La Parcela M.3 – P.3 se organiza de manera que el frente de calle la edificación mantiene la continuidad edificatoria por encima de un espacio que da continuidad a un viario.

2.—La zona, o tramo de continuidad del viario, se consideran a los efectos urbanísticos como “Pasajes Interiores de Calzada” que tiene el carácter de espacio de dominio privado y uso público, constituyendo Servidumbre obligatorias.

3.—La altura libre mínima en el ancho correspondiente a la calzada será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.—Los Proyectos de Urbanización tratarán la pavimentación de este paso de servidumbre con las mismas características del resto de los viarios.

Artículo B.MAR-7. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

Manzana 1, Parcelas 1 y 2, deberán desarrollarse en promoción, u ordenación unitaria y se consideran indivisibles.

Manzana 2, Parcelas 1, 2 y 3, se establecen las siguientes condiciones: las zonas de parcelas P1A, P2A y P3A, de vivienda acogida deberá desarrollarse en promoción, u ordenación unitaria. El resto se considera indivisible.

Manzana 3, Parcela 1, se establecen las siguientes condiciones: la zona de parcela P1A, de vivienda acogida deberá desarrollarse en promoción, u ordenación unitaria. El resto se considera indivisible; Parcela 2, se establecen las siguientes condiciones: la zona de parcela P2A, de vivienda acogida, deberá desarrollarse en promoción, u ordenación unitaria, el resto podrá dividirse de manera que en cada subparcela resultante quede incluído uno de los edificios de 20 plantas; parcela 3, se establecen las siguientes condiciones: la zona de parcela P3A, de vivienda acogida deberá desarrollarse en promoción, u ordenación unitaria. El resto se considera indivisible.

El proyecto de reparcelación será el que establezca las condiciones precisas de división entre vivienda acogida y libre.

Artículo B-MAR-8. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo B-MAR-9. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo B-MAR-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo B.MAR-10. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo B.MAR-11. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo B.MAR-12. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo B.MAR-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:		
Edificios de 1 planta		5,00 metros
Edificios de 4 plantas		15,00 metros
Edificios de 5 plantas		18,50 metros
Edificios de 9 plantas		32,50 metros.
Edificios de 20 plantas		71,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo B.MAR-13. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo B.MAR-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo B.MAR-14. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo B.MAR-15. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo B.MAR-16. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo B.MAR-17. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo B.MAR-18. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo B.MAR-19. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo B.MAR-20. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo B-MAR-21. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª y el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo B-MAR-22 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas y Parcelas expresadas en el punto 4 del artículo B-MAR-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo B-MAR-23 Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo B-MAR-24 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo B-MAR-25. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.5	P.1	22.671
Total		**22.671 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

3.—Tal como establece el punto del apartado 7.3.10 de las NN.UU., podrán asomar los elementos cosntructivos para accesos de aparcamientos soterrados.

Artículo B.MAR-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 700 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 236 plazas dibujadas, que da un resultado de 181 plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 519 plazas.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo B.MAR-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. Así mismo será el Proyecto de Urbanización quien defina con exactitud la localización y proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 519 plazas, que se ubicará bajo la rasante de la P1 M5 de Sistema Público Local.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo B.MAR-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo B.MAR-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-05 HISPANIDAD

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-05**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-05, HISPANIDADE

Artículo HIS-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-05, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo HIS-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo HIS-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo HIS-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	3.318	11.255	100%	70%	V-VI
M.2	P.3	2.835	7.143	100%	70%	IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	7.143 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo HIS-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre

No existen condiciones particulares de ocupación y servidumbre.

Artículo HIS-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo 4 anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

Manzana 1, Parcela 1, podrá parcelarse por unidades que incluyan frentes de calles.

Manzana 2, Parcela 3, no se considera divisible.

Artículo HIS-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo HIS-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo HIS-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo HIS-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo HIS-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo HIS-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo HIS-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:		
Edificios de 3 plantas		11,50 metros
Edificios de 4 plantas		15,00 metros
Edificios de 5 plantas		18,50 metros
Edificios de 6 plantas		22,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo HIS-12. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo HIS-13. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo HIS-14. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo HIS-4, la Ordenación califica cuatro Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.3.	P.1	3.216	3.247	1,01	60%	III

Artículo HIS-15. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m² y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo HIS-16. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo HIS-17. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Condiciones Comunes.

Artículo HIS-18. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos HIS-6 y HIS-15 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo HIS-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo HIS-19. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos HIS-6 y HIS-15, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo HIS-20. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo HIS-21. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo HIS-22. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo HIS-23. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo HIS-24. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo HIS-25. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2. Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo HIS-26. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas y Parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo HIS-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo HIS-27 Régimen del Uso Característico.

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

***2**. Usos Compatibles en el mismo edificio:*

Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

***3**. Usos Permitidos en edificios independientes:*

Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

***4**. Usos Prohibidos:*

Los restantes.

Artículo HIS-28. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

***2**. Usos Compatibles en el mismo edificio:* *

Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

***3**. Usos Prohibidos:*

Los restantes.

Artículo HIS-29. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

***2**. Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

***4**. Usos Prohibidos:*

Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo HIS-30. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m²
M.2	P.2	3.902
Total		**3.902 m²**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo HIS-31. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m²	
M.2	P.1	2.164	Clase Socio-Cultural
Total		**2.164 m²**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo HIS-32. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 75 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por la ficha.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 106 plazas dibujadas, que da un resultado de **84** plazas computables.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo HIS-33. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo HIS-34. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-05, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo HIS-35. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA

16.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

El vial en anillo define una única manzana que a su vez se subdivide en parcelas que constituyen la base de la regulación.

Las condiciones específicas de cada parcela de uso lucrativo se recogen en el siguiente cuadro.

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Ocupación	Altura	
nº	m ^{2}	m^{2}c máximo	B. rasante	S. Rasant	nº de Plantas
1	7.215	61.914	100%	72.05%	XVIII
2	943	737	20%	58.00%	II-III-IV

La Parcela P1 podrá, a su vez, subdividirse en parcelas independientes, con una superficie mínima de 1.250 m, vinculadas a alguno de los cuatro bloques, manteniéndose en subsuelo la posibilidad de mancomunar el garaje-aparcamiento.

16.2. EDIFICACIÓN TIPO

La tipología edificatoria establece la siguiente EDIFICACIÓN TIPO para la parcela P1 de la Ordenación Detallada.

La edificación tipo consta de cuatro cuerpos edificados en altura con forma regular y dieciocho alturas junto con un cuerpo de enlace de forma irregular, y tres alturas.

Las edificaciones guardarán las dimensiones máximas y separaciones mínimas medidas en proyección horizontal que se recogen acotadas en el plano 3.5 de alineacións e rasantes

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de coronación medida desde las cotas de nivelación de plantas bajas que se detallan en el referido plano 3.5

Alturas

tres (3) plantas 12,00 metros

dieciocho (18) plantas 64.00 metros

Los cuerpos edificados regulares de un máximo de dieciocho alturas, que sobresalen por encima de la edificación de tres plantas, no excederán en su dimensión longitudinal los 40 metros ni en su fondo los 21 metros. La edificación de planta irregular contigua no excederá las alineaciones que con carácter máximo se acotan en planos.

Todas las piezas habitables deberán ser exteriores. Las viviendas, con independencia de su programa, tendrán ventanas a fachada exterior, bien dando a espacios sobre la edificación de tres alturas o sobre espacios libres.

16.3 EDIFICACIÓN A CONSERVAR

La tipología de EDIFICACIÓN A CONSERVAR se establece para la Parcela P2 de la Ordenación Detallada, donde se mantiene la actual edificación que consta de un único cuerpo edificado de II, III y IV plantas que se conservan. Esta edificación se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios a Conservar.

Un segundo chalet situado en la rúa Olivié nº 3 (A_063), se encuentra en el catálogo de bienes culturales con nivel de protección ambiental 5, donde se contempla la posibilidad de traslado y reconstrucción en otro emplazamiento. Por tanto se procederá a su derribo y traslado a otro lugar del término municipal en aplicación de dichas previsiones del catálogo para dicho nivel de protección.

16.4. ALINEACIONES Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las Alineaciones vienen definidas en los planos 3.1 3.2 3.3 de la Ordenación.

Las edificaciones se situarán según lo establecido en el plano 3.5 Alineacións e Rasantes da Edificación. Estas alineaciones tienen el carácter máximo, lo que permite que dicha edificación ocupe menos superficie en planta que la que aquí se acota.

La separación entre bloques adoptada de 23 m supera los 21,5 exigibles de acuerdo con la ordenanza de referencia 6.

16.5. OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS.

Los espacios no ocupados por la edificación cederán su uso en superficie al dominio público en régimen de Cesión de Uso de Superficie.

16.6. PROFUNDIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Los fondos máximos de las edificaciones de XVIII alturas serán de 21 metros, cumpliendo el artículo 9.6.11 de las normas urbanísticas que establece para la edificación en bloque abierto y de planta no cuadrada, que se destinen a un uso Residencial, un máximo de 18 metros de profundidad, posibilitando una ampliación en un 17 % de dicha longitud, es decir 21.06 metros, cuando se trate de una Ordenación Detallada, cómo es nuestro caso.

16.7. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La edificación no rebasará en número de plantas las definidas en el plano de Ordenación y Normativa. Es decir XVIII para los cuatro bloques edificados de forma regular, y III para el cuerpo de enlace.

La cota de origen y de referencia para la medición de las alturas viene señalado en el plano de Alineacións da Edificación. La medición de altura del cuerpo edificado que relaciona los cuatro bloques se realizará por lo tanto en el vial en anillo exterior. Dado que el interior de la plaza se rehunde con una concavidad, se produce una mayor altura hacia el interior. Para la solución arquitectónica de esta pieza se autoriza la construcción de una entreplanta, con una ocupación máxima del 60%, y una altura libre mínima de 2.70 metros. Dicho volumen podrá mantener una cornisa continua al no estar obligado a un escalonamiento en fachada.

Las alturas de los bloques se calcularán según los siguientes valores.

Planta baja. Altura 4.50 metros

Resto de plantas. Altura 3.50 metros

Las alturas del volumen comercial se determinarán con una altura máxima de 4 metros para poder dar solución a las necesidades que el uso comercial suele demandar.

Las alturas máximas serán de 12 metros (medidos desde el vial en anillo) para el volumen comercial y de 64.00 metros para los bloques. Sin exceder esta altura máxima total, las plantas baja 1ª y 2ª de los bloques podrán tener 4 metros de altura cada una, con la finalidad de ajustar sus plantas con el volumen comercial que las interrelaciona.

16.8. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Las cubiertas deberán ser planas. Sobre la última planta permitida en todas las edificaciones no podrán construirse áticos ni aprovechamientos bajo cubierta. Sí se autoriza el diseño de elementos de cubrición, homogenización y / o ocultación de instalaciones, chimeneas de ventilación, etc, hasta una altura de 1´50 m. sobre el último forjado y paralelos al mismo, con retranqueo mínimo de 0´50 m. del plano de fachada, y sin sobresalir más de 0´50 m. sobre el peto perimetral de coronación de fachada.

En todo caso sobre la cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de comunicación, escaleras y ascensores, los elementos de ventilación, chimeneas, las antenas de cualquier tipo de televisión así como letreros o emblemas.

16.9. SALIENTES Y VUELOS.

En los cuatro cuerpos edificados de forma regular no se autorizan cuerpos volados cerrados, ni vuelos en cornisa. En el edificio de III alturas en la planta de cubierta se autorizan vuelos en cornisa hasta un máximo de 4 metros, vuelo que guarda relación con la escala global del edificio.

Sí se autorizan elementos planos de protección solar, bien horizontales o verticales con un vuelo máximo de 60 cm.

16.10. PASARELAS DE PASO Y ESTANCIA.

Con independencia del diseño preciso de sus componentes, se prevé un esquema de pasarelas de paso y permanencia. Funcionalmente garantizan la conexión peatonal de la plaza con el entorno urbano circundante, y salvan con comodidad el paso por el vial en anillo. Recortadas sobre el suelo de la plaza y a la vez entrelazadas con el mismo estimulan también, una manera alternativa de uso de los espacios libres. Al revivir una topografía estratificada en varios niveles, enriquecen los espacios públicos con itinerarios y visiones cruzadas, con juegos de concatenaciones de remansos y actividad, con ámbitos de recogimiento y áreas más funcionales de fluida circulación y actividad.

El esquema de pasarelas arranca desde los pasos peatonales de las dos cabeceras de la Gran Vía, desde el punto medio de los cuales, se contempla la construcción de escaleras o rampas que posibiliten el acceso al interior de la plaza pasando sobre el vial que la circunda. Se emplazarán aprovechado en altura el espacio de vial ya consumido por las rampas de acceso a túneles o aparcamiento subterráneo. Un tercer vértice del esquema de pasarelas se entrega sobre el jardín en alto del chalet, objeto de mantenimiento y protección, que pasa a ser mayoritariamente de libre uso público y que conduce en horizontal directamente a la peatonalizada rúa de Manuel Olivié y de ahí hasta el parque del Castro. En planos se recoge a título indicativo una aproximación de solución formal.

Dado que la superficie de la plaza contará con ligeros plegamientos y una suave concavidad central, la altura libre de las pasarelas de paso y estancia será, así mismo, muy flexible para facilitar los puntos de contacto e intercambio bien sean directamente o por ayudas mecánicas. Se determinan no obstante las siguientes restricciones. Alturas libres: mínima 2´70 metros (excepto en rampas y escaleras) y máxima 11´40 metros. El ancho mínimo de las pasarelas será de 3 metros y en estas superficies elevadas no se podrá inscribir en ningún caso un círculo con diámetro superior a 15 metros. La ocupación máxima de su vuelo sobre zonas verdes y espacios libres, no excederá del 12% de la superficie de los mismos.

El esquema de pasarelas de paso y estancia se concibe también como una cubrición con protección parcial de zonas verdes y espacios libres. Esta protección se podrá complementar con el diseño de elementos acristalados salpicados bajo las pasarelas, como pequeños recintos protegidos y cortavientos.

Así mismo el Proyecto de Urbanización podrá estudiar pasos peatonales bajo el vial circular.

16.11. CONDICIONES DE GARAJE APARCAMIENTO

El artículo 47 de la ley 9/2002(LOUGA) dice: "apartado c) plazas de aparcadoiros de vehículos: En ámbitos de uso residencial, houteleiro ou terciario: 2 plazas de aparcamiento por 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte serán de dominio público."

La superficie total edificable de esta Ordenación Detallada es de 62.651 m^2 siendo necesarias por lo tanto 1.253 plazas. El número de plazas públicas que se reservan es de 600 por lo que el número mínimo de plazas de aparcamiento privadas obligatorias es de 653, superior a las 619 plazas que obliga las NN.UU. (1 plaza por cada 100 m^2 construidos en residencial y comercial.)

En caso de parcelación la distribución de este número de plazas será proporcional a las superficies con independencia de la posibilidad de mancomunar el garaje-aparcamiento.

El número de plantas de garaje- aparcamiento que figura en los planos es indicativo. No se limita el número de sótanos.

16.12. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La parcela Residencial P1, en la superficie no ocupada por la edificación y que asciende a 2.016 m^2, cede el uso de superficie para el libre acceso público en continuidad con los 16.408 m^2 de zonas verdes previstas. El Proyecto de Urbanización integrará el diseño unitario de estos 18.424 m^2 de espacios de libre acceso público.

16.13. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La forma urbana de las edificaciones previstas, estará necesariamente autocontenida en el conjunto. Se mantendrá por tanto la unidad arquitectónica y la continuidad del tratamiento con pieles uniformes entre las fachadas de los cuatro bloques. Se determina para la mejor conformación y personalización perceptiva de los espacios públicos circundantes, diferenciar en altura y en tratamiento arquitectónico, las fachadas anteriores de las posteriores. Así mismo, las fachadas de los bloques contemplarán un esquema de tratamiento integral desde la cota de rasante de suelo, hasta la arista superior de fachada, compatibilizando los diferentes usos. Los elementos de protección solar, si existieran, estarán plenamente integrados en el esquema de tratamiento integral de fachada, pudiendo plantearse en la totalidad de la misma.

El cuerpo central edificado en tres alturas que interrelaciona el conjunto deberá reforzar la significación de continuidad, apertura y permeabilidad entre interior y exterior. Presentará en su cubierta una solución de cornisa en arista viva, a lo largo del frente curvo que se abre hacia la plaza, e integrará con unidad de diseño la continuidad con el esquema de pasarelas de paso y estancia, así como la conformación de los espacios pasantes, que en planta baja, establecen el nexo entre todos los espacios libres.

16.14. RÉGIMEN DE USOS

El uso global característico es el Residencial. Otros usos globales son el Terciario General y Dotacional.

Los usos pormenorizados son los siguientes.

En los cuatro cuerpos edificados de 18 plantas de altura máxima de la parcela P1:

• Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª.

En cualquiera de los cuerpos edificados de la parcela P1 hasta la 5ª planta como máximo:

• Terciario General, Clase Comercio, Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

• Terciario General, Clase Oficinas, Categoría 6ª, 7ª, 8ª e 9 ª.

• Terciario General, Clase Recreativo y Reunión, Categoría 10ª, 11ª y 12ª

En la parcela P2

• Dotacional, Clase Educación, Categorías 1ª, 2ª, 6ª y 7ª

• Dotacional, Clase Socio-Cultural, Categorías 8ª y 9ª

• Dotacional, Clase Asistencial, Categoría 10ª

• Dotacional, Clase Sanitario, Categoría 12ª

• Dotacional, Clase Servicio Público, Categoría 15ª

• Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª

• Dotacional, Clase Deportivo, Categoría 19ª

16.15 PLAZO DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribucción deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004.

El Plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.35.,de las Normas Urbanísticas.

La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-08 COLOMBIA 2

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-08**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-08, COLOMBIA 2

Artículo COL.2-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-08, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo COL.2-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo COL.2-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo COL.2-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	2.443	8.408	95%	77%	IV-V
M.2	P.2	639	2.525	100%	82%	V
M.3	P.2	144	721	100%		V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida	P1 VA	4.312 m^2
	Resto Vivienda Libre	P1 L	4.096m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo COL.2-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, podrá parcelarse según condiciones del Uso de Vivienda Acogida y la parte restante de Uso de Vivienda Libre podrá dividirse en dos parcelas.

- Manzana 2, Parcela 2, no se considera divisible.

Artículo COL.2-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo COL.2-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo COL.2-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo COL.2-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo COL.2-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo COL.2-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo COL.2-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4. Las edificaciones propuestas cumplirán lo dispuesto en el art. 6.6.8.6. en cuanto a separaciones a los ejes de calle, según la ordenanza de referencia 6 y tal como expone el art. 9.6.8.2.b): a los efectos de la consideración de eje de calle se considera como tal la definida en el planeamiento, incluyendo para el cálculo bien la posible existencia de un espacio libre público o zona verde de acompañamiento del viario, o de un espacio interpuesto regulado en el art. 6.2.13 de las Normas Urbanísticas de Plan Xeral. El eje del conjunto de ambas zonas es el que define la aplicación de esta posición de la edificación.

Artículo COL.2-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo COL.2-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo COL.2-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo COL.2-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo COL.2-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo COL.2-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo COL.2-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo COL.2-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo COL.2-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo COL.2-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo COL.2-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P1-A de la Manzana 1.

Artículo COL.2-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en
planta
Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COL.2-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo COL.2-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.2	P.1	1.353
M.3	P.1	1.221
Total		**2.574 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo COL.2-24. Aparcamientos públicos

1. La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo COL.2-25. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo COL.2-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-08, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo COL.2-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-13 PASTORA CARMEN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-13**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-13, PASTORA CARMEN.

Artículo PAC-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-13, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo PAC-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo PAC-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo PAC-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	8.924	23.113	60%	45%	V-VI
M.3	P.1	3.649	20.950*	85%	70%	II-XII-XVI
M.4	P.1	1.807	12.250*	85%	71%	II-XVI
P.2	6.007	25.825	85%	70%		II-XII

* Las plantas Bajas e inferiores de las edificaciones en altura de la alineación de la Gran Vía, Manzanas 3 y 4, y el cincuenta (50) por ciento de las edificaciones de dps (2) plantas de dichas Manzanas tienen Uso Pormenorizado Terciario.

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela, con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2c
M.1	Vivienda Acogida	Subparcela P1-A	21.314

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso pormenorizado Terciario General y la edificabilidad correspondiente, además de la situada por debajo de las plantas Bajas, se distribuye en las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2c
M. 3	Terciario Bajo Comercial	Parcela 1	2.046
M.4	Terciario Bajo Comercial	Parcela 1	988
	Terciario Bajo Comercial	Parcela 2	2.982

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo PAC-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, sólo será divisible en tres parcelas, una para la edificación de Vivienda Libre y las otras dos, según se determine con la condición de que en cada una de las parcelas resultantes pueda ubicarse al menos uno de los edificios de 6 plantas que deberán tener su acceso desde el nuevo trazado de la Rúa Baixada a Igrexia.

- Manzana 3, Parcela 1, se podrá parcelar en dos parcelas resultantes divididas por una recta perpendicular a la Gran Vía, desde el principio de la P.1, hasta la prolongación de la Rúa de Isaac Díaz Pardo, de manera que incluya necesariamente una de las edificaciones de 16 plantas.

- Manzana 4, Parcela 1, no se considera divisible.

- Manzana 4, Parcela 2, se podrá parcelar en tres parcelas resultantes divididas por dos rectas perpendiculares a la Gran Vía, desde el principio de la P.2, hasta la prolongación de la Rúa de Isaac Díaz Pardo, de manera que incluya necesariamente una de las edificaciones de 16 plantas. Una de las parcelas deberá incluir completa la zona de Planta Baja diáfana prolongación de las escalinatas proyectadas para conectar la Gran Vía con la calle inferior.

Artículo PAC-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

3.—Las edificaciones de las Manzanas 3 y 4, de doss (2) plantas que no tienen contacto directo con la calle, deberán resolver, en el Proyecto de Urbanización, el acceso a sus garajes mediante un viario de tránsito restringido en los términos definidos en el Artículo 7.3.10 de las Normas Urbanísticas, salvo que los aparcamientos estén conectados con los restantes aparcamiento públicos o privados recogidos en la edificación del borde de la Gran Vía, en los términos del Artículo PAC-28. En este último supuesto dichos aparcamientos no podrán tener salida a la calle Isaac Díaz Pardo.

Artículo PAC-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo PAC-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo PAC-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas. La particularidad de esta Ordenación establece que los edificios de 16 plantas toman como

rasante de calle la Gran Vía, y los edificios de tres plantas de la calle inferior, nuevo trazado de Rúa Isaac Díaz Pardo, la de dicho viario.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo PAC-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo PAC-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo PAC-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros.
Edificios de 12 plantas	43,00 metros.
Edificios de 16 plantas	57,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4. Las condiciones establecidas en los dos puntos 2 y 3 anteriores no serán de aplicación para los edificios de dos (2) plantas que dan frente a la Rúa Isaac Díaz Pardo.

Artículo PAC-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo PAC-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Las condiciones establecidas en los dos puntos 1 y 2 anteriores no serán de aplicación para los edificios de dos (2) plantas que dan frente a la Rúa Isaac Díaz Pardo, que deberán tener cubierta plana y sobre la altura de cornisa no podrán establecerse elementos que perjudiquen las visuales sobre el valle.

Artículo PAC-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo PAC-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo PAC-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

2. Los edificios de dieciséis plantas deberán contar con un planta técnica que divida el edifico, y el de doce plantas podrá tenerlo.

Artículo PAC-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo PAC-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo PAC-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo PAC-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo PAC-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y Terciario en diversas categorías, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo PAC-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en la Manzana y parcela expresada en el punto 4 del artículo PAC-4, y el Terciario de Bajos Comerciales en el punto 5 del mismo Artículo.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo PAC-21. Régimen del Uso Característico.

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

En ningún caso podrán situarse viviendas en las plantas de los edificios de doce y dieciséis plantas por debajo de la rasante de la Gran Vía que son las Plantas Bajas de los mismos.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Bajas y primera, o en plantas bajo rasante asociados a la planta baja en Manzana 3, parcela 1 y Manzana 4, parcelas 1 y 2, y en los edificios de tres plantas, como complemento del mínimo del 50% terciario definido para los mismos.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en todas las plantas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en plantas Baja y primera en edificios de tres plantas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja y primera mismos edificios.

- garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Bajas e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo PAC-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Protegida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo PAC-23. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.
Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª
Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª
Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:
- Dotacional, Clase Educación:
Categorías 1ª, 6ª y 7ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo PAC-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.3	4.920
M.1	P.4	543
M.2	P.1	6.837
M.3	P.2	2.483
M.4	P.3	6.498
M.6	P.1	406
M.7	P.1	1.026
Total		**22.713 m^2**

De las superficies antes recogidas 1.026 m^2 (M.7) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 21.687 m^2 que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo PAC-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.2	8.263	Clase Educativo-Asistencial
M.5	P.1	2.840	Clase Socio-Cultural
Total		**11.103 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público según se establece en el cuadro o aquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo PAC-26. Aparcamientos Públicos. Condiciones especiales

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 1.600 plazas que superan las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas, por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002, corresponderían 410, por que así se recoge en la Ficha del APR.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 333 plazas dibujadas, que da un resultado de **266** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

3. Sin embargo, la manzana 3 parcela 2 y la manzana 4 parcela 3 disponen de unas zonas de al menos cinco plantas bajo rasante de la Gran Vía, en las que se localizan las plazas de aparcamiento Públicas, además de las señaladas en el punto 2 anterior, deben alcanzar el mínimo exigido por la Ficha del APR de 1.600 plazas de uso público.

Dichas plantas cumplen la condición del apartado 8 del mismo Artículo 47 que permite su localización en el subsuelo de los espacios de dominio público, dado que las "plataformas" que definen junto a la Gran Vía tienen la calificación de zonas verdes del Sistema local de Espacios Públicos.

4. El acceso a estas edificaciones de aparcamientos deberán resolverse desde la Gran Vía o los viarios laterales respetando las condiciones de accesibilidad y seguridad correspondientes al uso garaje-aparcamiento y a las disposiciones sectoriales que les sea de aplicación. Los aparcamientos no podrán conectarse con la calle trasera, Rúa Isaac Díaz Pardo.

5.—Dichos accesos deberán dar servicio a los aparcamientos propios de las edificaciones de altura del frente de la Gran Vía, a los que no se podrá acceder desde la calle trasera.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo PAC-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá incluir el proyecto del aparcamiento público de las mencionadas M.3 P.2 y M.4 P.3 del borde de la Gran Vía.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes. Incluirá el trazado y condiciones de accesos previsto en el Artículo PAC-6.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo PAC-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-13, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Cooperación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo PAC-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-25 MANTELAS

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-25**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-25, MANTELAS

Artículo MAN-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-25, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo MAN-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación Pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo MAN-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo MAN-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m²*	*m²c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.2	1.497	4.537	90%	75%	IV
M.4	P.1	3.258	10.831	95%	85%	III-IV
M.5	P.1	1.639	3.549	90%	75%	III
M.6	P.2	3.159	8.241	90%	75%	IV
	P.3	2.065	3.992	70%	55%	IV
	P.4	3.065	10.986	95%	80%	IV-V
M.8	P.1	7.790	16.182	75%	60%	IV
M.11	P.1	376	737	100%	60%	III

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, con división de subparcelas, la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.4	Vivienda Acogida V.P.A.	P.1 A	10.831 m^2
M.6	Vivienda Libre V.L.	P.2 L	8.241 m^2
	Vivienda Libre V.L.	P.3 L	3.992 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P.4 A	10.986 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo MAN-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 2, parcela Mínima 650 m^2.
- Manzana 4, parcela Mínima 1.100 m^2.
- Manzana 5, parcela Mínima, 750 m^2.
- Manzana 6, Parcela 2, parcela Mínima 900 m^2. Parcela 3, no se considera divisible. Parcela 4, no se considera divisible.
- Manzana 11, Parcela 1, no se considera divisible.
- Manzana 8, parcela Mínima 900 m^2.

Artículo MAN-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo MAN-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo MAN-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo MAN-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo MAN-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo MAN-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo MAN-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas 11,50 metros
Edificios de 4 plantas 15,00 metros
Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo MAN-11. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo MAN-12. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo MAN-13. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo MAN-4, la Ordenación califica las siguientes Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	Parcela	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad	Ocupación	Altura
nº	nº	m^2	m^2c máximo	m^2/m^2	S. rasante	nº de Plantas
M.10	P.1	1.289	1.547	1,20	60%	III

Artículo MAN-14. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas o exentas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo MAN-15. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo MAN-16. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Condiciones Comunes.

Artículo MAN-17. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos MAN-5 y MAN-14 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo MAN-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo MAN-18. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de

treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos MAN-5 y MAN-14, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo MAN-19. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo MAN-20. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo MAN-21. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo MAN-22. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo MAN-23. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo MAN-24. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y Residencial Clase Vivienda, Categoría 1ª, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo MAN-25. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo MAN-4, y Residencial Clase Vivienda Categoría 1ª, según el Artículo MAN-13.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo MAN-26. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo MAN-27. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo MAN-28. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.

- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.

- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo MAN-29. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.3	P.1	5.203
M.6	P.1	4.473
M.9	P.1	170
Total		**9.846 m^2**

De las superficies antes recogidas 170 m^2 (M.9) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 9.676 m^2 que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo MAN-30. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.1	719	Clase Socio-Cultural
M.2	P.1	525	Clase Socio-Cultural
M.7	P.1	4.644	Clase Educación y Asistencial
Total		**5.888 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público según se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo MAN-31. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de **301** plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 204 plazas dibujadas, que da un resultado de **163** plazas computables, por lo que hay un déficit que se absorbe en los ámbitos inmediatos de Riobó y Pastora Carmen.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo MAN-32. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo MAN-33. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-25, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo MAN-34. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-28 CEBOLEIRA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-28**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-28, CEBOLEIRA

Artículo CEB-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-28, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CEB-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo CEB-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CEB-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m²*	*m²c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.2	1.123	4.504	90%	75%	VI
	P.3	1.227	4.809	90%	91%	IV
	P.4	748	3.095	90%	80%	VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela, con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	4.809 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Bajo Comercial	P2 B.C.	678 m^2

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo CEB-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las siguientes características:

- Parcela mínima seiscientos (600) metros cuadrados, frente mínimo veinte (20) metros.

Artículo CEB-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo CEB-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CEB-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo CEB-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará en la alineación de calle de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo CEB-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento, respetando las señaladas en cada Manzana.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo CEB-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo CEB-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo CEB-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo CEB-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo CEB-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo CEB-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo CEB-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CEB-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CEB-16 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo CEB-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo CEB-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CEB-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y el Terciario en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo CEB-20 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana 3 y los Usos Terciarios en la misma Manzana, expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo CEB-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo CEB-21 Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CEB-22 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CEB-23 Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo CEB-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos la siguiente parcela, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	3.053
Total		**3.053 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CEB-25. Aparcamientos públicos

1.—La ordenación detallada a efectos de computo estima solo el 80% de las 49 plazas dibujadas, que da un resultado de 39 plazas, que coinciden con las establecidas en la ficha urbanísitca.

2.—La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el proyecot de urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que lo desarrolla, los badenes de acceso a garages, etc.

3.—Con respecto al cumplimiento del estandar establecido por aplicación del Artículo 47.2.c de la Ley 9/2002, hay un deficit de plazas en superficie que se equilibra en el total el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CEB-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CEB-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-28, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CEB-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-4-29 SANTA CRISTINA

Ademais das condicións urbanísticas xerais do PXOM, preténdese axustar estas ordenanzas ás características singulares do ámbito de planeamento, o que da lugar ás seguintes ordenanzas de zona, que terán carácter de Ordenanzas de Edificacións e Usos do Solo.

No que en estas non quede regulado, serán de aplicación as disposicións establecidas na ordenanza de referencia e nas "Normas Urbanísticas" do PXOM, especialmente no que se refire a Normas Xerais de Uso, Título V, Normas Xerais de Edificación, Título VI, e Normas Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VIII.

07.1.—Ordenanza 1: Edificación residencial colectiva en bloque aberto.

1. Corresponde ao caso no que sobre unha única parcela se localizan varias vivendas nunha soa edificación, que dispoñen de acceso común e compartido dende o espazo público en condicións tales que lles puidese ser de aplicación a Lei de Propiedade Horizontal, onde a tipoloxía edificatoria é a de edificación illada en bloques, abertos a prazas de parcela abertas.

2. As condicións da edificación serán as seguintes:

Superficie total edificable no ámbito	38.944,00 m^2
Ordenanza de referencia (para as condicións de edificación non reguladas neste punto)	6
Altura máxima, en nº de plantas	VIII, VII y VI (segundo planos de ordenación)
Altura máxima en metros (dende cota de nivelación de planta baixa):	
VIII.....	29,00 m.
VII.....	25,50 m.
VI.....	22,00 m.
Ancho mínimo transversal de praza:	5,00 m.
Ocupación máx. da parcela s/ rasante:	50%
Ocupación máx. da parcela b/ rasante:	80%
Retranqueos:	segundo área de movemento da edificación
Vó máximo:	1,00 m
Reserva de prazas de aparcamento mínimas:	590

	Vivenda libre	Vivenda Protexida
Uso característico	Residencial, clase Vivenda, categoría 2ª	Residencial, clase Vivenda,
categoría 2ª		
Usos compatibles	Os da ordenanza 6	Garaxe-Aparcamento
Usos permitidos baixo rasante	Os da ordenanza 6	Garaxe-Aparcamento

3. As aliñacións e rasantes quedan definidas nos planos da A.O.D.

4. A cota de orixe e referencia da planta baixa definirase no proxecto que desenvolva as edificacións, situándose segundo as determinacións do Artigo 6.3.5. do PXOM.

5. A ordenación das edificacións proposta nas parcelas de aplicación desta ordenanza, poderá adaptarse ás necesidades do proxecto que as desenvolva dentro da área de movemento da edificación definida nos planos de ordenación, sen exceder a edificabilidade de dereito e respectando as condicións de aproveitamento nas obras de nova edificación establecidas nesta ordenanza e na de referencia do PXOM. Ditos axustes non poden ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do PXOM.

No uso residencial toda vivenda deberá ser exterior a efectos de condicións ambientais e de seguridade, dispoñendo cando menos dunha estancia que cumpra as condicións de iluminación natural e ventilación establecidas nas "Normas Urbanísticas" do PXOM. No resto de estancias poderá dar ao espazo exterior ou a un patio de parcela que cumpra os requisitos dispostos no PXOM.

6. Os voos máximos en fachada poderán superar os límites da área de movemento da edificación nas frontes a viario público, pero en ningún caso poderán invadir o espazo de separación mínimo a lindeiros regulados na ordenanza 6.

7. As condicións de edificación non reguladas nesta ordenanza axustaranse ao establecido na ordenanza de referencia 6.

8. A ocupación e os usos permitidos baixo rasante axustaranse, tanto nas súas condicións como no cómputo de edificabilidade, ao establecido no PGOM.

9. As zonas libres de edificación baixo rasante deberán axardinarse en superficie.

07.2.—Ordenanza 2. Zona verde e libre de uso público.

Corresponde aos espazos non ocupados por edificios nin polo sistema viario destinados a espazos arborados e axardinados de desfrute público, así como ao illamento e protección de vías e de espazos de alta calidade ambiental en solo urbano. Conservarase o manto vexetal autóctono para o seu posterior uso nas zonas axardinadas, nas que se procederá á plantación de especies vexetais autóctonas.

O proxecto que desenvolva este ámbito deseñará un viario peonil adaptado na parcela M1-P2, que comunique a cota 65,13 coa 69,11, como solución alternativa ao tramo de rúa Rúa Santa Cristina non practicable adxacente á zona verde.

Son de aplicación as disposicións establecidas para as Zonas Verdes e Libres do PXOM.

07.3.—Ordenanza 3. Sistema viario.

Corresponde aos espazos libres públicos destinados á circulación e estancia de persoas e vehículos. O seu trazado é o fixado nos planos de ordenación, aínda que os proxectos que desenvolvan este ámbito poderán realizar os oportunos axustes, sen que estes poidan ser considerados como alteración ou modificación das determinacións do Plan Xeral. Estes proxectos axustaranse tanto ás normas xerais de ordenación e urbanización como ás determinacións xerais do viario público establecidas no P.X.O.M, e en ningún caso poderán determinar un ancho entre aliñacións inferior ao acoutado nos planos de ordenación.

As características dos carrís bici, esixidos pola normativa nos viarios estruturantes, axustaranse ao establecido para os mesmos tanto nas normas xerais de ordenación e urbanización como nas determinacións xerais para os mesmos establecidas no PXOM.

07.4.—Ordenanza 4. Sistema local de equipamentos públicos.

Será de aplicación nos espazos delimitados como Sistema Local de Equipamentos públicos.

Para dar cumprimento ás melloras necesarias previstas na ficha A_160 do Catálogo de Bens Culturais do Concello, con respecto á Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores, clave 10-0006, adoptaranse medidas de humanización no seu contorno convertendo o tramo da Rúa Santa Cristina contiguo ao templo, que na ordenación proposta queda incluído na parcela de equipamentos M4-P1, nun sendeiro que priorice os usos peonís e enlace a Rúa Bagunda coa Rúa B.

Os usos previstos son:

M1-P1: Uso característico:	Sociocultural
M3-P1: Uso característico:	Sociocultural
M4-P1: Uso característico:	Educativo
Usos compatibles:	Administrativo, sociocultural, sanitario, asistencial, servizos públicos, educativo, deportivo, relixioso, transporte.

Nos aspectos non regulados neste punto, son de aplicación as disposicións establecidas para os equipamentos no PXOM.

07.5.—Ordenanza 5. Dotacional privado.

Será de aplicación no espazo ocupado pola Igrexa Parroquial de Santa Cristina de Lavadores (Ben Cultural con Protección Integral) e na súa parcela. A edificabilidade asignada a esta parcela correspóndese co mantemento da edificación existente actualmente.

M4-P2

Uso característico:	Dotacional privado, clase relixioso, categoría 17ª
Superficie total edificable	407,00 m^2

Son de aplicación as disposicións establecidas na ficha A_160 do Catálogo de Bens Culturais do Concello, así como as establecidas para os usos dotacionais no PXOM, na Ordenanza de protección do patrimonio cultural do concello de Vigo e na lexislación de patrimonio que lles afecten.

07.6.—Cadro resumo de SUPERFICIES e EDIFICABILIDADES por usos:

Zona	Superficie zona (m^2)	Edificabilidade (m^{2}c)
Ord.1. Edificación residencial colectiva	15.594,47 m^2	38.944,00 m^2
Ord.2. Zona verde e libre de uso público.	11.018,00 m^2	0,00 m^2
Ord.3. Sistema viario	20.345,86 m^2	0,00 m^2
Ord.4. Sistema Local de Equipamentos públicos	30.000,00 m^2	0,00 m^2
Ord.5. Dotacional privado	1.743,67 m^2	407,00 m^2
SUPERFICIE TOTAL DO AMBITO	78.702,00 m^2	39.351,00 m^2

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-33 RIOBÓ

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-33**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-33, RIOBÓ.

Artículo RIO-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-33, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo RIO-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo RIO-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo RIO-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	1.837	14.252*	80%	65%	II-XX
M.2	P.1	22.037	109.781*	75%	60%	II-XV-XX
M.6	P.1	9.088	28.550	80%	60%	III-V-VI

* Las plantas Bajas e inferiores de las edificaciones en altura de la alineación de la Gran Vía, Manzanas 1 y 2, y el cincuenta (50) por ciento de las edificaciones de tres (3) plantas de dichas Manzanas tienen Uso Pormenorizado Terciario.

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela Subparcela	Edificabilidad m^{2}c
M.2	Vivienda Acogida	Parcela 1 A	25.695
M.6	Vivienda Acogida	Parcela 1 A	28.550

5. El Uso pormenorizado Terciario General y la edificabilidad correspondiente, además de la situada por debajo de las plantas Bajas, se distribuye en las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2c
M.1	Terciario Bajo Comercial	Parcela 1	1.033
M.2	Terciario Bajo Comercial	Parcela 1	8.801

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo RIO-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, no se considera divisible.

- Manzana 2, Parcela 1, sólo será divisible en seis parcelas, resultantes divididas por una recta perpendicular a la Gran Vía hasta el viario de nueva creación paralelo a la misma, de manera que cada una incluya necesariamente una de las edificaciones de 15 o 20 plantas. Cada una de las partes completas de las zonas de Planta Baja diáfana deberán pertenecer a una sola parcela.

- Manzana 6, Parcela 1, se podrá parcelar en parcelas de superficie mínima de 1.200 m^2, salvo la zona sur que deberá incluir en una sola parcela el conjunto de edificios paralelos de 5 plantas.

Artículo RIO-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

3.—Las edificaciones de las Manzanas 1 y 2, de dos (2) plantas que no tienen contacto directo con la calle, deberán resolver, en el Proyecto de Urbanización, el acceso a sus garajes mediante un viario de tránsito restringido en los términos definidos en el Artículo 7.3.10 de las Normas Urbanísticas, salvo que los aparcamientos estén conectados con los restantes aparcamiento públicos o privados recogidos en la edificación del borde de la Gran Vía, en los términos del Artículo RIO-28. En este último supuesto dichos aparcamientos no podrán tener salida al viario posterior de nuevo trazado.

Artículo RIO-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo RIO-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo RIO-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas. La particularidad de esta Ordenación establece que los edificios de 15 y 20 plantas toman como rasante de calle la Gran Vía, y los edificios de dos plantas de la calle inferior de nuevo trazado.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo RIO-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo RIO-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo RIO-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo	4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo	3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:		
Edificios de 3 plantas		11,50 metros
Edificios de 5 plantas		18,50 metros
Edificios de 6 plantas		22,00 metros.
Edificios de 15 plantas		53,50 metros.
Edificios de 20 plantas		71,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4. Las condiciones establecidas en los dos puntos 2 y 3 anteriores no serán de aplicación para los edificios de dos (2) plantas que dan frente al vial trasero de nueva creación.

Artículo RIO-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo RIO-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Las condiciones establecidas en los dos puntos 1 y 2 anteriores no serán de aplicación para los edificios de dos (2) plantas que dan frente al vial trasero de nueva creación, que deberán tener cubierta plana y sobre la altura de cornisa no podrán establecerse elementos que perjudiquen las visuales sobre el valle.

Artículo RIO-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo RIO-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo RIO-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

2. Los edificios de dieciséis plantas deberán contar con un planta técnica que divida el edifico, y el de doce plantas podrá tenerlo.

Artículo RIO-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo RIO-16 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo RIO-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo RIO-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo RIO-21. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y Terciario en diversas categorías, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo RIO-22 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcela 1 de la Manzana 6.

2. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado Terciario a las plantas Bajas e inferiores de las edificaciones en altura de la alineación de la Gran Vía, Manzanas 1 y 2, y al cincuenta (50) por ciento de las edificaciones de dos (2) plantas de dichas Manzanas.

2. El resto de las parcelas de las diferentes manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo RIO-23 Régimen del Uso Característico.

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

En ningún caso podrán situarse viviendas en las plantas de los edificios en altura por debajo de la rasante de la Gran Vía que son las Plantas Bajas de los mismos.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Bajas y primera, o en plantas bajo rasante asociados a la planta baja en Manzana 1, parcela 1 y Manzana 2, parcelas 1 y 2, y en los edificios de tres plantas, como complemento del mínimo del 50% terciario definido para los mismos.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en todas las plantas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en plantas Baja y primera en edificios de tres plantas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja mismos edificios.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja y primera mismos edificios.

- garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en

plan

tas inferiores a la Baja.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo RIO-24 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Protegida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo RIO-25 Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas

inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo RIO-26. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.2	3.713
M.2	P.2	13.809
M.3	P.1	406
M.5	P.2	21.807
M.6	P.2	564
M.6	P.3	503
M.7	P.1	159
Total		**40.961 m^2**

De las superficies antes recogidas 503 m^2 (M.6 P.3) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedan 40.458 m^2 que superan los 40.000 m^2 exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo RIO-27. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.4	P.1	10.287	Clase Educación, Asistencial y Socio-Cultural
M.5	P.1	12.714	Clase Educación y Socio-Cultural
Total		**23.001 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo RIO-28. Aparcamientos Públicos. Condiciones especiales

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 2.000 plazas que superan las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas, por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002, corresponderían 762, por que así se recoge en la Ficha del APR.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 695 plazas dibujadas, que da un resultado de **556** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

3. Sin embargo la manzana 1 parcela 2 y la manzana 2 parcela 2 disponen de unas zonas de al menos cinco plantas bajo rasante de la Gran Vía, en las que se localizan las plazas de aparcamiento Públicas, además de las señaladas en el punto 2 anterior, deben alcanzar el mínimo exigido por la Ficha del APR de 2.000 plazas de uso público.

Dichas plantas cumplen la condición del apartado 8 del mismo Artículo 47 que permite su localización en el subsuelo de los espacios de dominio público, dado que las "plataformas" que definen junto a la Gran Vía tienen la calificación de zonas verdes del Sistema local de Espacios Públicos.

4. El acceso a estas edificaciones de aparcamientos deberán resolverse desde la Gran Vía o los viarios laterales respetando las condiciones de accesibilidad y seguridad correspondientes al uso garaje-aparcamiento y a las disposiciones sectoriales que les sea de aplicación. Los aparcamientos públicos no podrán conectarse con la calle trasera, de nuevo trazado.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo RIO-29. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá incluir el proyecto del aparcamiento público de las mencionadas M.1 P.1 y M.2 P.2 del borde de la Gran Vía.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes. Incluirá el trazado y condiciones de accesos previsto en el Artículo RIO-6.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo RIO-30. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-33, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo RIO-31. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002 y el Artículo 2.3.5.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-34 SALGUEIRA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-34**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-34, SALGUEIRA

Artículo SAL-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-34, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo SAL-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación Pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo SAL-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

4. En el caso del vial Travesía de Salgueira 3 esta deberá materializarse de forma que su pavimento establezca un uso mixto peatonal-vehicular, aunque se mantendrá el ancho habitual para un vial de su característica.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo SAL-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.3	2.249	12.400	100%	100%	IV-VI
P.4	2.553	14.950	100%	100%	V-VI	
M.2	P.3	4.567	17.858	95%	80%	IV-VI
P.4	6.247	17.240	65%	50%	V	
M.4	P.5	6.197	17.527	75%	60%	V-VI
P.6	3.517	9.975	75%	60%	V-VI	
P.7	2.131	7.989	95%	80%	V	
M.5	P.2	424	1.878	100%	100%	V
M.15	P.2	415	1.783	95%	90%	V
P.3	1.497	5.288	95%	95%	IV	
M.16	P.1	536	1.837	95%	85%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P.3 A	12.400 m²
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P.4 A	14.950 m²
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P.3 A	17.858 m²

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo SAL-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 3, podrá dividirse en dos parcelas diferenciando los bloques de 4 y 6 plantas. Parcela 4 podrá dividirse en dos parcelas, que deberán incluir una de las edificaciones de 6 plantas

- Manzana 2, Parcelas 3 y 4 no se consideran divisibles.

- Manzana 4, Parcela 5 podrá dividirse en tres parcelas. Parcela 6 podrá dividirse en dos parcelas. Parcela 7 podrá dividirse en dos parcelas.

- Manzana 5, Parcela 2, no se considera divisible.

- Manzana 15, Parcela 2, no se considera divisible. Parcela 3, podrá dividirse en dos parcelas.

- Manzana 16, Parcela 1, no se considera divisible.

Artículo SAL-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo SAL-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo SAL-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo SAL-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo SAL-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo SAL-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo SAL-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo SAL-11. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas

en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo SAL-12. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo SAL-13. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo SAL-4, la Ordenación califica las siguientes Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.7	P.3	771	925	1,20	60%	III
P.4	1.558	1.870	1,20	60%	III	
P.5	620	744	1,20	60%	III	
M.8	P.2	2.041	2.449	1,20	60%	III
M.9	P.1	7.062	8.474	1,20	60%	III
M.10	P.1	150	180	1,20	60%	III
M.11	P.1	1.791	2.149	1,20	60%	III
M.13	P.1	1.702	2.042	1,20	60%	III
M.14	P.1	1.340	1.608	1,20	60%	III

Artículo SAL-14. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas o exentas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo SAL-15. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo SAL-16. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Condiciones Comunes.

Artículo SAL-17. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos SAL-5 y SAL-14 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo SAL-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo SAL-18. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos SAL-5 y SAL-14, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo SAL-19. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo SAL-20. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo SAL-21. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo SAL-22. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo SAL-23. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo SAL-24. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y Residencial Clase Vivienda, Categoría 1ª, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo SAL-25. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo SAL-4, y Residencial Clase Vivienda Categoría 1ª, según el Artículo SAL-13.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo SAL-26. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en

planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo SAL-27. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo SAL-28. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo SAL-29. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	4.028
	P.2	787
M.2	P.1	9.861
M.3	P.1	481
M.4	P.1	1.325
	P.2	347
	P.3	582
M.5	P.1	195
M.6	P.1	461
M.7	P.1	635
	P.2	27
M.8	P.1	28
M.12	P.1	2.433
M.15	P.1	2.398
Total		**23.588 m^2**

De las superficies antes recogidas 1.539 m^2 (M.3, M.4, M.5, M.6, M.7 y M.8) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 22.049 m^2 que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo SAL-30. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.2	P.2	1.989	Clase Socio-Cultural
M.4	P.4	6.123	Clase Educación y Asistencial
Total		**8.112 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo SAL-31. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de **437** plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 574 plazas dibujadas, que da un resultado de **459** plazas computables.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo SAL-32. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo SAL-33. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-34, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo SAL-34. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-36 ESTACIÓN CÁRCERE

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-36**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-36, ESTACIÓN CÁRCERE

Artículo E-CAR-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-36, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo E-CAR-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo E-CAR-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

4. La cubierta del volumen materializado en la M2 P1 en su contacto con el vial Alcalde Gregorio Espino, deberá ser coincidente con el nivel de éste, formando terrazas que no podrán sobrepasar ± 0,50 de cota del vial. La cesión de la superficie de la cubierta será de uso público.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar y Terciario General.

Artículo E-CAR-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	2.732	14.900	100%		XX
M.2	P.1	11.548	32.448	100%		II- V
	P.2	936	14.900	100%		II- X
	P.3	800	14.900	100%		XX

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	14.900 m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	8.940 m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	8.940 m^2

5. El Uso Terciario General, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Terciario	Parcela	Edificabilidad m^2
M.2	Todo el edificio*	P.1	32.448* m^2
	Plantas inferiores	P.2	5.960 m^2
	Plantas inferiores	P.3	5.960 m^2

* La Parcela M.2 P.1, en Planta Baja, margen derecha de Avenida de Madrid, el ochenta (50) por ciento de la ocupación, se destinan a Uso Transportes y Comunicaciones, Clase Servicio Público, Categoría 5ª, Intercambiador.

6. No existe el uso residencial de vivienda libre.

7. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo E-CAR-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1. La estructura de la Manzana 2 y la Parcela 1 se organiza de manera que dos plantas pasan por encima de la Avenida de Madrid, enlazando las dos partes de la parcela y las edificaciones de las Parcelas P.2 y P.3. Corresponde con una edificación de dominio público.

2. El gálibo libre mínimo sobre el viario público será de diez (10) metros.

Artículo E-CAR-6. Condiciones de Parcelación

Las características de esta ordenación y el carácter público de la ejecución no permite contemplar posibles parcelaciones sobre las parcelas ya definidas.

Artículo E-CAR-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

3.—La edificación de la Manzana 1 Parcela 1 que no tienen contacto directo con la calle, deberán resolver, en el Proyecto de Urbanización, el acceso a sus garajes mediante un viario de tránsito restringido en los términos definidos en el Artículo 7.3.10 de las Normas Urbanísticas.

Artículo E-CAR-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo E-CAR-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo E-CAR-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la Ordenación en la que se determinan las cotas netas de implantación de los edificios. En todo aso se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. El Proyecto de Urbanización matizará o ajustará, en su caso, dichas cotas y rasantes para garantizar, en todo caso la accesibilidad al Intercambiador y el gálibo de la Avenida de Madrid.

Artículo E-CAR-10. Profundidad de los edificios

1. Los edificios de uso residencial serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. La edificación de la Manzana 2 Parcela 1 se ajustará a las dimensiones del área de movimiento, según zonas y número de plantas.

Artículo E-CAR-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo E-CAR-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja en zona de Intercambiador	Altura de cálculo 5,50 metros
Planta Baja en otros edificios	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo en zonas Terciarias	Altura de cálculo 4,50 metros
Otras Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:	
Edificio de 1 plantas	5,50 metros
Edificios de 5 plantas	23,5 metros
Edificios de 20 plantas	71,00 metros
	76,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en los edificios de veinte plantas exclusivamente, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo E-CAR-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Las condiciones establecidas en los dos puntos 1 y 2 anteriores no serán de aplicación para los edificios de una (1) y cinco (5) plantas de la Manzana 2 Parcela 1, cuyas cubiertas serán visitables.

Artículo E-CAR-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos de uso Residencial será de doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo E-CAR-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo E-CAR-15. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

2. Los edificios de veinte (20) plantas deberán disponer, al menos, de una planta técnica que aísle al fuego secciones de la edificación y sirva de cortafuegos en los que tienen usos terciarios en las plantas inferiores.

Artículo E-CAR-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo E-CAR-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo E-CAR-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo E-CAR-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo E-CAR-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Terciario General que la Ordenación Detallada recoge en los términos del Artículo E-CAR-21

2. El Plan General también determina como otro Uso Global el Residencial que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

3.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo E-CAR-21. Localización de los Usos Pormenorizados

La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección, los Usos Terciarios en las Manzanas y parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo E-CAR-5.

Artículo E-CAR-22. Régimen del Uso Característico.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, todas sus Categorías.

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª , 11ª y 12ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Transportes y Comunicaciones, Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª Intercambiador.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en

plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo E-CAR-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo E-CAR-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m 2
M.1	P.4	5.235
M.2	P.4	4.275
M.2	P.5	1.504
Total		**11.014 m²**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo E-CAR-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m 2	
M.1	P.2	1.164	Clase Asistencial y Socio-Cultural
	P.3	2.211	Clase Asistencial y Socio-Cultural
Total		**3.375 m²**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público de acuerdo al cuadro anterior o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo E-CAR-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 385 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002, las cuales se resuelven en gran medida en las plantas de sótano de la Manzana 2.

En ésta se propone un aparcamiento subterráneo de 785 plazas, de las que 400 son de uso del Intercambiador y 385 del uso público independiente.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo E-CAR-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes. Incluirá el trazado y condiciones de accesos para la Parcela 1 de la Manzana 1.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo E-CAR-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-36, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de **Expropiación**.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo E-CAR-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-37 OFIMATICO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-37**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; la **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-37, OFIMÁTICO

Artículo OFI-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-37, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo OFI-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo OFI-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar y Terciario General.

Artículo OFI-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	797	1.940	90%	72%	III
	P.3	1.510	2.727	80%	52%	III
M.2	P.2	1.505	4.973	90%	67%	IV
M.3	P.2	949	2.150	90%	67%	III
M.4	P.1	3.744	4.493	III		
M.5	P.2	3.192	9.450	90%	67%	V
	P.3	2.376	5.420	90%	66%	III
	P.4	3.585	9.400	90%	75%	III
M.6	P.2	970	2.585	90%	76%	III
M.7	P.1	4.163	10.214	80%	62%	IV
M.8	P.2	2.634	5.260	75%	57%	IV
	P.3	1.337	3.660	90%	77%	IV
M.9	P.1	3.036	3.643	III		
M.10	P.1	4.946	11.962	60%	45%	V
M.11	P.1	1.631	3.820	90%	67%	III
M.12	P.1	1.112	2.837	90%	67%	III-IV
	P.2	1.030	1.840	90%	67%	III
M.13	P.2	495	1.250	95%	75%	III
	P.3	1.229	3.240	95%	90%	III
M.14	P.1	2.384	7.423	90%	77%	IV
M.15	P.2	799	2.628	90%	77%	IV
M.16	P.1	1.674	2.010	90%	70%	III
M.17	P.1	1.378	4.324	90%	77%	IV
M.19	P.2	1.802	4.360	90%	70%	III
M.20	P.1	1.989	5.300	85%	65%	III-IV
M.21	P.1	1.685	4.050	95%	75%	III
M.22	P.2	1.040	3.123	85%	67%	IV
	P.3	682	2.048	90%	75%	IV
	P.4	2.082	6.570	85%	70%	IV
M.25	P.1	3.124	6.800	65%	50%	IV
M.27	P.1	1.971	4.012	70%	46%	IV
M.28	P.2	1.499	3.750	80%	65%	IV
	P.3	1.176	1.945	70%	46%	IV
M.30	P.2	946	4.600	90%	70%	V
M.32	P.3	1.544	5.845	90%	69%	V
	P.4	2.412	8.600	95%	84%	III-IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	4.200 m²
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	9.014 m²
M.8	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	3.260 m²
M.12	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	2.537 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	1.840 m²
M.13	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	1.250 m²
M.14	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	6.723 m²
M.15	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	2.628 m²

M.17	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	3.524 m^2
M.19	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	4.360 m^2
M.20	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	5.300 m^2
M.21	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	4.050 m^2
M.22	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	2.523 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	1.648 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P4 A.	5.470 m^2
M.25	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	6.800 m^2
M.27	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	4.012 m^2
M.28	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	3.150 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	1.945 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Bajo Comercial	P2 B.C	700 m^2
M.7	Bajo Comercial	P1 B.C.	1.200 m^2
M.8	Bajo Comercial	P3 B.C.	400 m^2
M.12	Bajo Comercial	P1 B.C.	300 m^2
M.14	Bajo Comercial	P1 B.C.	700 m^2
M.17	Bajo Comercial	P1 B.C.	800 m^2
M.22	Bajo Comercial	P2 B.C.	600 m^2
	Bajo Comercial	P3 B.C.	400 m^2
	Bajo Comercial	P4 B.C.	1.100 m^2
M.28	Bajo Comercial	P2 B.C.	600 m^2

6. El Uso Pormenorizado Terciario General, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguientes Manzana y Parcela la siguiente:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.34	P.3	4.665	33.700	95%	87%	V-XX

7. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000 , Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo OFI-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de diversas Manzanas y Parcelas se organiza de manera que en algunos frentes de calles hay edificaciones que mantienen la continuidad edificatoria por encima de espacios que dan continuidad a los viarios.

2.—Las zonas, o tramos de continuidad de los viarios, se consideran a los efectos urbanísticos como "Pasajes Interiores de Calzada" que tienen el carácter de espacios de dominio privado y uso público, constituyendo Servidumbres obligatorias.

3.—La altura libre mínima en el ancho correspondiente a la calzada será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.—Los Proyectos de Urbanización tratarán la pavimentación de estos pasos de servidumbre con las mismas características del resto de los viarios.

Artículo OFI-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

Manzana 1, Parcelas 2 y 3, Manzana 3, no se consideran divisibles.

Manzana 2, Parcela 2, no se considera divisible.

Manzana 5, Parcela 2, no se considera divisible. Parcela 3, Parcela mínima 1.000 m^2. Parcela 4, parcela mínima 800 m^2.

Manzana 6, Parcela 2, no se considera divisible.

Manzana 7, Parcela 1, no se considera divisible..

Manzana 8, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.

Manzana 10, no se considera divisible.

Manzana 11, no se considera divisible.

Manzana 12, Parcela 1 y 2, no se consideran divisibles.

Manzana 13, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.

Manzana 14, no se considera divisible.

Manzana 15, Parcela 2, no se considera divisible.

Manzana 17, no se considera divisible.

Manzana 19, Parcela 2, no se considera divisible.

Manzana 20, no se considera divisible.

Manzana 21, no se considera divisible.

Manzana 22, Parcela 2, 3 y 4, no se consideran divisibles.

Manzana 25, no se considera divisible.

Manzanas 27 y 29 y 30, Parcelas 2, no se consideran divisibles.

Manzana 28, Parcela 2 y 3, no se consideran divisibles.

Manzana 32, Parcela 3 y 4, no se consideran divisibles.

Manzana 34, Parcela 3, no se considera divisible.

Artículo OFI-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo OFI-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo OFI-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo OFI-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo OFI-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo OFI-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo OFI-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 20 plantas	71,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo OFI-12. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo OFI-13. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo OFI-14. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, o Terciario General, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo OFI-4, la Ordenación califica tres Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m 2	Edificabilidad m^2c máximo	Edificabilidad m^2/m^2	Ocupación S. rasante	Altura nº de Plantas
M.4.	P.1	3.744	4.493	1,20	60%	III
M.9	P.1	3.036	3.643	1,20	60%	III
M.16	P.1	1.674	2.010	1,24	60%	III

Artículo OFI-15. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo OFI-16. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo OFI-17. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Condiciones Comunes.

Artículo OFI-18. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos OFI-6 y OFI-15 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo OFI-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo OFI-19. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos OFI-6 y OFI-15, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo OFI-20. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo OFI-21. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo OFI-22 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo OFI-23 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo OFI-24. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo OFI-25. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y el Terciario-General en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2. El Plan General también determina como otro Uso Global el Terciario General, que se recoge en los términos del Artículo OFI-5.

3.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo OFI-26. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección, los Usos Terciarios en las Manzanas y parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo OFI-5, y el Terciario General según el punto 6 del mismo Artículo.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo OFI-27. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en
planta
Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo OFI-28. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo OFI-29. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en
plantas
inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo OFI-29. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.

- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.

- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo OFI-30. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	744
M.2	P.1	985
M3	P.1	665
M5	P.1	1.288
M6	P.1	1.839
M8	P.1	769
M.13	P.1	882
M.15	P.1	896
M.18	P.2	610
M.19	P.1	1.127
M.22	P.1	757
M.23	P.1	1.376
M.24	P.1	1.150
M.26	P.1	832
M.28	P.1	1.186
M.30	P.1	1.900
M.31	P.1	194
M.32	P.1	567
	P.2	858
M.34	P.1	8.797
M.35	P.1	47.637
Total		**74.255 m^2**

De las superficies antes recogidas 804 m^2 (M18 y M31) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 74.255 m^2 que superan los 60.000 m^2 exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo OFI-31. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.18 P.1	5.132	Clase Educación	
M.29 P.1	1.764	Clase Educación	
M.33 P.1	10.691	Clase Educación y Socio-Cultural	
M.34 P.2	2.736	Clase Socio-Cultural	
Total	**20.323 m^2**		

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público reflejado en el cuadro o aquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

4.—Las parcelas expresadas en el punto 1, salvo voluntad expresa del Concello, se deberán parcelar, y las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas en la NN.UU. a efectos de forma, accesibilidad, etc.

Artículo OFI-32. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 1.409 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 1.052 plazas dibujadas, que da un resultado de 842 plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve con la creación de un aparcamiento subterráneo público con capacidad para 567 plazas.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo OFI-33. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. El proyecto del aparcamiento subterráneo público para las 567 plazas, se ubicará bajo rasante en la parcela M34 P1-P2, siendo el proyecto de urbanización quién lo defina con exactitud.

3. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

4. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo OFI-34. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-37, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo OFI-35. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-40 BARRIOS 1

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-40**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-40, BARRIOS 1

Artículo BAR-1-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-40, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo BAR-1-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo BAR-1-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo BAR-1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m^2*	*m^{2}c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.1	2.280	5.700	60%	60%	III-IV-V
M.3	P.1	3.571	8.900	80%	60%	III-IV-V
M.4	P.1	5.043	11.400	60%	60%	III-IV-V
M.5	P.1	9.457	13.858	60%	60%	III-V
M.9	P.2	2.374	5.500	50%	25%	XII
	P.3	2.385	5.500	50%	25%	XII
	P.4	2.324	5.500	50%	25%	XII
	P.5	2.289	5.500	50%	25%	XII
	P.6	2.429	5.500	50%	25%	XII
	P.7	2.484	5.500	50%	25%	XII

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P1.	5.700 m^2
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P1.	8.900 m^2
M.4	Vivienda Acogida V.P.A.	P1.	11.400 m^2
M.5	Vivienda Acogida V.P.A.	P1A	6.058 m^2
	Vivienda libre	P1L	7.800 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo BAR-1-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las características expresadas en el cuadro siguiente:

- Manzanas 2, 3, 4 y 5, puesto que tienen acceso por dos calles, la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros

- En todo caso la edificación de cinco (5) plantas deberá pertenecer a una sola parcela.

- La Manzana 9 mantendrá como parcelas las definidas en esta ordenación si posibilidad de fraccionamiento.

Artículo BAR-1-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo BAR-1-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo BAR-1-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo BAR-1-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, de la manzana 9, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo BAR-1-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones de las Manzanas 2, 3, 4 y 5 no podrán superar un fondo de 12 metros, menos el edificio de V plantas de la Manzana 5 que según se acota podrá llegar a los 16 metros.

Los edificios de la Manzana 9 no podrán tener un fondo superior a 20,70 metros si son de uso Residencial o hasta 23 si fueran de uso Terciario Hotelero. Todo ello en aplicación del artículo 9.6.9 de las Normas Urbanísticas.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

4. En las edificaciones que se destinen a uso Terciario Oficinas se podrá rebasar el fondo máximo definido en el punto 2 de este artículo siempre que por el sistema de ventilación y climatización estén garantizadas las condiciones higiénicas y de salubridad de los usuarios de los edificios.

Artículo BAR-1-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo BAR-1-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas	11,50 metros
Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 12 plantas	43,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo BAR-1-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo BAR-1-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo BAR-1-12. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo BAR-1-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo BAR-1-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo BAR-1-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo BAR-1-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo BAR-1-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo BAR-1-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo BAR-1-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; de Vivienda Libre y Residencial Clase Vivienda Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales y Generales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo BAR-1-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas 2 y 3 expresadas en los puntos 3 y 4 del artículo BAR-1-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo BAR-1-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, y Categoría 11ª, Tipos I y II, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

Sólo en parcelas de Manzana 9

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo BAR-1-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:*

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistemas Locales y Generales.

Artículo BAR-1-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	631
M.9	P.1	2.428
	P.8	12.795
Total		**15.854 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

3. La Ordenación establece como cesión de zonas verdes la M.8 de 1.127 m^2 que por su proporción y forma se consideran que sin perder el uso al que se destina podrían no computar a los efectos exigidos por la regulación.

Artículo BAR-1-24. Sistema General de Espacios Libres

1.—La Ordenación Detallada, incluye como Sistema General de Espacios Libres Públicos la siguiente parcela, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	**nº**	**m ^{2}**
M.9	P.10	18.528
Total 1		**8.528 m^2**

2.—En aplicación del Artículo 166.4 de la Ley 9/2002, la urbanización y tratamiento de la parcela anterior perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, deberá acometerse desde el Proyecto de Urbanización y su ejecución se ajustará a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo BAR-1-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.6	P.1	750	Clase Sanitario
M.7	P.1	3.346	Clase Socio-Cultural
M.9	P.9	3.214	Clase Deportivo
Total		**7.310 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo BAR-1-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 367 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 469 plazas dibujadas, que da un resultado de **375** plazas computables, por lo que no hay déficit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo BAR-1-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo BAR-1-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-40, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo BAR-1-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-41 BARRIOS 2

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-41**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-41, BARRIOS 2

Artículo BAR-2-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-41, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo BAR-2-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo BAR-2-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo BAR-2-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	3.767	8.101	70%	55%	IV
P.2	3.781	11.278	80%	75%	V	
M.2	P.1	8.330	15.409	50%	35%	VI
M.3	P.1	3.265	9.690	75%	75%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por la siguiente Manzanas y Parcela, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P1.	8.101 m^2
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P1.	9.690 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo BAR-2-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, no se considera divisible. Podrá desarrollarse mediante condominio de garajes y accesos.

- Manzana 1, Parcela 2, Parcela mínima 900 m^2.

- Manzana 2, Parcela 1, podrá dividirse en parcelas que incluyan al menos uno de los edificios completos contenidos en la ordenación.

- Manzana 3, Parcela 1, podrá dividirse en parcelas que incluyan al menos uno de los cuerpos de edificios completos contenidos en la ordenación, siendo el cuerpo central el que se condiciona a Planta Baja diáfana.

Artículo BAR-2-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo BAR-2-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo BAR-2-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo BAR-2-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo BAR-2-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo BAR-2-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo BAR-2-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo BAR-2-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo BAR-2-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo BAR-2-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo BAR-2-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo BAR-2-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo BAR-2-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo BAR-2-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo BAR-2-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo BAR-2-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos

Artículo BAR-2-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales y Generales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos y Reserva de Infraestructuras, locales y Sistema General.

Artículo BAR-2-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en las Manzanas y parcelas expresadas en el punto 4 del artículo BAR-2-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo BAR-2-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo BAR-2-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistemas Locales y Generales.

Artículo BAR-2-23. Espacios Libres Públicos.

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.3	5.554
M.3	P.2	12.451
M.4	P.3	3.595
Total		**21.600 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo BAR-2-24. Equipamientos Públicos.

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.4	P.1	3.859	Clase Asistencial
	P.2	2.243	Clase Deportivo
Total		**6.102 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

4. Las anteriores Parcelas Dotacionales se encuentran a cada lado de la reserva ferroviaria por lo que el desarrollo edificatorio en las mimas estará sujeto a las restricciones de protección del mismo. Podrá solicitarse el aprovechamiento del suelo por debajo del Sistema General para usos dotacionales.

Artículo BAR-2-25. Sistema General de Infraestructuras

1.—La Ordenación Detallada, no incluye una reserva de suelo de Sistema General.

Artículo BAR-2-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 223 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 302 plazas dibujadas, que da un resultado de 242 plazas computables, por lo que hay un superávit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo BAR-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo BAR-2-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-42, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo BAR-2-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002 y el Artículo 2.3.5.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-45 GANDARÓN

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-45**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D) Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-45, GANDARÓN

Artículo GAN-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-45, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo GAN-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D) Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo GAN-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de

los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo GAN-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	2.568	4.600	60%	38%	V-VI
	P.2	1.509	2.914	65%	43%	V-VI
	P.3	1.376	2.988	65%	43%	V-VI
	P.4	1.513	2.700	60%	35%	V-VI
	P.5	1.444	3.100	65%	47%	V-VI
	P.6	987	2.000	65%	42%	V-VI
M.3	P.1	1.295	4.400	85%	71%	V
	P.2	2.370	4.920	65%	45%	V-VI
	P.3	2.847	5.743	70%	48%	V-VI
	P.4	3.369	7.600	65%	44%	V-VI
	P.5	3.915	8.765	65%	43%	IV-V
	P.6	6.059	9.185	50%	31%	V-VI
M.5	P.1	2.884	10.597	100%	82%	V
	P.2	4.084	8.200	60%	41%	V-VI
	P.3	3.412	6.974	60%	40%	V-VI
	P.4	2.709	5.500	60%	40%	V-VI
M.7	P.2	374	1.200	80%	64%	V
	P.3	870	2.100	65%	52%	V-VI
	P.4	1.428	2.900	65%	46%	V-VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	2.914 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	2.988 m²
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A.	2.000 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	4.920 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	5.743 m²
M.5	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	2.600 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	8.200 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	6.974 m²
	Vivienda Acogida V.P.A.	P4 A.	5.500 m²

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.3	Bajo Comercial	P1 B.C.	668 m²
M.5	Bajo Comercial	P1 B.C.	1.740 m²
M.7	Bajo Comercial	P2 B.C.	220 m²
	Bajo Comercial	P3 B.C.	313 m²
	Bajo Comercial	P4 B.C.	470 m²

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000 , Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo GAN-5. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, según las características expresadas en el cuadro siguiente:

- Las Parcelas de la Manzana 1 deberán mantener la parcelación aquí recogida porque deberán desarrollarse por ordenación o promoción unitaria, salvo la Parcela 1 que al dar frente a una calle podrá parcelarse con parcela mínima de 450 m² y frente de treinta metros.

- Las Parcelas de las Manzanas 3 y 5 podrán dividirse en dos parcelas resultantes cada una para poder tener acceso por cada una de las calles a las que dan frente, salvo la Parcela 1 de la Manzana 5 que al dar frente a una calle podrá parcelarse con parcela mínima de 450 m² y frente de treinta metros.

- Las Parcelas de la Manzana 6 deberán mantener la parcelación aquí recogida porque deberán desarrollarse por ordenación o promoción unitaria, salvo la Parcela 4 que al dar frente a una calle podrá parcelarse con parcela mínima de 450 m² y frente de treinta metros.

Artículo GAN-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo GAN-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo GAN-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3. Deberá respetarse, en todo caso, las separaciones de seis (6) metros entre edificaciones definidas en las Manzanas 1, 3, 5 y 7.

4.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

5.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo GAN-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo GAN-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones de todas las Manzanas podrán tener fondos entre 12 metros y 15 metros, con las particularidad de los bloques transversales de VI plantas que mantendrán su posición y dimensión.

2. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo GAN-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo GAN-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:
Edificios de 5 plantas 18,50 metros
Edificios de 6 plantas 22,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo GAN-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo GAN-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo GAN-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo GAN-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo GAN-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo GAN-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo GAN-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo GAN-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo GAN-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo GAN-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; y el Terciario-General en plantas bajas, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo GAN-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en las Manzanas 1, 3, 5 y 7 expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo GAN-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo GAN-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo GAN-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo GAN-23. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistemas Locales y Generales.

Artículo GAN-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}
M.2	P.1	1.267
M.4	P.1	6.432
M.5	P.5	925
M.6	P.1	2.134
M.7	P.1	775
Total		**11.533 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

3. La Ordenación establece como cesión de zonas verdes la M.9 de 615 m^2 que por su proporción y forma se consideran que sin perder el uso al que se destina podrían no computar a los efectos exigidos por la regulación.

Artículo GAN-25. Sistema General de Espacios Libres

1.—La Ordenación Detallada, incluye como Sistema General de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana **nº**	Parcela **nº**	Superficie **m** ^{2}
M.1	P.7	10.149
M.8	P.1	10.291
Total		**20.440 m^2**

2.—En aplicación del Artículo 166.4 de la Ley 9/2002, la urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, deberá acometerse desde el Proyecto de Urbanización y su ejecución se ajustará a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo GAN-26. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana nº	Parcela nº	Superficie m ^{2}	Uso Pormenorizado
M.3	P.7	11.987	Clase Educación
Total		**11.987 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3. La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo GAN-27. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 503 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 377 plazas dibujadas, que da un resultado de **302** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve en el aparcamiento público subterráneo del ámbito Ofimático.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo GAN-28. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo GAN-29. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-45, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo GAN-30. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-46 CATABOI

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-46**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-46, CATABOI

Artículo CAT-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-46, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CAT-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo CAT-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CAT-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.2	P.2	1.010	5.846	90%	90%	VI-IX
M.3	P.2	1.249	3.721	90%	80%	III-V
M.4	P.2	1.805	5.967	90%	80%	III-V
M.5	P.1	1.799	7.373	90%	80%	VI
M.6	P.2	2.374	9.908	100%	90%	III-V-VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P2	5.846 m²
M.4	Vivienda Acogida V.P.A.	P2	5.967 m²

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo CAT-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre

1.—La Parcela M.5 – P.1 reserva un espacio de paso peatonal con el carácter de "Pasaje Interior de Calzada" para permitir el acceso al interior de la parcela y completar el paso existente.

2.—La altura libre mínima en el ancho del paso será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo CAT-6. Condiciones de Parcelación

1. A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir con la condición de parcela mínima será de cuatrocientos (400) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros.

- En todo caso las edificaciones situadas en posición ortogonal con las alineaciones deberán estar en una parcela.

- La Parcela 1 de la Manzana 5 deberá incluir en una sola parcela la totalidad del pasaje interior y el "apoyo" suficiente a cada lado.

Artículo CAT-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo CAT-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CAT-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo CAT-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes de pendiente de las calles la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo CAT-10. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, las edificaciones de todas las Manzanas podrán variar su fondo entre 12 y 16 metros.

2. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas.

Artículo CAT-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo CAT-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas 11,50 metros
Edificios de 5 plantas 18,50 metros
Edificios de 6 plantas 22,00 metros
Edificios de 7 plantas 25,50 metros.
Edificios de 9 plantas 32,50 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo CAT-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo CAT-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo CAT-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo CAT-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo CAT-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CAT-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CAT-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo CAT-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo CAT-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CAT-20. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo CAT-21 Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana y Parcelas expresada en el punto 4 del artículo CAT-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo CAT-22 Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CAT-23 Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo CAT-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.533
M.2	P.1	717
M.3	P.1	793
M.4	P.1	1.253
M.6	P.1	1.685
Total		**5.982 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo CAT-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.2	3.405	Clase Asistencial
Total		**3.405 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo CAT-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 164 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 214 plazas dibujadas, que da un resultado de **172** plazas computables.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CAT-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CAT-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-46, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CAT-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-47 FREIXEIRO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-47**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-47, FREIXEIRO

Artículo FRE-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-47, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo FRE-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo FRE-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo FRE-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	3.179	9.138	70%	55%	IV-VI
M.2	P.1	4.921	15.171	75%	59%	IV-V-VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, el Terciario General en Plantas Bajas se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida	P1-A	9.138 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Bajo Comercial	P1-B.C.	878 m^2

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo FRE-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de las Manzanas 1 y 2 Parcelas 1, se organiza de manera que en algunos frentes de calles hay edificaciones que mantienen la continuidad edificatoria por encima de espacios que dan continuidad a los viarios.

2.—Las zonas, o tramos de continuidad de los viarios, se consideran a los efectos urbanísticos como "Pasajes Interiores de Calzada" que tienen el carácter de espacios de dominio privado y uso público, constituyendo Servidumbres obligatorias.

3.—La altura libre mínima en el ancho correspondiente a la calzada será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4.—Los Proyectos de Urbanización tratarán la pavimentación de estos pasos de servidumbre con las mismas características del resto de los viarios.

5. En la Manzana 2 Parcela 1, una edificación tiene previsto que se realice un paso por la Planta Baja diáfana.

Artículo FRE-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 2, Parcela 1, la edificación de VI plantas podrá dividirse con parcela mínima de 500 m^2; el resto podrá dividirse manteniendo, en todo caso, cada edificación de V plantas en una misma parcela.

Artículo FRE-7. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo FRE-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo FRE-4.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo FRE-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo FRE-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo FRE-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo FRE-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:
Edificios de 4 plantas 15,00 metros
Edificios de 5 plantas 18,50 metros
Edificios de 6 plantas 22,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo FRE-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo FRE-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo FRE-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo FRE-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo FRE-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo FRE-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo FRE-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo FRE-18. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo FRE-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo FRE-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección y Terciario General en Bajos Comerciales, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo FRE-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P1-A, y Terciario General a la Parcela P.1, ambas de la Manzana 1.

Artículo FRE-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo FRE-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo FRE-24. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles:*

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª, garantizando la compatibilidad de usos con el resto de los compatibles.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo FRE-25. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.2	P.3	203
	P.4	127
M.3	P.1	4.217
M.4	P.1	284
Total		**4.831 m^2**

De las superficies antes recogidas 203 m^2 (M.2 P.3) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedan 4.501 m^2 que superan los 4.376 m^2 exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo FRE-26. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m^2	
M.2	P.2	1.877	Clase Asistencial
M.3	P.2	561	Clase Socio-Cultural
Total		**2.438 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público establecido en el cuadro o aquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de la parcela anterior perteneciente al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo FRE-27. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 136 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 172 plazas dibujadas, que da un resultado de **155** plazas computables, por lo que no hay déficit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo FRE-28. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo FRE-29. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-47, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de **Compensación.**

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo FRE-30. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

3. La conservación de los espacios de Cesión de Uso de Superficie y los Pasajes interiores de manzana, y todos los servicios a que afecten serán conservados por la citada Entidad de Conservación por tiempo indefinido, según regula el punto 3 del Artículo 2.3.5 citado de la Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-48 PONTENOVA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-48**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación pareada y la **G**: genérica tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-48, PONTENOVA

Artículo PON-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-48, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo PON-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo PON-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo PON-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m^2*	*m^2c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.2	825	2.230	100%	75%	IV
	P.3	600	1.750	100%	75%	IV
	P.4	750	2.200	100%	75%	IV
	P.5	675	1.780	100%	75%	IV
	P.6	750	2.227	100%	75%	IV
	P.7	825	2.230	100%	75%	IV
M.2	P.2	600	1.670	100%	75%	IV
	P.3	711	1.720	100%	75%	IV
	P.4	1.513	3.440	100%	75%	IV
	P.5	1.050	2.800	100%	75%	IV
	P.6	600	1.670	100%	75%	IV
	P.7	450	1.382	100%	75%	IV
	P.8	600	1.750	100%	75%	IV
	P.9	1.000	3.000	100%	65%	IV
	P.10	550	1.750	100%	75%	IV
	P.11	641	1.364	100%	65%	IV
M.3	P.1	546	1.575	100%	75%	IV
	P.2	1.275	3.525	100%	75%	IV
	P.3	1.276	3.525	100%	75%	IV
	P.4	578	1.675	100%	90%	III

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en las Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P7 A	1.382 m^2
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	1.575 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	3.525 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	3.525 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P4 A	1.675 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo PON-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir con una superficie mínima de 300 m^2 y frente mínimo de veinte (20) metros

Artículo PON-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo PON-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo PON-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo PON-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo PON-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento, todas edificaciones podrán variar entre un fondo de 12 metros y un máximo de 15 metros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas.

Artículo PON-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo PON-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo PON-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo PON-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo PON-12. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo PON-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo PON-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo PON-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo PON-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo PON-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo PON-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo PON-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª, de Vivienda Libre y Residencial Clase Vivienda Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales y Generales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo PON-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en las Manzanas y Parcelas expresada en el punto 4 del artículo PON-5.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo PON-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, y Categoría 11ª, Tipos I y II, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en nuevos edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo PON-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo PON-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.1	12.898
	P.13	347
M.5	P.1	793
Total		**14.038 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo PON-24. Sistema General de Espacios Libres

1.—La Ordenación Detallada, incluye como Sistema General de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	25.025
Total		**25.025 m^2**

2.—En aplicación del Artículo 166.4 de la Ley 9/2002, la urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres, deberá acometerse desde el Proyecto de Urbanización y su ejecución se ajustará a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo PON-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.3	P.5	4.027	Clase Asistencial
Total		**4.027 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo PON-26. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 216 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 108 plazas dibujadas, que da un resultado de 86 plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve entre los aparcamientos públicos del Distrito.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo PON-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo PON-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-48, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo PON-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-49 LAGARES

1. Ordenanzas de carácter xeral.

A presente Ordenación Detallada desenvolve a Ficha do Plan Xeral do ámbito de solo urbán non consolidado A-4-49 no que se establecen:

Tipoloxías Edificatorias: dacordo co artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística:

1. Edificación Aislada ou en Bloques abertos.
2. Edificación en Cuarteirón Pechado ou Medianeiras.
3. Edificación Adosada ou Agrupada en Fileira.
4. Edificación pareada.
5. Tipoloxía Mixta prevista para sua determinación polo planeamento a desenrolar.

As condicións de aproveitamento, usos, obxetivos e recomendacións están determinados na Ficha correspondente que se acompaña como parte da Memoria deste documento.

A Ordenación Detallada e seu posterior desenvolvemento están suxetas as Normas Urbanísticas do PXOM, específicamente as Normas Xerais de Usos, Título V; Xerais de Edificación, Título VI; Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII e Xerais de Protección VIII.

2. Ordenanzas particulares de Ordenación.

Ámbito.—Pertence ó ámbito definido no Plan Xeral como A-4-49 – Lagares.

Tipoloxías.—A tipoloxía, dacordo co artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística é a A: Edificación aislada ou en Bloques abertos.

Alineacións e Rasantes:

1) A Ordenación Detallada determina as alineacións da red viaria quedando a definición xeométrica do seu trazado en planta resolto polas coordenadas UTM dos planos en soporte dixital do Plan Xeral, resolvendo os enlaces cos viais existentes.
2) Tódalas seccións tipo do viario refléxanse nun plano acotadas, definindo un mínimo de beirarúa de 1,80 m.

3) As rasantes do viario quedan definidas polas cotas nos enlaces cos viais existentes: Rúa de Sárdoma e Vial da Urbanización Aires, aparte das tres cotas o longo do vial proxectado.

3. Sección 1ª. Ordenanzas Específicas. Edificación lucrativa. LAR-1.1.—Condición de Edificación, Ocupación, Números de Plantas.

1. A Ordenación, a os efectos da regulación do aproveitamento e condicións da edificación, establece unha organización e estructura determinada pola vía xeral, que, xunto co límite do ámbito, define os distintos cuarteirón que constituen a base de regulación. Algúns cuarteirón teñen uso de zonas verdes ou dotacións con carácter do Sistema Local.

2. As parcelas definidas, ou son só a os efectos de atribuirlle as intensidades de usos e os espacios libres, públicos ou privados, ou dotacións.

3. As condicións específicas das parcelas que constituen o único Recadro (M.1) que existe no sector serían:

CUARTEIRON	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADE m^2.c.	OCUPACION B. RASANTE	OCUPACION S. RASANTE	ALTURA Nº PLANTAS
M.1	P.4	1.310 m^2	3.600,00	100 %	70 %	IV
	P.5	6.660 m^2	14.400,00	100 %	50 %	VI

A parcela P5 corresponde a o Uso Pormenorizado de Vivenda Colectiva de Protección.

En aplicación do artigo 42 do Decreto 35/2000, regulamento da Lei de accesibilidade, o tres (3%) por cento destas vivendas deberá reunir as condicións de adaptación a persoas de movilidade reducida.

LAR.—1.2.—Condición do Solar.

1. Tódalas parcelas (P) do único Cuarteirón existente no sector cumplen a condicón de solar regulado polo artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e sua edificación considérase pode responder as promocións unitarias que resolven as condicóns do aparcamento baixo rasante, reguladas para cada unha delas.

2. As edificacións poderán establecerse en réxime de condominio, según se recolla no artigo 5.2.1 da Normativa Urbanística, podendo, no seu caso, subdividirse en fases ou proceso de edificación sobre rasante, sobre as parcelas resultantes da reparcelación que, no seu caso cando, se produxese, sempre estableciendo garantías de construcción do aparcamento de maneira que poida cumprir a sua función no proceso das diferentes fases.

3. Condicións de parcelación. A efecto de novas parcelacións, reparcelacións ou segregacións, establécense como condicións das parcelas, destinadas a usos distintos do dotacional ou infraestructuras, as seguintes:

- Parcela mínima 300 m^2.

- En cuanto as condicións das paracelas resultantes cumplirase o Capítulo 6.2 – Condicións da Parcela Edificable, do Tomo III das Normas Urbanísticas do PXOM, en concreto o art. 6.2.11 – Parcelas Edificables.

LAR.—1.3.—Alineacións e Posicións da Edificación.

1. As edificacións disporanse dacordo coa localización definida nos planos de Ordenación da presente Ordenación Detallada para cada un dos cuarteirón en parcelas, e a edificabilidade lucrativa establecida para cada unha.

2. As áreas de movemento da edificación definida deberán ser respetadas, e a ocupación total, sobre o baixo rasante, non poderán sobrepasar as porcentaxes atribuidas no citado Artigo.

3. Aquelas Parcelas nas que o Plano de Ordenación e Regulación establece a edificación, e as suas áreas de movemento, na alineación da rúa, esa alineación considérase vinculante, e o resto da edificación poderá establecerse ou definirse no Proxecto de Edificación sen outras limitacións que as que se deriven das condicións das Áreas de Movemento e da porcentaxe de Ocupación, establecidas nesta Ordenación.

4. A separación entre bloques e as distancias a eixes da rúa ou lindeiros son as que resultan da posición acotada no plano de Ordenación e Regulación.

LAR.—1.4.—Cota de Orixe e Referencia.

A cota de orixe e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa, e situarase dacordo coas determinacións do artigo 6.3.5 das Normas Urbanísticas.

LAR.—1.5.—Profundidade dos edificios.

1. Nas edificacións, nas que a dimensión de lonxitude é superior o fondo, cando se destinen a uso Residencial a separación máxima entre fachadas opostas non poderá rebasar os dezaoito (18) metros de profundidade.

2. Cando existan quiebros na directriz lonxitudinal do bloque ou solapes entre corpos de edificación, a profundidade medirase independentemente en cada un deles, se a lonxitude do solape é inferior o cinconta (50) por cento da profundidade. Se a lonxitude do solape é superior a ese valor, a profundidade edificada, no espacio de contacto entre corpos de edificación, non poderá rebasar a profundidade correspondente ó uso.

3. A os efectos de aplicación deste artigo, enténdese por profundidade do edificio, a dimensión existente entre duas fachadas opostas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexaxesimales. A medición da profundidade farase perpendicularmente á fachada de maior lonxitude, sen tomar en conta os vuelos ou saintes autorizados.

4. Os edificios con uso exclusivo, ou aquelas plantas con ese uso, Terciario Xeral, Clase Comercio, poderán ter a dimensión apropiada a o uso sen máis limitacións que as establecidas por razóns de seguridade ou outras análogas establecidas polas disposicións que sexan de aplicables.

LAR.—1.6.—Altura das Edificacións.

1) As alturas das edificacións veñen definidas no cadro do apartado 8, e no correspondente plano de Ordenación e Regulación.

A altura de coronación, medida en metros dende a cota de nivelación de planta baixa serían:

1 Planta 4,50 m.

4 Plantas 15,00 m.

6 Plantas 22,00 m.

2) Sobre a última planta permitida, en cada un das anteriores situacións, caberá a construcción de unha planta de ático, incluindo no cómputo da edificabilidade, con retranqueos de corenta e cinco (45) graos sexaxesimales a tódalas fachadas.

3) A efectos da medición da altura en metros, autorízase a prolongación do plano de fachada hata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cuberta, que computa dende esos centímetros, poida ser de mellor aproveitamento. En ningún caso autorízase a prolongación os frentes de saintes de corpos volados ou miradores, e o vuelo do alero tamén mídese sobre o plano da fachada, sen que sea posible establecer recrecidos sobre dito vuelo.

4) Sobre o pano de cuberta só poderán sobresair os elementos de ventilación, chimineas, as anteas de calquer tipo de televisión, que deberán ser colectivas, e calquer elemento de aproveitamento da enerxía solar ou outros que podan estar autorizados pola Normativa Xeral de Edificación do Título VI.

LAR.—1.7.—Altura dos pisos.

A altura máxima dos pisos será:

Planta Baixa 3,50 m.

Plantas de piso 2,60 m.

LAR.—1.8.—Saintes e Voós.

1) Os bloques proxectados permitirase os saintes contemplados no artigo 6.6.19 das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados pechados alcanzar o 60% da fachada.

2) O sainte máximo das cornisas e os aleiros medidos dende o plano da fachada non rebasarán os 0,80 metros, e si se superara contará a os efectos da ocupación.

LAR.—1.9.—Condicións de Accesibilidade.

Ademáis das Normas Xerais de Edificación Título VI e os de Usos, Título V, as construcións deberán axustarse ás condicións establecidas pola Lei 8/1997 do 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión das Barreiras, e o seu Regulamento 35/2000 que os desenrola.

LAR.—1.10.—Condicións Garaxe-Aparcamento.

A fin de dar cumplimento o estándar fixado polo artigo 47 da Lei 15/2004, tódolos edificios deberán reservar praza de aparcamento na proporción de 1,50 prazas por cen metros cadrados (100 m^2) de construcción.

LAR.—1.11.—Ocupación e tratamento dos espacios non edificados.

1) Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada define coma espacios Libres privados deberán manter limpios e urbanizados ou axardinados según as condicións de dimensión e características dos mesmos.

2) Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso é público, deberán de ser tratados coma espacios libres e non poderán pecharse ou vallarse.

4. Sección 2ª. Condicións dos Usos. Edificación Lucrativa. LAR.—1.12.—Usos Pormenorizados.

1. O Plan Xeral determina coma Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada desagrega nos Usos Pormenorizados de: Residencial Clase de Vivenda Libre e Residencial Clase de Vivendas Acollidas a algún Réxime de Protección, nos termos, condicións e coeficientes de ponderación establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada.

2. Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondentes a os Sistemas Locais e Xerais, según as condicións da Ficha do sector para os usos de Espacios Libres e Equipamentos Públicos.

LAR.—1.13.—Localización dos Usos Pormenorizados.

1) A ordenación Detallada asina os Usos Pormenorizados de Vivenda Protexida (chamaremos así á denominada polo Plan Xeral como Vivenda acollida a algún réxime de protección) ó bloque de seis (6) alturas que ocupa a Parcela cinco (P.5A).

2) As Vivendas Libres sitúanse, dentro do mesmo cuarteirón (M.1) nas parcelas catro e cinco (P.5L).

LAR.—1.14.—Réxime do Uso Característico.

1. Uso Característico. Residencial. Vivenda Libre, Categoría 2ª.

2. Usos Compatibles no mesmo edificio.

1. Terciario Hosteleiro. Categoría 1ª, 2ª ou 3ª tódolos edificios.

2. Terciario Oficinas. Categoría 6ª. Asociada a vivenda.

3. Dotacional, Clase Educación. Categoría 1ª, 8ª e 9ª na Planta Baixa.

4. Dotacional, Clase Servicios Públicos. Categoría 15ª Plantas Baixas.

5. Dotacional, Clase Asistencial. Categoría 10ª Plantas Baixas.

3. Usos Permitidos edificio independente.

1. Terciario, Clase Hosteleiro. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 5ª.

2. Terciario, Clase Comercio. Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 5ª.

3. Terciario, Clase Oficinas. Tódalas categorías.

4. Dotacional, Tódalas clases e categorías, menos a 16ª.

4. Usos Prohibidos.

Os restantes.

LAR.—1.15.—Réxime do Uso Pormenorizado da Vivenda Protexida.

1. Uso Característico. Residencial, Clase Vivenda acollida a algún réxime de protección pública, Categoría 2ª.

2. Usos Compatibles no mesmo edificio.

Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª nas plantas inferiores a Baixa.

3. Usos Prohibidos.

Os restantes.

5. Sección 3ª.—Dotacións Urbanísticas. Sistema Local. LAR.—1.16.—Espacios Libres Públicos.

1. A ordenación Detallada establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos a Parcela 2 (P.2) cunha superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS M2 (3400 m^2) cuia situación está perfectamente definida no Plano correspondente de ORDENACIÓN E REGULACIÓN.

2. A urbanización e tratamento desta parcela deberá axustarse as determinacións dos artigos do Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas en especial os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

LAR.—1.17.—Equipamentos Públicos.

1. A Ordenación Detallada establece un Sistema Local de Equipamentos Públicos cunha superficie de MIL NOVECENTOS CINCUENTA E SEIS M2 (1.956 m^2). A sua ubicación queda determinada no plano de ORDENACIÓN e REGULACIÓN adxunto.

2. As condicións de aproveitamento e edificación serán as de a Ordenanza 13 coas características da Clase de uso Dotacional que o Concello lles atribuia en razón ás suas necesidades.

3. O uso desta Dotación será o Socio-Cultural.

LAR.—1.18.—Sistema Xeral de Espacios Libres.

1. A Ordenación Detallada inclúe como Sistema Xeral de Zona Verde unha parcela de SETE MIL SETECENTOS SESENTA M2 (7.760 m^2).

A sua ubicación no sector queda reflexada no Plano de ORDENACIÓN e REGULACIÓN adxunto.

2. En aplicación do artigo 166.3b e 4 da Lei 9/2002, a urbanización e tratamento destas parcelas deberán acometerse dende o Proxecto de Urbanización e a sua execución axustarase ás determinacións dos artigos do Capítulo 7.3 das N.U., en especial os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

LAR.—1.19.—Aparcamentos Públicos.

A Ordenación Detallada ven obligada a reservar como prazas de aparcamento público duas cada cen metros cadrados (100 m^2) edificados, que equivale ó 25% da edificabilidade do uso residencial e Terciario.

Isto equivaldría a un mínimo de DOUSCENTAS SETENTA prazas, que ó no ser posible localizalas na superficie (onde existen en principio 92 prazas), tal como indica a ficha do sector no seu apartado 8- Observacion e Recomendacións, ubicaranse baixo rasante.

Dacordo ca lei 8/97, e o Decreto 35/2000 polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, reservaranse as correspondente prazas adaptadas nos correspondentes aparcamentos públicos.

6. Sección 4ª.—Desenrolo da Ordenación Detallada. LAR.—1.20.—Condicións para o Proxecto de Urbanización.

1) Para poder levar a práctica as determinacións desta Ordenación Detallada deberá redactarse un Proxecto de Urbanización que as desenrolará.

Iste documento recollerá as denominadas obras de urbanización tales como: viais, abastecemento de auga, rede de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas.

2) Así mesmo o Proxecto cumprirá a Lei 8/1997 do 20 de agosto de Accesibilidade e Supresión das barreiras da Comunidade Autónoma de Galicia, así como o Regulamento de desenrolo e execución de dita Lei (aprobado o 28 de Xaneiro do año 2000).

3) Iste Proxecto de Urbanización establecerá os alcorques necesarios nos viarios e zonas de aparcamentos para a prantación das preceptivas árbores.

4) Conservación.—No desenrolo e xestión do presente ámbito os propietarios dos Solares resultantes da execución da urbanización se constituirán en Entidade Urbanística de Conservación nos termos do apartado 6 do artigo 110 da Lei 15/2005.

O prazo mínimo para o mantenemento e conservación da Urbanización pola Entidade que se estableza será de cinco anos (5) dende o momento de constitución da mesma hata a recepción das Obras polo Concello nos termos fixados polo artigo 2.3.5 das Normas Urbanísticas do Plan Xeral.

5) En canto a documentación do Proxecto de Urbanización desta Ordenación Detallada virá determinada polo artigo 4.3.3-Documentación do Proxecto de Urbanización, contido no Tomo III da Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-4-74 COLOMBIA 1

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-4-74**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-4-74, COLOMBIA 1.

Artículo COL.1-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-4-74, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo COL.1-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo COL.1-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo COL.1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.2	P.2	2.690	7.440	70%	56%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida	P2-A	2.902 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a persones de movilidad reducida.

Artículo COL.1-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de la Manzana 2 Parcela 1, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad con los espacios libres.

Artículo COL.1-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, se establecen por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 2, Parcela 1, podrá parcelarse según condiciones del Uso de Vivienda Acogida y la parte restante de Uso de Vivienda Libre podrá dividirse en dos parcelas.

Artículo COL.1-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo COL.1-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo COL.1-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo COL.1-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo COL.1-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo COL.1-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo COL.1-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo COL.1-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo COL.1-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo COL.1-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo COL.1-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo COL.1-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo COL.1-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo COL.1-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo COL.1-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo COL.1-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda,

Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo COL.1-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcela P2A, de la Manzana 1.

Artículo COL.1-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COL.1-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo COL.1-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.303
M.2	P.1	282
Total		**1.586 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo COL.1-25. Aparcamientos públicos

1. La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo COL.1-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo COL.1-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-4-74, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo COL.1-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-4-76 SEARA

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado APR con la Clave A-4-76 en la cual se establecen:

Tipología Edificatoria Característica, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías B.

Las otras tipologías son:

Para el uso Terciario A,B,C,G

Para el uso Residencial A,B,C,G

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

2.2.1 Ordenanza de las Parcelas P.1 P.2 P.3 de la M1 , de la P.1 de la M3 y de la P.1 de la M4.

Edificabilidad: la prevista en el cuadro de edificabilidades para estas parcelas.

Alineaciones: las previstas en la documentación gráfica para los diferentes sólidos capaces. Se podrán hacer vuelos según ordenanza del PXOM.

Si se hace aprovechamiento en cubierta, se podrá plantear dentro de un sólido retranqueado de su alineación en fachada de pisos (ó del vuelo si se hiciera) 2,50 mts con la altura de una planta. A este sólido se le podrá hacer en todo su perímetro una visera ó alero de hasta 1,00 mts de ancho.

Los diferentes bloque en las zonas de espacios libres se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes.

No se limita el número de viviendas, que se puedan plantear sin sobrepasar la edificabilidad disponible.

Fachada mínima de vivienda: 5 m, pudiendo dar al exterior en cualquier tipo de localización ó situación del perímetro de la edificación cumpliendo normas de habitabilidad.

Vuelos: se podrán hacer vuelos cumpliendo con la ordenanza correspondiente.

Para la unificación de las alturas de las plantas bajas de los edificios dando a todas ellas la armonía necesaria para personalizar el conjunto del pasaje comercial con un mismo proyecto se permitirá llegar a una altura de 6,50 mts medida a la cara inferior de techo, con independencia del nº de plantas establecido que no disminuirán por este hecho.

Dando servicio a todas las plantas bajas de los edificios, se prevé un porche cubierto con material translúcido ó similar para circulación peatonal que podrá tener la altura señalada y permitida para las plantas bajas en todo su recorrido de 6,00 mts.

Resto de condiciones que no se contradigan con las particulares expuestas, las de las ordenanzas previstas en las determinaciones de la ficha del PGOM.

2.2.2 Ordenanza de la Parcela P.1 de la M2 Terciario General - Grandes centros Comerciales-.

Superficie: Queda perfectamente determinada gráficamente en planos, área que prevalecerá sobre el término de superficie.

Destinada al Centro Comercial y de Ocio, que se complementa con los bajos comerciales de los diferentes edificios que dan frente a la avenida proyectada.

Se proyectan plazas privadas exteriores para servicio del centro.

Se plantea la construcción de una gran área comercial, con inclusión de áreas de alimentación, restauración, y de reunión ó espectáculos, cines etc. Se complementa con la inclusión de los aparcamientos necesarios los cuales se especifican en la ordenanza Art.. 9.11.18 y 5.4.1 de las normas generales referidas a la Categoría 5ª y 11ª: No obstante esto tiene carácter complementario, no afectándose de limitación alguna ni en superficie ni en categorías, únicamente deberá adaptarse a las limitaciones de la ordenación prevista.

Uso: Terciario-Comercial de grandes Centros Comerciales y de Ocio sin limitaciones en sus superficies ó Categorías.

Condiciones de edificación complementarias:

Bajo rasante: no se exigen retranqueos, pudiendo adosar al límite de las alineaciones en todo el perímetro de la parcela. Sobre rasante según líneas de edificación expresadas en la documentación gráfica.

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica.

de la actividad, computando únicamente los m^2 construidos de techo, y con independencia de que se hagan huecos ó no. A los efectos del computo de edificabilidad, se considerarán como aparcamientos las áreas para el abastecimiento de mercancía de carga y descarga no entrando en la cuantificación general del cómputo de edificabilidad.

Las cotas de los frentes en contacto con las alineaciones no serán descriptivas para la determinación de la cota de la Planta Baja, pudiendo ésta estar por encima o por debajo

con el fin de unificar niveles dado el uso Comercial previsto, solucionando de esta forma problemas de circulaciones peatonales.

Entreplantas Técnicas: Las entreplantas técnicas a pesar de que computen edificabilidad, no computarán número de plantas, en el cómputo general de las permitidas.

Plazas de aparcamiento:

1 Plz. / 50m^2 de uso comercial no alimentario.

1 Plz./ 25m^2 de superficie de comercio alimentario.

Condiciones del sólido edificable: las especificada en el plano de la ordenación.

Ocupación del sólido edificable sobre rasante: según lo especificado en planos.

En el frente se podrán establecer todo tipo de accesos al Centro Comercial, viarios y peatonales, con la ocupación necesaria bajo rasante.

Al objeto de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales que se encuentran por debajo de la rasante, en el espacio de retranqueos del sólido edificable se podrán formarán patios ingleses coincidente con los retranqueos de la edificación cuyas normas están recogidas en la ordenanza de aplicación del Plan General.

Elementos permitidos sobre la altura de la edificación: Dado el tipo de edificación, tipo de formas de cubiertas, grandes lucernarios, tótems publicitarios torres de instalaciones con las protecciones pertinentes etc. así como otros elementos con los que se caracterizan y dan expresión a este tipo de edificaciones, de los cuales no se deriva aprovechamiento urbanístico, es necesario establecer un complemento de la ordenanza para englobar a todos estos elementos, si bien cuantificándolos con una limitación en la ocupación de los mismos. Estas instalaciones exteriores aunque vayan cubiertas para el control estético no computarán edificabilidad.

Para ello se delimita un área de movimiento trazada con planos sobre la altura permitida y alineaciones de las diferentes fachadas.

Ocupación sobre el plano de la altura máxima del sólido edificable permitido: 30% Altura límite de ocupación de los diferentes elementos: 6 m excepto torres de instalaciones. Planos laterales límites: trazados a la distancia de 1 m paralelos a las fachadas del sólido. Sobre la altura permitida, estarán autorizadas torres de instalaciones.

Se permitirá la colocación de báculos con letreros publicitarios llamados "tótems" con la altura establecida para este tipo de elementos necesarios (28 mts medidos desde la rasante del vial donde se emplace) siempre que estén situados dentro de la parcela privada.

Usos y Normas complementarias del Uso Comercial:

Dentro de la altura permitida es necesario para albergar todas las instalaciones exigidas, dar sobre altura en las plantas correspondientes a la gran área de alimentación (7m) y de cines ó de ocio (10 m).

Uso Comercial y servicios.

Incluye locales comerciales en general, en todas sus superficies pequeña, mediana y gran superficie, con libertad de situación en cualquier planta de la edificación ordenada.

Uso Hostelero.

Bares y cafeterías, comprendiendo estos aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, en donde se sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Restaurantes.

Comprenden aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, que sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Locales recreativos.

Incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, cualquiera que sea su denominación, y en los que se sirven al público comidas y/o bebidas, tales como discotecas, disco-bares, cibercafés, salas de fiestas, salas de juego y similares que están sujetos a las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por RD 2.816/82, de 27 de agosto, o normativa que la sustituya.

Uso Administrativo y oficinas.

Oficinas y despachos para el desarrollo de la actividad terciaria en general.

Uso Hotelero.

Establecimientos de categoría 1ª 2ª y 3ª.

Uso Comercial y de servicios como uso característico.

Este uso es el que caracteriza la ordenación del Sector, por ser el de implantación mayoritaria del mismo.

Corresponde al suelo destinado a locales de servicio al público vinculados al almacenamiento, exposición, compraventa o permuta de mercancías y servicios de toda clase, ya sea al por mayor o al pormenor.

Este uso básico y característico, se clasifica en:

- Gran Establecimiento Comercial y de Ocio y Servicios, en locales de superficie total superior a 2.500 m^2. A tales efectos para determinar la superficie ocupada por una actividad comercial, se sumarán la superficie de todos los locales destinados a ella.

- El uso Comercial, en categoría de Gran establecimiento Comercial, comprenderá aquellas áreas comerciales de superficies superiores a 15.000 m^2. Constituidos por edificaciones e instalaciones integradas que habrán de incluir el siguiente programa: a) Hipermercado con sala de ventas de superficie superior a 6.000 m^2, así como áreas para la exposición y venta de artículos para la alimentación, textil, bazar y electrodomésticos, con almacenes diferenciados para productos alimentarios y no alimentarios, locales para la preparación del producto y conservación del fresco y áreas complementarias de personal y administración. b) Galería Comercial de medianas superficies y pequeños locales comerciales, cuya superficie mínima no estará sujeta a más limitaciones que la de respetar los mínimos 6 m^2 de la zona destinada al público en cada local, y que incluirá asimismo la instalación de locales de restauración, de servicios de ocio y salas de cine. c) Actividades complementarias, bricolaje, deportes, muebles, juguetes, etc, y d) El Mall ó espacio de circulación de los clientes y demás zonas comunes como aseos, oficinas, pasillos de servicio y evacuación, y cuartos de instalaciones.

- Locales de superficie total comprendida entre 500 y 2.500 m^2

- Restantes locales cuya superficie este por debajo de las contempladas en las otras categorías.

Usos Complementarios.

Son aquellos que se consideran ó pueden ser considerados convenientes para el desarrollo de la actividad general, los cuales podrán situarse en parcelas cercanas independientes, pero que se consideran unidos al uso característico al que complementan. Estos usos son:

- Edificios comerciales anexos ó en edifico exclusivo. Igualmente se podrán desarrollar los diferentes usos en situación de ser la misma parcela pero en diferentes edificaciones.

- En general le serán de aplicación todos los usos definidos para el uso característico principal.

Resto de condiciones la del PGOM que no se contradigan con las condiciones expuestas.

Usos Compatibles.

Son aquellos que pueden coexistir con el uso global que caracteriza el sector, sin que pierda ninguno de ellos las características que le son propias, por no resultar excluyentes ni incompatibles entre sí.

Usos Prohibidos.

Son todos los no contemplados en los anteriormente expuestos.

Plazas exteriores privadas

En el espacio frontal de la edificación terciaria se han previsto unas plazas para el servicio del edificio terciario que están en una zona de cesión de usos de superficie pública y sobre un aprovechamiento en subsuelo para el mismo uso. Por lo tanto el suelo pertenece a la parcela de uso terciario, con las servidumbres establecidas. A estos efectos el vial de acceso tratado así como los otros dos (entradas) que dan a la c/ López Mora son del tipo no previstos en el PXOM.

2.2.3 Ordenanza de la Parcela de Equipamiento P.1 de la M6.

Las condiciones de edificación, alineaciones y alturas serán las previstas en la documentación gráfica.

Uso: Equipamiento Sanitario Asistencial.

Ocupación en subsuelo: 100%

Vuelos: 1,00 m a todas las alineaciones

2.3.—Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.3.1 Viario público

El viario público está compuesto por las zonas así grafiadas en la documentación gráfica de la ordenación.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento. En subsuelo se podrá ejecutar parking para aparcamiento público, debiendo particularizarse su explotación para los propietarios mayoritarios de la Junta de compensación si así lo solicitasen, ya que su construcción está ligada a las plazas públicas que hay que construir bajo rasante así como los espacios libres en su superficie.

2.3.2 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, están constituidas por 7 parcelas que suman en total 17.566 m^2:

ZV.1:	M3-P2	1.685 m^2
ZV.2:	M5-P2	3.527 m^2
ZV.3:	M5-P3	988 m^2
ZV 4us:	M6-P1	2.247 m^2 (ap. en subsuelo de titularidad pública)
ZV.5us:	M6-P2	4.150 m^2 (ap. en subsuelo de titularidad pública)
ZV. 6	M7-P1	4.692 m^2
ZV. 7	M8-P1	277 m^2

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 17.566

computable: 16.578 >

16.280 m^2. (justificación en Ap 1.7.1)

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad, debiéndose prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.

2.3.3 Condiciones Estéticas y de Accesibilidad

En el Proyecto de Urbanización se justificará mediante un apartado específico el cumplimiento de la Normativa de Aplicación.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-11 CORBAL 1

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-11**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-11, CORBAL 1

Artículo COR.1-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-11, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo COR.1-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo COR.1-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo COR.1-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efecto de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.4	P.3	662	2.622	100%	86%	IV
	P.4	1.846	5.276	90%	75%	IV
M.5	P.2	6.878	19.666	75%	50%	V-VI
M.8	P.2	3.429	9.776	75%	60%	VI

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.5	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A	19.666 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5 En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo COR.1-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 4, Parcela 1 no se considera divisible. Parcela 4, Parcela mínima 900 m^2.

- Manzana 5, Parcela 2, Podrá dividirse de forma tal que la edificación de 5 plantas se incluya en una sola parcela y la edificación de 6 plantas en otra. Se deberá garantizar que la parcelación permita mantener las separaciones de 7 metros definidas en el plano de Ordenación.

- Manzana 8, Parcela 2, no se considera divisible.

Artículo COR.1-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo COR.1-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo COR.1-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, Manzana 4, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo COR.1-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo COR.1-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo COR.1-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo COR.1-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 5 plantas	18,50 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo COR.1-11. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo COR.1-12. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo COR.1-13. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, o Terciario General, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo COR.1-4, la Ordenación califica cuatro Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1.	P.1	438	467	1,07	60%	III
M.2.	P.1	3.141	3.351	1,07	60%	III
M.3.	P.1	6.034	6.438	1,07	60%	III
M.6.	P.3	5.206	5.555	1,07	60%	III

Artículo COR.1-14. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo COR.1-15. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo COR.1-16. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Dotacional Privado

Artículo COR.1-17. Condiciones particulares

1. La Ordenación incluye, para la regularización de dos espacios dotacionales privados dos parcelas, con uso específico de Dotacional Privado, con las siguientes condiciones de edificación:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.4	P.1	253	303	60%	40%	IV
M.11	P.1	3.227	3.872	85%	70%	IV

2. La regulación, en todo lo que no sea lo expuesto en el anterior punto 1, será la correspondiente a la Ordenanza 13 de Suelo Urbano Consolidado, para el uso Dotacional correspondiente al existente.

Subsección 4ª Condiciones Comunes.

Artículo COR.1-18. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos COR.1-5 y COR.1-14 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo COR.1-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo COR.1-19. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos COR.1-5 y COR.1-14, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo COR.1-20. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo COR.1-21. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo COR.1-22. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo COR.1-23. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo COR.1-24. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo COR.1-25. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección; uso Terciario en Bajos Comerciales, y uso Dotacional Privado en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo COR.1-26. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en las Manzanas y Parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo COR.1-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo COR.1-27. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COR.1-28. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo COR.1-29. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ²
M.4	P.2	2.611
M.5	P.1	5.356
M.7	P.1	836
M.8	P.1	4.320
M.9	P.1	238
M.13	P.1	84
M.14	P.1	440
Total		**13.885 m²**

De las superficies antes recogidas 1.158 m² (M.7, M.9 y M.13) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 12.727 m² que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo COR.1-30. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ²	
M.6	P.1	192	Clase Educación.
	P.2	580	Clase Educación.
M.10	P.1	87	Clase Socio-Cultural.
M.12	P.1	1.932	Clase Socio-Cultural y Educación
Total		**2.791 m²**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público según se establece en el cuadro o aquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo COR.1-31. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 265 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 379 plazas dibujadas, que da un resultado de 303 plazas computables, por lo que hay un superávit de 38 plazas que absorben el déficit de 5 plazas del ámbito contiguo de Corbal 2.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo COR.1-32. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo COR.1-33. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-11, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo COR.1-34. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-12 CORBAL 2

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-12**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-12, CORBAL 2

Artículo COR.2-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-11, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo COR.2-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo COR.2-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Residencial Multifamiliar.

Artículo COR.2-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectoS de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie* m^2	*Edificabilidad* m^2c *máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.2	P.1	2.462	5.698	75%	58%	IV
	P.3	2.688	8.608	95%	80%	V
	P.5	623	2.377	100%	88%	V
M.5	P.2	3.782	14.534	100%	87%	V
M.6	P.1	8.077	9.035	50%	30%	V
M.8	P.2	1.372	3.119	70%	54%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P1 A	5.698 m^2
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A	8.608 m^2

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en bajos comerciales de las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Bajo Comercial	P5 B.C.	379 m^2
M.5	Bajo Comercial	P2 B.C.	2.208 m^2

6. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000 , Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo COR.2-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 2, Parcela 1, Parcela mínima 1.000 m^2 y no se considera divisible. Parcela 3, no se considera divisible, Parcela 5 no se considera divisible.
- Manzana 5, Parcela 2, Parcela mínima 1.200 m^2.
- Manzana 6, Parcela 1, Parcela mínima 2.500 m^2.
- Manzana 8, Parcela 1, no se considera divisible.

Artículo COR.2-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo COR.2-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo COR.2-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, Manzana 4, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo COR.2-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo COR.2-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo COR.2-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo COR.2-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de sa-

lientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo COR.2-11. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo COR.2-12. Seguridad frente a incendios

1. Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 2ª Residencial Unifamiliar

Artículo COR.2-13. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, o Terciario General, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo COR.2-4, la Ordenación califica cuatro Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación*		*Altura*
				B. rasante	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.3.	P.1	1.886	1.580	0,95	60%	III
M.4.	P.1	3.207	2.342	0,95	60%	III

Artículo COR.2-14. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 125 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo COR.2-15. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo COR.2-16. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 3ª Condiciones Comunes.

Artículo COR.2-17. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos COR.2-5 y COR.2-14 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo COR.2-15, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo COR.2-18. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos COR.2-5 y COR.2-14, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo COR.2-19. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

Artículo COR.2-20. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo COR.2-21. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo COR.2-22. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo COR.2-23. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo COR.2-24. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección Y Uso Terciario en Bajos Comerciales, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo COR.2-25. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en las Manzanas y Parcelas expresadas en los puntos 4 y 5 del artículo COR.2-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo COR.2-26. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COR.2-27. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COR.2-28. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COR.2-29. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo COR.2-30. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.2	4.202
	P.4	2.412
M.5	P.1	1.601
M.8	P.1	308
Total		**8.523 m^2**

De las superficies antes recogidas 308 m^2 (M.8) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 8.215 m^2 que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo COR.2-31. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.1	1.653	Clase Socio-Cultural
	P.2	259	Clase Socio-Cultural
M.7	P.1	5.171	Clase Educación
Total		**7.083 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público establecido en cuadro o aquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo COR.2-32. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 236 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 289 plazas dibujadas, que da un resultado de **231** plazas computables, por lo que hay un déficit de 5 plazas que están reservadas en el ámbito contiguo de Corbal 1.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo COR.2-33. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo COR.2-34. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-12, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo COR.2-35. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-16 GUIXAR

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-16**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-16, GUIXAR

Artículo GUI-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-16, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo GUI-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo GUI-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Subsección 1ª Terciario General y Terciario Hostelero.

Artículo GUI-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.3	P.3	19.476	90.547	100%	100%	I-II-III y XXIII*
	P.3.b	6.131	17.924	100%	60%	V**

* La altura total es como suma de la base de III plantas, sobre la que se levantan edificios de XX plantas.

** La altura total corresponde a V plantas sobre una base de hasta cinco metros por encima de la cota de Sanjurjo Badía.

4. El Uso Terciario General y el Terciario Hostelero, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la Manzana y Parcelas o Subparcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Terciario	Parcela	Edificabilidad m^2
M.3	Edificio en altura Hostelero	P.3	11.446 m^2
M.3	Edificio en altura Oficinas	P.3	13.344 m^2
	Terciario Oficinas	P.3 b	17.924 m^2
	Terciario Comercial	P.3	65.000 m^2
	Terciario Oficinas	P.3	757 m^2

Artículo GUI-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1. La Manzana 3, en la parte de "Basamento" Comercial es atravesado por un viario público, de 19,25 metros de ancho que enlaza Avenida de Guixar con Rúa Enrique Lorenzo. Corresponde con una edificación de dominio público.

2. El gálibo libre mínimo sobre el viario público será de cinco (5) metros.

3. La parte central de la M.3 Parcela P.3.b, en la estructura del mercado de Teis, deberá mantenerse un Paso Interior de Manzana, con las dimensiones establecidas en los planos, para permitir el paso desde la Plaza abierta a Sanjurjo Badía, espacio de uso público como Cesión de Uso de Superficie, por debajo de la edificación de 5 plantas para permitir el paso a las terrazas sobre la edificación Comercial.

Artículo GUI-6. Condiciones de Parcelación

La particular configuración de la Manzana 3, Parcelas P.3 y P.3b, no permiten considerar la parcelación, con independencia de que el Proyecto de Urbanización, o los proyectos de conjunto básicos que puedan realizarse independicen las condiciones de construcción de las edificaciones en altura de la Parcela P.3.

Artículo GUI-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo GUI-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo GUI-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida dentro del plano teórico de referencia establecido de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo GUI-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo GUI-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo GUI-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Plantas de la Base Comercial Altura de cálculo 5,50 metros
Planta Baja de las otras edificaciones Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:
Base de Edificación Comercial 16,50 m.
Edificios de 5 plantas sobre la base 18,50 metros, (+ la Base)
Edificios de 6 plantas 22,00 metros
Edificios de 20 plantas sobre la base 71,00 metros, (+ la Base)

2. La altura real de la Base, será en cada caso determinada, dentro de los límites marcados por los Proyectos de Conjunto, o anteproyectos, que puedan definir la ordenación precisa de cotas, junto con el Proyecto de Urbanización.

3. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

4. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

5. Sobre las edificaciones de la Base Comercial, no serán de aplicación los dos Puntos anteriores de este Artículo, por lo que sólo se permitirán construcciones de accesos desde las terrazas hacia el interior de las edificaciones comerciales, y las formaciones de claraboyas ventilaciones, etc., que no podrán sobresalir de la superficie general de cada plataforma más de cuatro (4) metros.

Artículo GUI-11. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos de uso Terciario Hostelero o Terciario Oficinas será de doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo GUI-12. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo GUI-13. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, las edificaciones en altura de veinte (20) plantas deberán disponer, al menos, de una planta técnica que aísle al fuego secciones de la edificación y sirva de cortafuegos en los que tienen usos terciarios en las plantas inferiores.

Subsección 2ª Residencial Multifamiliar

Artículo GUI-14. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	11.351	47.082	70%	50%	V-XIII
M.3	P.1	2.058	4.528	75%	60%	VI
P.2	3.027	11.814	75%	60%	VI	
M.4	P.2	503	2.766	100%	100%	V
M.7	P.11	3.457	9.756	75%	60%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, con división de subparcelas, la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.3	Vivienda Acogida V.P.A.	P.1	4.528 m^2
	Vivienda Acogida V.P.A.	P.2	11.814 m^2
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	P.11	9.756 m^2

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo GUI-15. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, se regulan por los criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 1, no podrá dividirse porque por cuestiones de accesibilidad y condiciones de solar debe ser afrontado como promoción unitaria, con independencia de las fases en que pueda subdividirse su desarrollo.

- Manzana 3, Parcela 1, no se considera divisible. Parcela 2, se considera que puede dividirse en dos parcelas de superficie mínima de 1.000 m^2

Artículo GUI-16. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo GUI-14.

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo GUI-17. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja definida por la alineación de la calle a la que dé frente la edificación y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo GUI-18. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo GUI-19. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo GUI-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

Edificios de 6 plantas 22,00 metros

Edificios de 13 plantas 46,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo GUI-20. Altura de pisos.

La altura mínima libre de pisos de uso Terciario Hostelero o Terciario Oficinas será de doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo GUI-21. Salientes y vuelos.

Se establece la misma regulación que la fijada en el Artículo GUI-12

Artículo GUI-22. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Subsección 3ª Residencial Unifamiliar

Artículo GUI-23. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas y parcelas de Uso Residencial Multifamiliar, cuyas condiciones están recogidas en el Artículo GUI-12, la Ordenación califica las siguientes Manzanas para Uso Residencial Unifamiliar.

2.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.2	P.1	3.112	3.734	1,20	80%	III
M.7	P.2	565	678	1,20	80%	III
	P.3	1.454	1.745	1,20	80%	III
	P.4	896	1.075	1,20	80%	III
	P.5	1.235	1.482	1,20	80%	III
	P.6	858	1.030	1,20	80%	III
	P.7	1.336	1.603	1,20	80%	III
	P.9	1.676	2.011	1,20	80%	III

3. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.7	Vivienda Acogida V.P.A.	Todas las Parcelas	9.624 m^2

4. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo GUI-24. Condiciones de parcelación y tipologías

1. La Parcela mínima para este uso Residencial Unifamiliar se establece de cómo el Grado 6ª de la Ordenanza 9, de una superficie de 120 m^2 y un frente mínimo de cinco metros.

2. La tipología será de viviendas adosadas.

3. El documento a quien le corresponda definir la parcelación definitiva podrá optar por establecer una parcelación urbanística o regular condiciones de condominio en alguno de los tipos regulados en el Título V de Normas Generales de Uso de Plan General en su Artículo 5.2.1.

Artículo GUI-25. Alineaciones y Posición de la Edificación.

Las edificaciones deberán mantener un retranqueo mínimo de los frentes de parcelas de cuatro (4) metros.

Artículo GUI-26. Posición altimétrica de la edificación.

Las edificaciones se situarán según las condiciones de parcelación con las condiciones establecidas en el Artículo 6.3.5 de las Normas Generales de Edificación del Plan General, con las posibilidades y regulaciones del Artículo 9.9.15 de la Ordenanza de Villas y Chalés.

Subsección 4ª Dotacional Privado.

Artículo GUI-27. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1. Además de las Manzanas para los anteriores usos, la Ordenación Detallada detina una parcela al Uso Dotacional Privado.

2.—Las condiciones específicas de este uso lucrativo se recogen en el siguiente cuadro y tienen el carácter de Ordenanza Específica para la Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.4	5.852	8.778	65%	50%	IV

Artículo GUI-28. Condiciones de parcelación

La parcela referida en al artículo anterior no se considera divisible.

Artículo GUI-29. Otras Condiciones

El resto de las condiciones que corresponden a la presente parcela en todo caunto no contradiga a lo regulado en el Artículo GUI-27 le serán de aplicación las determinaciones de la Ordenanza nº 13, **Áreas y Edificaciones Dotacionales, de las Normas Urbanísticas, para el Suelo Urbano Consolidado.**

Subsección 5ª Condiciones Comunes.

Artículo GUI-30. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones de los artículos GUI-5, GUI-15, GUI-23 y GUI-27 anteriores deberán cumplir la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y, en el caso de las parcelas de uso Residencial Multifamiliar su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Además de en las parcelas de uso Residencial Unifamiliar, Artículo GUI-23, las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo GUI-31. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, en las parcelas de uso Residencial Multifamiliar, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones de los Artículos GUI-15, GUI-23 y GUI-27, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

3. Estas condiciones no son de aplicación en el Uso Terciario, que ya ha sido regulado.

Artículo GUI-32. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja de edificios de altura.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso, o edificios unifamiliares.

2. Estas condiciones no son de aplicación en el Uso Terciario, que ya ha sido regulado.

Artículo GUI-33. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo GUI-34. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo GUI-35. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo GUI-36. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados, y en las viviendas unifamiliares, deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo GUI-37. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Terciario General que la Ordenación Detallada desagrega en Usos Pormenorizados de: Terciario General, Clase Comercio; Terciario General, Clase Oficinas. El Uso Terciario Hostelero se mantiene como Pormenorizado. Por otra parte el Uso Global el Residencial la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categorías 1ª y 2ª; Residencial Libre; Categorías 1ª y 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, y Dotacional Privado, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, y un Sistema General de Dotacional cuyo Uso Pormenorizado es el Dotacional, Clase Servicio Público, Categoría 15ª- 1. Abastecimiento y Alimentación, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo GUI-38. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizados según han sido expuestos en los Artículos GUI-4, GUI-12, GUI-23 y GUI-27.

2. El Uso Característico es el Terciario General.

Artículo GUI-39. Régimen del Uso Característico.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, todas sus Categorías.

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª , 11ª y 12ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Transporte Público, Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª, Intercambiador en planta baja y plantas inferiores a esta
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo GUI-40. Régimen del Uso Terciario Hostelero.

1. *Uso Característico*: Terciario Hostelero en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:
- Comercio, todas sus Categorías.
- Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª
- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª , 11ª y 12ª.
- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª y 7ª.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo GUI-41. Régimen del Uso Residencial Multifamiliar.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:
- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.
- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.
- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.
- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.
- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:
- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.
- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo GUI-42. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Categoría 1ª

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:
- Terciario General, Clase Comercio: Categoría 1ª.
- Terciario General, Clase Oficinas: Categoría: 6ª.
- Dotacional, Clase Sociocultural: Categoría 9ª
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª, ésta sólo en planta Baja..
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª Oficinas servicio público.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja o inferiores o como edificio complementario.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión: Categorías 10ª.

4. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo GUI-43. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 1ª y 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Artículo GUI-44. Régimen del Uso Dotacional Privado.

1. *Uso Característico*: Dotacional, Clase Educación.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

-Terciario General, Clase Oficinas, Categoría 8ª, ligada a la actividad.
- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión, Categoría 10ª y 12ª ligada a la actividad.
- Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categorías 1ª y 2ª, y Clase Almacén Categoría 6ª ligada a la actividad.
- Garaje-aparcamiento Categoría 1ª ligados a la actividad y 2ª en plantas inferiores a la Baja; y Categoría 2ª bajo espacios no ocupados en los términos del Artículo 5.7.18.

3. *Usos Prohibidos*:
- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo GUI-46. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.2	25.464
M.3	P.4	9.716
M.4	P.1	1.624
M.5	P.1	199
M.6	P.1	1.411
M.7	P.1	519
	P.8	687
	P.10	273
Total		**39.893 m^2**

De las superficies antes recogidas 886 m^2 (M.5 y M.7) no computarían a los efectos del artículo 47 de la Ley 14/2005, por lo que a efectos del cumplimiento quedarían 39.007 m^2 que cumplen los exigidos por la ficha del APR.

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo GUI-47. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.3	1.488	Clase Socio-Cultural y Asistencial.
	P.5	3.913	Clase Asistencial y Educación.
Total		**5.401 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo GUI-48. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 988 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 156 plazas dibujadas, que da un resultado de 125 plazas computables, por lo que el resto hasta alcanzar la exigencia de plazas públicas se resuelve mediante un aparcamiento subterráneo con una capacidad mínima de 1.200 plazas. De ellas 852 entran en el cómputo obligatorio y las 348 plazas restantes forman parte de un intercambiador.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo GUI-49. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento. El aparcamiento bajo rasante se ubicará en la manzana M3, P3, P3b y será este proyecto el que lo determine con exactitud, así mismo deberá resolver el Intercambiador ubicado en esta manzana, parcela P3.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo GUI-50. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-16, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Expropiación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo GUI-51. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-17 PURIFICACIÓN SAAVEDRA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-17**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ÁMBITO A-5-17, PURIFICACIÓN SAAVEEDRA

Artículo PUR-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-17, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo PUR-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo PUR-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo PUR-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.2	1.270	4.992	100%	80%	V
	P.3	309	2.324	100%	70%	IV-V
	P.4		119	350	100%	100% III
M.2	P.3	2.258	4.815	100%	80%	V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1 Vivienda Acogida P2 4.992 m^2c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo PUR-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de la Manzana 1 Parcela 2, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad a un pasaje peatonal.

Artículo PUR-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 2, podrá dividirse en dos parcelas. La Parcela 3 no se considera divisible.

- Manzana 2, Parcela 3, podrá dividirse en dos parcelas.

Artículo PUR-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo PUR-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo PUR-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo PUR-9. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo PUR-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo PUR-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo PUR-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo PUR-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo PUR-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo PUR-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo PUR-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo PUR-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo PUR-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo PUR-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo PUR-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo PUR-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo PUR-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P3A de la Manzana 1.

Artículo PUR-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo PUR-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo PUR-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.1	P.1	2.000
M.2	P.1	2.967
Total		**4.967 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo PUR-25. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo PUR-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo PUR-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo PUR-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-39 VIA NORTE

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-39**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; **D**: Edificación Pareada y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-39, VÍA NORTE

Artículo VÍA-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-39, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo VÍA-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; D: Edificación pareada y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo VÍA-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo VÍA-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^2c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.2	453	2.150	100%	95%	V
	P.3	477	2.150	100%	95%	V
	P.4	493	2.150	100%	95%	V
	P.5	478	3.274	100%	100%	VI-IX
	P.6	513	2.309	100%	95%	V-IX
M.2	P.2	607	3.760	100%	100%	V-IX
	P.3	500	3.400	100%	100%	V-IX
	P.4	748	5.155	100%	100%	V-VII
M.3	P.3	3.097	12.095	60%	40%	XII

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye por las siguientes Manzanas y Parcelas, en su caso con división en subparcelas, según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	2.150
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P3 A.	2.150
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P4 A.	2.150
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P5 A.	3.274
M.2	Vivienda Acogida V.P.A.	P2 A.	3.760

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo VÍA-5. Condiciones de Parcelación

Dadas las condiciones de la presente Ordenación las Parcelas definidas no se consideran divisibles.

Artículo VÍA-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparcelación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo VÍA-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo VÍA-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo VÍA-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja, en la alineación de calle, y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

4. En concreto, dada la variación acusada de las pendientes entre Rúa Pino y el vial que prolonga Vía Norte, se establecen las siguientes cotas de referencia:

Manzana	Parcela	Cota de Referencia
M1	P2, P3, P4 y P5	Rúa Pino
M1	P6 Cuerpo Bajo	Rúa Pino
	P6 Cuerpo Alto	Vial lateral de nueva creación
M2	P2, P3 y P4 Cuerpo Bajo	Rúa Pino
	P2, P3 y P4 Cuerpo Alto	Prolongación Vía Norte
M3	P3	Prolongación Vía Norte

Artículo VÍA-9. Profundidad de los edificios

1. Según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo VÍA-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo VÍA-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros
Edificios de 6 plantas 22,00 metros.
Edificios de 7 plantas 25,50 metros.
Edificios de 9 plantas 32,50 metros.
Edificios de 12 plantas 43,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4. La presente Ordenación tiene como objetivo la creación de una nueva fachada urbana a escala con su implantación. La altura prevista para los edificios que la integran generará, previsiblemente, algunos muros medianeros al descubierto. Estos muros serán tratados como fachada en la nueva edificación (Art. 9.3.9 de las NN.UU).

Artículo VÍA-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo VÍA-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo VÍA-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo VÍA-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo VÍA-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo VÍA-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo VÍA-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo VÍA-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo VÍA-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo VÍA-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales y Generales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos locales.

Artículo VÍA-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna los Usos Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección y los Usos Terciarios en las Manzanas y parcelas expresadas en el punto 4 del artículo VÍA-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo VÍA-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- 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, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo VÍA-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo VÍA-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m 2
M.1	P.1	2.329
M.2	P.1	2.573
M.3	P.1	1.582
	P.2	1.344
M.4	P.1	1.000
Total		**8.828 m²**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo VÍA-24. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 182 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 247 plazas dibujadas, que da un resultado de 197 plazas computables, por lo que hay un superávit de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo VÍA-25. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo VÍA-26. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-39, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo VÍA-27. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-41 BEIRAS

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-41**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-41, BEIRAS

Artículo BEI-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-41, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo BEI-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo BEI-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo BEI-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m²*	*m²c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.2	1.099	4.095	70%	52%	V-VIII
M.3	P.4	572	3.474	90%	80%	VII
	P.5	864	4.839	100%	85%	IV-VIII

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m²
M.1	Vivienda Acogida V.P.A.	P5 A	4.839 m²

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo BEI-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, vista las dimensiones de las mismas no se consideran divisibles.

Artículo BEI-6. Condición de Solar

1.—Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la parcelación en las condiciones del artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

2.—Las edificaciones podrán establecerse en régimen de condominio, según se recoge en el Artículo 5.2.1 de la Normativa Urbanística, pudiendo, en su caso, subdividirse en fases el proceso de edificación sobre rasante, sobre las parcelas resultantes de la reparce-

lación que, en su caso cuando, se haya producido, siempre estableciendo garantías de construcción del aparcamiento de manera que pueda cumplir su función en el proceso de las diferentes fases.

Artículo BEI-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo BEI-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo BEI-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calles y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, de la manzana 9, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo BEI-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior al cincuenta (50) por ciento de la profundidad. Si la longitud del solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar veinte (20) metros con setenta (70) centímetros.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo BEI-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo BEI-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas	15,00 metros
Edificios de 6 plantas	22,00 metros
Edificios de 7 plantas	25,50 metros.
Edificios de 8 plantas	29,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo BEI-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de edificación resultante de la parcelación que se realice al amparo de las condiciones del Artículo BEI-5, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo BEI-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo BEI-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo BEI-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo BEI-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo BEI-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo BEI-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 9/2002.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo BEI-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo BEI-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Vivienda Libre y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo BEI-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección en la Manzana y Parcelas expresada en el punto 4 del artículo BEI-4.

2. El resto de las parcelas de las diferentes Manzanas tienen atribuido el Uso Pormenorizado de Vivienda Libre, Categoría 2ª, que es el Uso Característico.

Artículo BEI-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas. .

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Categoría 10ª Tipos I a III, y Categoría 11ª, Tipos I y II, en plantas Baja y primera o en sótanos y semisótanos vinculados a la planta Baja

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.
- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo BEI-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*: *

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

* Sólo podrán admitirse usos compatibles en el mismo edificio si estuvieran previstos como uso pormenorizado independiente. En otro caso se reduciría la superfice obligatoria del uso de Vivienda acogida

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo BEI-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.1	469
M.3	P.1	546
	P.2	1.225
	P.3	1.499
Total		**3.739 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo BEI-24. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.1	P.1	1.273	Clase Asistencial
Total		**1.273 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo BEI-25. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 65 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación a efectos de cómputo estima sólo el 80% de las 58 plazas dibujadas, que da un resultado de **46** plazas computables, por lo que hay un déficit de plazas en superficie que se resuelve en el aparcamiento subterráneo público del ámbito Estación Intermodal.

Dicho aparcamiento además de resolver el pequeño déficit del ámbito sirve a otros ámbitos del mismo distrito que también son deficitarios de plazas en superficie.

La estimación de la posible no utilización del 20% de las plazas dibujadas responde a las previsibles zonas que el Proyecto de Urbanización ocupará al definir los pasos de peatones, los pasillos exigidos por la Ley de Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, los badenes de acceso a garajes, etc.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo BEI-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo BEI-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-41, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de **Compensación.**

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo BEI-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-47 ESTACIÓN INTERMODAL

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave A-5-47, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ÁMBITO A-5-47, ESTACIÓN-INTERMODAL

Artículo E-INT-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-47, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo E-INT-2. Tipologías Edificatorias.

De acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo E-INT-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Edificación.

Artículo E-INT-4. Ordenanzas Específicas. Condiciones de parcelación y edificación

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos, parcelaciones y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efecto de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación*		*Altura*
				B. rasante	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.2	P.1	1.906	4.295	100%		III
M.3	P.2	1.336	16.000	100%		XX

4. El Uso Pormenorizado Terciario, y la edificabilidad correspondiente, se distribuye en dos Clases diferentes en las Manzanas y Parcelas según la siguiente relación:

Manzana	Uso Pormenorizado Terciario	Parcela o Subparcela	Edificabilidad m^2
M.2	Terciario General	Total	4.295 m^2
M.3	Terciario Hostelero	Total	16.000 m^2

Artículo E-INT-5. Condición particular de Ocupación y Servidumbre

La Parcela M.3 – P.2 deberá respetar la planta bajo rasante, en cota de la Estación Intermodal, para Usos Terciario Dotacionales al Servicio de la Estación de Autobuses.

Artículo E-INT-6. Condiciones de Parcelación.

Dadas las características de esta Ordenación y la estructura de parcelas que contiene, las definidas en el Artículo E-INT-4 no se consideran divisibles.

Artículo E-INT-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana referidas en el Artículo anterior cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo E-INT-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo E-INT-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación General establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—En las parcelas M5 P2 y M2 P1 las áreas de movimientos se consideran alineación no vinculante, pudiendo la edificación ocupar la totalidad de la parcela o no.

Artículo E-INT-9. Cota de origen y referencia.

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja con su vial de acceso y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo E-INT-10. Profundidad de los edificios

Serán según están acotados los edificios y áreas de movimiento.

Artículo E-INT-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo E-INT-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo, para la Parcela M.2 P.1:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificio de 20 plantas71,00 metros

El Edifico de la Parcela M.3 P.2, dada su condición de uso de uso Terciario General la altura máxima será de 15 metros, pero su cubierta no podrá superar la rasante del Rúa de Urzaiz.

2. Sobre la última planta permitida, en el edifico de l a M.3 P.2, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo E-INT-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, al menos para cada fase de las expuestas en los artículos 5 y 6 de estas Ordenanzas y cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar.

Artículo E-INT-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo E-INT-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el setenta y cinco (75) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

2. En calles de ancho igual o superior a veinte (20) metros, podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de ciento veinte (120) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo E-INT-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo E-INT-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo E-INT-17. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo E-INT-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados en cada parcela por la edificación son considerados por la Ordenación Detallada como espacios libres privados, los cuales deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo E-INT-19. Usos Pormenorizados

1. El Plan General determina como Uso Global Característico el Terciario Hostelero , que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Terciario Hostelero y Terciario General en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo E-INT-20. Localización de los Usos Pormenorizados

La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Terciario Hostelero, Categoría 1ª, 2ª y 3ª, y el Uso Pormenorizado Terciario Comercial, en todas sus Categorías en las Manzanas y Parcelas expresadas en el punto 4 del artículo E-INT-4.

Artículo E-INT-21. Régimen del Uso Característico.

1. *Uso Característico*: **Terciario Hostelero, Categoría 1ª, 2ª, 3ª y 5ª**

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario Clase Comercio

Categorías 1ª y 2ª, en plantas Baja, primera y segunda.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

- Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo E-INT-22. Régimen del Uso Pormenorizado Terciario General.

1. *Uso Característico*: Terciario General en las siguientes Clases y Categorías.

Comercio, Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

Oficinas, Categorías 6ª, 7ª 8ª y 9ª

Recreativo y Reunión, Categorías 10ª y 11ª.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categoría 5ª, en todas sus plantas.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en todas sus plantas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª y 14ª en todas sus plantas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en todas las plantas, garantizando la compatibilidad de usos con el resto de los compatibles.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en todas sus plantas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo E-INT-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.444
Total		**1.444 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo E-INT-24. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Xeral de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie	Uso Pormenorizado
nº	nº	m ^{2}	
M.3	P.1	3.606	Transporte Clase Estación de Autobuses
Total		**3.606 m^2**	

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Público que se establece en el cuadro o áquel que el Ayuntamiento les atribuya en razón de las necesidades.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo E-INT-25. Aparcamientos públicos

1. La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de **400** plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 9/2002.

2. No obstante lo anterior, la Ordenación debido a la falta de suelo y la gran superficie destinada a Viario Público no puede resolver en superficie la dotación de aparcamientos necesaria. En consecuencia deberá realizarse un aparcamiento subterráneo con una capacidad mínima de 500 plazas debajo del viario que configura la plaza de la Estación, de las que corresponden al ámbito 101 plazas y el resto son para compensar ámbitos próximos carentes de espacio para cumplir el estándar.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo E-INT-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo E-INT-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-47, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Expropiación.

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo E-INT-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 9/2002. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-48 COTOMONDONGO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-48**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-48, COTOMONDONGO.

Artículo COT-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-48, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo COT-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo COT-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo COT-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	2.482	6.693	100%	36%	XVI
M.2	P.6	1.726	5.604	80%	65%	VI
	P.7	925	2.450	90%	75%	IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.2 Vivienda Acogida P6-A 5.604 m^2c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo COT-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de la Manzana 2 Parcela 7, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad a un pasaje peatonal.

Artículo COT-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, que por la particularidad de la presente ordenación, en vez de expresar siempre las condiciones de parcelación mediante superficie mínima y, en su caso, frente mínimo, se establecen además por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 2, no se considera divisible.

- Manzana 2, Parcelas 6 y 7, no se consideran divisibles.

Artículo COT-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo COT-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo COT-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo COT-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada. Concretamente, la M.1 P.2, en razón del fuerte desnivel de la parcela, se podrían formar escalonamiento que, en su caso podrían dar lugar a usos comerciales en estos bancales, que tendrían carácter de semisótanos, aunque computarían como edeificablidad.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo COT-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo COT-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo COT-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

Edificios de 6 plantas 22,50 metros

Edificios de 16 plantas 57,00 metros.

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo COT-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo COT-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo COT-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo COT-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo COT-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo COT-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo COT-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo COT-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo COT-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; y Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección, en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo COT-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P7-A, de la Manzana 2.

Artículo COT-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo COT-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo COT-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.344
M.2	P.1	498
	P.2	641
	P.3	214
Total		**2.911 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo COT-25. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.4	350
	P.5	304
Total		**654 m^2**

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Sociocultural.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de la parcela anterior perteneciente al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo COT-26. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo COT-27. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo COT-28. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-48, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo COT-29. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-49 PINO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-49**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-49, PINO

Artículo PIN-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-49, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo PIN-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo PIN-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo PIN-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.1	381	1.513	100%		IV
M.2	P.2	715	2.589	100%		IV
	P3	1.442	2.071	55%	40%	V
	P.4	160	640	100%		IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.2 Vivienda Acogida P2A 2.589 m^2c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo PIN-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de la Manzana 2 Parcela 2, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad a un pasaje peatonal.

Artículo PIN-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación por razones de dimensión no se consideran divisibles las Parcelas expresadas en el Artículo PIN-4.

Artículo PIN-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo PIN-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo PIN-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo PIN-9. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo PIN-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo PIN-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo PIN-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo PIN-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo PIN-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo PIN-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo PIN-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo PIN-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo PIN-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo PIN-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo PIN-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo PIN-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo PIN-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P2A de la Manzana 2.

Artículo PIN-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

-Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo PIN-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo PIN-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.139
Total		**1.139 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo PIN-25. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo PIN-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo PIN-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo PIN-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-50 SAN XOSÉ

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-50**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-50, SAN XOSÉ

Artículo SANX-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-50, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo SANX-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo SANX-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo SANX-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*Ocupación S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.2	725	3.169	100%	90%	V
	P.3	588	1.861	100%	90%	VI-V

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, el Terciario General en Plantas Bajas se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1 Vivienda Acogida P3A 1.861 m^2c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo SANX-5. Condiciones particulares de Ocupación y Servidumbres

1.—La estructura de la Manzana 1 Parcela 2, se organiza de manera que hay una zona porticada en Planta Baja para dar continuidad a un pasaje peatonal.

Artículo SANX-6. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación por razones de dimensión no se consideran divisibles las Parcelas expresadas en el Artículo SANX-4.

Artículo SANX-7. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo SANX-8. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo SANX-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

Artículo SANX-9. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo SANX-10. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo SANX-11. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo SANX-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo SANX-12. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo SANX-13. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo SANX-14. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo SANX-15. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo SANX-16. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo SANX-17 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo SANX-18 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo SANX-19. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo SANX-20. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo SANX-21. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P3A de la Manzana 1.

Artículo SANX-22. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.
- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.
- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo SANX-23. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo SANX-24. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	2.211
Total		**2.211 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo SANX-25. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo SANX-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo SANX-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo SANX-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-54 TOLEDO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-54**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-54, TOLEDO

Artículo TOL-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-54, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo TOL-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo TOL-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo TOL-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m^2*	*Edificabilidad m^{2}c máximo*	*Ocupación B. rasante*	*S. rasante*	*Altura nº de Plantas*
M.1	P.1	775	2.717	100%		V
	P.2	1.484	3.327	80%	65%	III
M.2	P.1	956	3.152	80%	65%	IV
	P.2	355	426	100%	80%	III

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida, el Terciario General en Plantas Bajas se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1	Vivienda Acogida	P2A	3.327 m^{2}c
M.2	Vivienda Acogida	P2A	426 m^{2}c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo TOL-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación a partir de las Parcelas expresadas en el Artículo anterior, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones requeridas en esta ordenanza, se establecen por criterios tipológicos y de partición de las edificaciones, y sus áreas de movimiento, propuestas.

- Manzana 1, Parcela 2A, podrá parcelarse según condiciones del Uso de Vivienda Acogida.

Artículo TOL-6. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo TOL-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo TOL-4

Artículo TOL-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo TOL-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

Artículo TOL-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo TOL-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas	11,50 metros.
Edificios de 4 plantas	15,00 metros.
Edificios de 5 plantas	18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo TOL-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando

del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo TOL-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo TOL-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo TOL-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo TOL-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo TOL-16 Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo TOL-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo TOL-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo TOL-19. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo TOL-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P2A de la Manzana 1.

Artículo TOL-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo TOL-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo TOL-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.3	2.255
Total		**2.255 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo TOL-24. Equipamientos Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.2	P.4	1.685
Total		**1.685 m^2**

2.—Las condiciones de aprovechamiento y edificación serán las de la Ordenanza 13 con las características de la Clase de uso Dotacional Educativo.

3.—La urbanización y tratamiento de los espacios libres de la parcela anterior perteneciente al Sistema Local de Equipamientos, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.4.2 y el 7.4.5.

Artículo TOL-25. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo TOL-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo TOL-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo TOL-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-58 EXTREMADURA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-58**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-58, EXTREMADURA.

Artículo EXT-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-58, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo EXT-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos; la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías; la **C**: Edificación Adosada o Agrupada en Hilera; y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo EXT-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo EXT-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidad m²c máximo*	*Ocupación*		*Altura nº de Plantas*
				B. rasante	*S. rasante*	
M.1	P.2	2.576	5.090	75%	50%	III-IV

4. El Uso Pormenorizado de Vivienda Acogida se distribuye por la siguiente Manzana y Parcela según la siguiente relación:

M.1 Vivienda Acogida P2-A 1.883 m^2c

El Proyecto de Compensación o el de Reparcelación definirán los límites precisos de la parcela a la que se le asigna la edificabilidad del Uso de Vivienda Acogida.

5. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo EXT-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación la Parcela expresada en el Artículo anterior no se considera divisible, con excepción del bloque en esquina de 4 plantas.

Artículo EXT-6. Condición de Solar

Las posibles parcelas que resulten de la división de la Parcela 2, de la ordenación, cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo EXT-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo EXT-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

Artículo EXT-8. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo EXT-9. Profundidad de los edificios

Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

Artículo EXT-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo EXT-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja Altura de cálculo 4,50 metros

Plantas tipo Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 3 plantas 11,50 metros

Edificios de 4 plantas 15,00 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales a todas las fachadas, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo EXT-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo EXT-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo EXT-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo EXT-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo EXT-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo EXT-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo EXT-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo EXT-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados.

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo EXT-19. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre; Categoría 2ª de Viviendas Acogidas a algún Régimen de Protección en los términos, condiciones y coeficientes de ponderación establecidos en la Memoria de la presente Ordenación Detallada.

2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo EXT-20. Localización de los Usos Pormenorizados

1. La Ordenación Detallada asigna el Uso Pormenorizado de Vivienda, Categoría 2ª, Acogida a algún régimen de protección a la Parcelas P2-A, de la Manzana 1.

Artículo EXT-21. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ªy 7ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes*:

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Dotacional en todas sus Clases y Categorías, a excepción la Categoría 16ª

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta

Baja e inferiores.

4. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo EXT-22. Régimen del Uso Pormenorizado Vivienda Acogida.

1. *Uso Característico*: Residencial, Clase Vivienda, Categoría 2ª Acogida a algún régimen de protección pública.

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a la Baja.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo EXT-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m ^{2}
M.1	P.1	1.032
Total		**1.032 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Artículo EXT-25. Aparcamientos públicos

La reserva de plazas públicas equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004, se resuelven en el Distrito.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo EXT-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo EXT-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-58, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo EXT-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-71 METALURXICA

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-71**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **A**: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ÁMBITO A-5-71, METALÚRXICA

Artículo MET-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-71, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo MET-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la A: Edificación Aislada o en Bloques Abiertos y la G: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo MET-3. Alineaciones y Rasantes

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo MET-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m^2*	*m^{2}c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.1	2.725	18.100	100%	70,38%	III-XIV-XIX

Artículo MET-6. Condición de Solar

Todas las Parcelas de cada Manzana resultantes de la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada una.

Artículo MET-7. Alineaciones y Posición de la Edificación

1. Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con la localización definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada para cada una de las manzanas y parcelas, y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo MET-4

2. Las áreas de movimiento de la edificación definidas deberán ser respetadas, y la ocupación total, sobre o bajo rasante, no podrán sobrepasar los porcentajes atribuidos en el citado Artículo.

3.—Aquellas Parcelas en las que el Plano de Ordenación y Regulación establece la edificación, y sus áreas de movimiento, en la alineación de la calle, esa alineación se considera vinculante y el resto de la edificación podrá establecerse o definirse en el Proyecto de Edificación sin otras limitaciones que las que se deriven de las condiciones de las Áreas de Movimiento y del porcentaje de Ocupación, establecidas en esta Ordenación.

4.—La separación entre bloques y las distancias a ejes de calle o linderos son las que resultan de la posición acotada en el plano de Ordenación y Regulación.

Artículo MET-8. Cota de origen y referencia

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calles y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

2. Por razones de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta la altura regulada para la misma. Todo ello con independencia del cumplimiento de los límites de edificabilidad asignada.

3. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo MET-9. Profundidad de los edificios

1. Serán según están definidos en la ordenación, con sus áreas de movimiento.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad se medirá independientemente en cada uno de ellos.

3. A los efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes autorizados.

Artículo MET-10. Altura de las Edificaciones

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo MET-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Zócalo de 3 plantas equivalentes a	14 metros de altura.
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros
Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:	
Edificios de 14 plantas	50,00 metros.
Edificios de 19 plantas	67.50 metros.

2. Sobre la altura máxima se autoriza un cuerpo destinado a instalaciones generales del edificio, con una superficie no mayor al 50% de la planta inferior, en cuyo caso computarán edificabilidad, sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuída a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo MET-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo MET-12. Altura de pisos

1. La altura mínima libre de pisos será de:

1) Trescientos cincuenta (400) centímetros para las tres primera plantas

2) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo MET-13. Salientes y vuelos

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo MET-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo MET-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo MET-16 Condiciones de Accesibilidad

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo MET-17 Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Artículo MET-18. Ocupación y tratamiento de los espacios no edificados

1. Los espacios no ocupados por la edificación que la Ordenación Detallada determine que su uso debe de ser público, en régimen de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados y tratados como espacios libres y no podrán cerrarse o vallarse.

2. Los espacios no ocupados por la edificación en los que la Ordenación Detallada defina como espacios libres privados deberán mantenerse limpios y urbanizados o ajardinados según las condiciones de dimensión y características de los mismos.

En aquellos casos en los que su dimensión lo permita podrán instalarse en régimen de copropiedad o condominio jardines de uso colectivo de la manzana o parcela con la posibilidad de utilizar espacios para uso deportivo siempre sin sobresalir de la rasante.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo MET-19. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª 2.—Así mismo la Ordenación Detallada define las zonas correspondientes a los Sistemas Locales, según las condiciones de la Ficha del APR, para los usos de Espacios Libres y Equipamientos Públicos.

Artículo MET-21. Régimen del Uso Característico

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio:*

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en cualquiera de los edificios.

Categoría 5ª, en planta Baja, sólo en las edificaciones en alineación de calle. - Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª , 3ª y 4ª, en la edificación de zócalo

prevista en las tres primeras plantas o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en la edificación de zócalo prevista en las trres primeras plantas en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en la edificación de zócalo prevista en las tres primeras plantas o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Permitidos en edificios independientes:*

- Terciario, Clase Hostelero: Categorías. 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

- Terciario, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2º, 3ª y 4ª.

- Terciario, Clase Oficinas: Todas sus Categorías.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en planta Baja e inferiores.

5. *Usos Prohibidos:*

- Los restantes.

Sección 3ª Dotaciones Urbanísticas. Sistema Local.

Artículo TOL-23. Espacios Libres Públicos

1.—La Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos las siguientes parcelas, con la situación y superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
nº	nº	m^2
M.1	P.2	2.438
Total		**2.438 m^2**

2.—La urbanización y tratamiento de las parcelas anteriores pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres, deberá ajustarse a las determinaciones de los artículos del Capítulo 7.3 de las Normas Urbanísticas, especialmente los comprendidos entre el 7.3.4 y el 7.3.9.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo MET-26. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. En el diseño de las Zonas Verdes, Sistemas Local y General, deberá cumplir las condiciones de Accesibilidad definiendo itinerarios que cumplan con las determinaciones normativas vigentes.

3. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo MET-27. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo

1. Según establece la Ficha del APR, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo MET-28. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en entidad urbanística de conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004 y el Artículo 2.3.5 de las Normas Urbanísticas.

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será el establecido con carácter general para todos los desarrollos del Plan General en el citado Artículo 2.3.5, con las diferentes fases según los elementos a conservar.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA A-5-72 CANADELO ALTO

ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan General del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, **APR** con Clave **A-5-72**, en la cual se establecen:

Tipologías Edificatorias, de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías y la **G**: Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinados en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal, especialmente a las Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Título VII.

ORDENANAZAS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO A-5-72, CANADELO ALTO

Artículo CANA-1. Ámbito de aplicación

Pertenecen al ámbito definido en el Plan General como un APR, A-5-72, que se desarrolla como Ordenación Detallada con las condiciones y determinaciones, literarias y gráficas, que se incluyen en este Documento.

Artículo CANA-2. Tipologías Edificatorias

Según establece la Ficha del APR y de acuerdo con el Artículo 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la **B**: Edificación en Manzana Cerrada o entre medianerías y la **G:** Tipología Mixta prevista para su determinación por el planeamiento de desarrollo.

Artículo CANA-3. Alineaciones y Rasantes.

1. La Ordenación Detallada determina las alineaciones de toda la red viaria, quedando la definición geométrica de su trazado en planta resuelto por las coordenadas UTM de los planos en soporte digital que acompañan al Plan General, resolviendo los enlaces con los viarios existentes del entorno, donde ello es posible o acorde con la ordenación.

2. Todas las secciones tipo de Viario se reflejan en plano y se acotan, y definen un ancho mínimo de acera de ciento ochenta (180) centímetros, si bien en determinados casos al no poder coincidir el trazado de un viario con el límite del ámbito alguna de las aceras queda reducida de dimensión completándose la sección total del viario en el ámbito colindante.

3. Las rasantes definitivas de los viarios se establecen en los puntos de encuentro de los ejes viarios por considerar que de esta manera queda suficientemente definida la altimetría de la red de comunicaciones.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Ordenanzas Específicas.

Artículo CANA-4. Condiciones de Edificación, Ocupación y Número de plantas.

1.—La Ordenación, a los efectos de la regulación de aprovechamientos y condiciones de la edificación, establece una organización y estructura determinada por el Viario general que, junto con el límite del ámbito, define diversas Manzanas que, a su vez, se subdividen en Parcelas que constituyen la base de la regulación. Algunas Parcelas o Manzanas tienen Uso de Zonas Verdes o Dotaciones, con carácter de Sistema Local.

2.—Las parcelas definidas por la Ordenación son sólo a los efectos de atribuir las intensidades de usos y los espacios libres, públicos o privados, o dotacionales, sin que constituyan la parcelación del ámbito que corresponderá al desarrollo de la presente Ordenación.

3.—Las condiciones específicas de cada Manzana y Parcelas de uso lucrativo que se recogen en el siguiente cuadro tienen el carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana	*Parcela*	*Superficie*	*Edificabilidad*	*Ocupación*		*Altura*
nº	*nº*	*m²*	*m²c máximo*	*B. rasante*	*S. rasante*	*nº de Plantas*
M.1	P.1	650	2.644	100%	82%	V

4. En aplicación del Artículo 42 del Decreto 35/2000, Reglamento de la Ley de Accesibilidad, el tres (3) por ciento de las viviendas acogidas deberá reunir las condiciones de adaptación a personas de movilidad reducida.

Artículo CANA-5. Condiciones de Parcelación

A efectos de su parcelación dada las características del ámbito se considera que la parcela es indivisible.

Artículo CANA-6. Condición de Solar

La Parcela definida en la ordenación cumplen la condición de Solar, regulada por el Artículo 6.2.13 de la Normas Urbanísticas, y su edificación se considera que pueden responder a promociones unitarias que resuelven las condiciones de aparcamiento en las Plantas Bajo Rasante reguladas según el porcentaje de ocupación establecido para cada ello.

Artículo CANA-7. Alineaciones y Posición de la Edificación.

La edificación se dispondrá de acuerdo con la alineación de calle definida en los planos de Ordenación de la presente Ordenación Detallada y con la edificabilidad lucrativa establecida en el Artículo CANA-4

Artículo CANA-8. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja en la alineación de calle y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.5. de las Normas Urbanísticas.

Artículo CANA-9. Profundidad de los edificios

Serán según están definidos en la ordenación.

Artículo CANA-10. Altura de las Edificaciones.

1. La edificación no rebasará en número de Plantas las definidas en el cuadro del Artículo CANA-4, y la altura de coronación, medida en metros desde la cota de nivelación de planta baja, se obtendrá con los siguientes valores tipo:

Planta Baja	Altura de cálculo 4,50 metros
Plantas tipo	Altura de cálculo 3,50 metros

Por tanto, la altura de coronación será la siguiente:

Edificios de 5 plantas 18,50 metros

2. Sobre la última planta permitida, en cada una de las anteriores situaciones, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, de acuerdo con los Artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las Normas Urbanísticas sin que ello pueda reportar incremento de la edificabilidad atribuida a cada parcela.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se considera que dentro de la altura de coronación cabe una prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que una posible utilización arquitectónica bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de más interesante volumetría. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo CANA-11. Construcciones permitidas por encima de la altura

1. Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 2 del artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

2. Sobre el paño de cubierta sólo podrán sobresalir los elementos de ventilación, chimeneas, las Antenas de cualquier tipo de televisión, que deberán ser colectivas, cualquier elemento de aprovechamiento de la energía solar u otros que puedan estar autorizados por la Normativa General de Edificación del Título VI.

Artículo CANA-12. Altura de pisos.

1. La altura mínima libre de pisos será de:

a) Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos sesenta (260) centímetros para la planta de piso.

Artículo CANA-13. Salientes y vuelos.

1. En las edificaciones cuya fachada no coincida con una alineación de calle, se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Art. 6.6.19. de las Normas Urbanísticas, pudiendo los cuerpos volados cerrado alcanzar el sesenta (60) por ciento de la fachada.

2. En las fachada que coincidan con la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19 de las Normas Generales de Edificación, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 6 a igual o menor 10	0,45 m.
Mayor de 10 a igual o menor 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

El arranque de los cuerpos volados no podrá estar a una distancia del lindero lateral inferior a su saliente, medido éste en su totalidad, sin poder salir de manera oblicua desde el lindero de comienzo de la fachada.

3. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial de calle. En las fachadas interiores se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

4. En los chaflanes sólo se podrán establecer cuerpos volados en prolongación de los paños de fachada, sin prolongación de los cuerpos volados de las mismas, desde la cara inferior del forjado del suelo de la planta segunda.

5. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada que coincida con la alineación de la calle, no rebasará:

Ancho de calle	Saliente
(metros)	(metros)
Mayor de 9 a igual o menor de 15	0,75
Mayor de 15	0,80

6. En otras edificaciones, el saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo CANA-14. Seguridad frente a incendios

Con independencia del cumplimiento de la normativa Básica de Protección Contra Incendios, vigente en cada momento, la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores, sobre las que recaiga una vivienda, de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros y

en caso de tener edificación bajo rasante, el forjado deberá estar calculado con una sobrecarga de uso no inferior a dos mil (2.000) kilogramos por metro cuadrado.

Artículo CANA-15. Condiciones higiénicas

1. Todas las piezas habitables deberán se exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

2. Los locales que den a patio interior de parcela deberán cumplir, éstos, las dimensiones reguladas por el Artículo 6.7.15 de la Normativa Urbanística.

Artículo CANA-16. Condiciones de Accesibilidad.

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 la Ley 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y Reglamento 35/2000 que la desarrolla.

Artículo CANA-17. Condiciones de Garaje Aparcamiento

1. Todos los edificios deberán reservar plazas de garaje aparcamiento en proporción a 1,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción para dar cumplimiento al estándar fijado por el Artículo 47 de la Ley 15/2004.

2. Los garajes aparcamiento deberán cumplir las condiciones generales por razón del uso estipuladas en el Título V de las Normas Urbanísticas.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos.

Artículo CANA-18. Usos Pormenorizados

El Plan General determina como Uso Global Característico el Residencial, que la Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivienda, Categoría 2ª; el Residencial Libre.

Artículo CANA-19. Régimen del Uso Característico.

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

2. *Usos Compatibles en el mismo edificio*:

- Terciario, Clase Hostelero.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Categoría 5ª, en planta Baja.

- Terciario General Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª y 3ª, esta última no alimentaria, solo en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Terciario Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en cualquier planta asociada a vivienda.

Categorías 7ª, 8ª y 9ª, en planta Baja en mismas parcelas.

- Terciario General Clase Recreativo y Reunión: Categoria 10ª, Categoria 11ª, Tipos I y II, y Categoria 12ª , Tipos I, II y III en plantas baja y primera o en sótanos o semisótanos vinculados a la Planta Baja.

- Dotacional, Clase Educación:

Categorías 1ª, 6ª y 7ª en planta Baja.

- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baja.

- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baja.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta Baja.

- Dotacional, Clase Religioso: Categoría 17ª, en planta Baja.

- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta Baja.

- Garaje-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas

Baja e inferiores.

La máxima ocupación en las plantas bajas, en los frentes de calle, sólo estará limitada por la exigencia de frente necesario para accesos a portales y garajes de las parcelas respectivas.

3. *Usos Prohibidos*:

- Los restantes.

Artículo CANA-20. Aparcamientos públicos

La Ordenación Detallada viene obligada a reservar como plazas de aparcamiento público la cantidad de 3 plazas que son las equivalentes al 25 % del total de plazas exigidas por aplicación del Artículo 47 2.c) de la Ley 15/2004.

Sección 4ª Desarrollo de la Ordenación Detallada

Artículo CANA-21. Condiciones para el Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización, además de las condiciones y determinaciones que corresponde, y está regulado en la Normativa Urbanística, deberá establecer las condiciones precisas que se citan en el artículo anterior con el fin de garantizar el número de plazas públicas de aparcamiento y el número de ellas que responden a las condiciones de Accesibilidad establecidas en Ley y Reglamento.

2. Así mismo el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito deberá establecer los alcorques necesarios para la plantación de árboles siguiendo la definición de los viarios recogidos en la presente Ordenación.

Artículo CANA-22. Sistema de Actuación y Plazos de Desarrollo.

1. Según establece la Ficha del APR A-5-72, el Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la misma es el de Compensación

2. Así mismo, los plazos para el desarrollo son los determinados por la Ficha del APR.

Artículo CANA-23. Conservación de la Urbanización

1. En desarrollo y gestión del presente ámbito, los propietarios de los solares resultantes de la equidistribución deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos del apartado 6 del Artículo 110 de la Ley 15/2004. y el Artículo 2.3.5

2. El plazo mínimo para el mantenimiento y conservación de la Urbanización por parte de la entidad que se establezca será de cinco años desde el momento de la constitución de la misma, en el momento de la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, en los términos fijados por el Artículo 2.3.5, de las Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA A-7-02 RECARE

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbano no Consolidado APR con la Clave A-7-02 en la cual se establecen:

Tipología Edificatoria Característica, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías A,E,G.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

2.2.1 Ordenanza de la Parcela Nº1: de Servicios de carreteras y Pequeño Comercio Complementario.

Superficie: 3.550 m^2.

En general serán de aplicación las ordenanzas que corresponden del PXOM.

Situada en conexión con el viario principal, y fundamentalmente para abastecer de combustible a los vehículos automóviles, además de proporcionar recambios y artículos de regalo etc, con pequeño comercio y cafetería. Instalación de edificación aparte para pequeño comercio denominado Autocentro

Igualmente como uso complementario también tendrá el general terciario que forma parte del principal previsto.

Retranqueos a todos los linderos laterales según NNUU.

Se podrán adosar a los linderos de contacto con las alineaciones oficiales la edificación principal y las edificaciones secundarias necesarias para el funcionamiento de la actividad que tendrán la suma de ambas las siguientes limitaciones: Longitud máxima en contacto con alineaciones 80% de la longitud total de la alineación. El resto podrá adosar a estas edificaciones pero cumplirá con el retranqueo señalado para el resto de los linderos laterales, es decir de 6 mts.. La altura será de tres plantas equivalente a 15 m. Dicha altura podrá ser inferior, es decir no siendo esta obligatoria, pudiendo aumentar las alturas interiores de las plantas que se construyan con la disminución en el nº de plantas, todo ello sin exceder del sólido expuesto y autorizado.

Esta parcela complementa como se dijo a la Parcela principal denominada P2 a los efectos de los que pueda depender en las tramitaciones de expedientes que se lleven acabo, ó para cualquier trámite que sea necesaria su justificación.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.1.

Rasantes: Las rasantes para dicha Parcela serán las que correspondan de acuerdo con el Plano Viario en cada punto de su frente y en contacto con la alineación. La cota de planta baja con objeto de mejorar las circulaciones podrá situarse por encima ó por debajo de dicha rasante sin perjuicio de cumplir con el sólido capaz definido.

Ocupación de la edificación bajo rasante: 100% Número de sótanos: sin limitación.

Usos: Terciario General, Comercial, Hostelería y Estación de Servicio.

Ocupación máxima sobre rasante: 2.000 m^2. (Viéndose afectada en todo momento por los retranqueos establecidos).

Disposición de la Edificación y distribución de la edificabilidad: Teniendo en cuenta que la Estación de Servicio consume una pequeña parte de la edificabilidad, la no materializada por ésta, podrá materializarse en el Edificio Comercial y de Servicios que se podrá construir en la misma parcela incluso en edificio independiente, pudiendo adosar al resto de las edificaciones que se programen en dicha parcela.

Condiciones de Parcelación: Esta parcela se podrá dividir en dos ó tres parcelas dejando de forma independiente el uso de Estación de Servicio, con el objeto de poder en su caso dar respuesta a la posible exigencia de individualización de los usos contemplados para dicha parcela. Las edificaciones resultantes podrán adosar entre ellas.

En general le será de aplicación todos los usos y disposiciones de la Parcela nº 2 que no se contradigan con lo dispuesto en la ordenanza particular descrita.

2.2.2 Ordenanza de la Parcela Nº2 Terciario General- Grandes centros Comerciales.

En general cumplirá en todo con lo previsto en las ordenanzas correspondientes de aplicación del PXOM.

Superficie: 45.716 m^2. Queda perfectamente determinada gráficamente en planos, área que prevalecerá sobre el término de superficie.

Destinada al Centro Comercial y de Ocio, en donde se amplía y esponja el ya previsto con licencia de construcción.

Se plantea la construcción de una gran área comercial, con inclusión de áreas de alimentación, restauración, y de reunión ó espectáculos, cines etc. Se complementa con la inclusión de los aparcamientos necesarios los cuales se especifican en la ordenanza Art.. 9.11.18 y 5.4.1 de las normas generales referidas a la Categoría 5ª y 11ª: No obstante esto tiene carácter complementario, no afectándose de limitación alguna ni en superficie ni en categorías, únicamente deberá adaptarse a las limitaciones de la ordenación prevista.

Uso: Terciario-Comercial de grandes Centros Comerciales y de Ocio sin limitaciones en sus superficies ó Categorías.

Condiciones de edificación complementarias:

Retranqueos de la edificación:

Bajo rasante: no se exigen retranqueos, pudiendo adosar al límite de las alineaciones en todo el perímetro de la parcela P.2.

Sobre rasante: retranqueo mínimo a todos los linderos: 6 m.

Se exceptúan no exigiéndose, para la edificación sobre rasante los que limitan con la alineación formada por la línea grafiada con la letra "E" .

La cota 124,00 figurada como de "nivelación de P/B en el Plano 3.2.1, sirve para la fijación de la altura máxima del sólido edificable definida como 149,00 del mismo plano, la cual no se podrá sobrepasar en los términos recogidos en la presente documentación. Si bién la del suelo de la P/B podrá variarse, situándose sobre ó bajo el nivel de esta cota figurada como 124,00 que se especifica sólo a efectos meramente indicativos. Todo ello con el fin de proporcionar la libertad necesaria para el diseño de las conexiones y circulaciones mas adecuadas de los diferentes niveles que se proyecten"

Alineaciones: Son las establecidas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.2.

Rasantes: Son las establecidas en la documentación gráfica para la Parcela denominada P.2. Para el frente con la autovía se determina la línea de rasante en contacto con la

Parcela ZV.1 con retranqueo cero la que se grafía con la altimetría correspondiente y denominación "E".

Altura de la edificación y número de plantas: V plantas equivalentes a 25 metros. No será obligatorio dentro del sólido edificable definido por la altura máxima, la ejecución de las cinco plantas señaladas, pudiendo ser éstas las que se consideren oportunas para el desarrollo de la actividad, computando únicamente los m^2 construidos de techo, y con independencia de que se hagan huecos ó no. A los efectos del computo de edificabilidad, se considerarán como aparcamientos las áreas para el abastecimiento de mercancía de carga y descarga no entrando en la cuantificación general.

Las cotas de los frentes en contacto con las alineaciones no serán descriptivas para la determinación de la cota de la Planta Baja, pudiendo ésta estar por encima o por debajo con el fin de unificar niveles dado el uso Comercial previsto, solucionando de esta forma problemas de circulaciones peatonales.

Al igual que la anterior esta parcela es complemento del edificio principal, por lo que tendrá que ir unida con la parcela P2 en la adjudicación de la reparcelación correspondiente.

Parcela mínima: Aunque no están previstas, se fija como parcela mínima a efectos de parcelaciones para la P2, la que se corresponde con una superficie de 25.000 m^2.

Entreplantas Técnicas: Las entreplantas técnicas a pesar de que computen edificabilidad, no computarán número de plantas, en el cómputo general de las permitidas.

Se permite la instalación de garaje aparcamiento en la parte superior de la edificación si se construye cubierta plana. Se tendrá especial control en caso de ejecutarse esta instalación para la debida armonización corrigiendo de forma satisfactoria el aspecto visual de este aparcamiento, a base de plantaciones u otros elementos adecuados encaminados a la ocultación visual de los vehículos.

Plazas de aparcamiento:

1 Plz. / 50m^2 de uso comercial no alimentario.

1 Plz./ 25m^2 de superficie de comercio alimentario.

Condiciones del sólido edificable: las especificada en el plano de la ordenación.

Ocupación del sólido edificable sobre rasante: según lo especificado en planos con retranqueos a linderos de NNUU.

Las áreas de circulación para prevención de incendios recogidas en la normativa serán compatibles con las zonas libres previstas que lindan con la línea E pudiendo trazarse en las inmediaciones de dicha línea y hacia el exterior del Centro proyectado.

La edificación bajo rasante podrá adosar a todos los linderos y a la línea "E" figurada en planos.

En el frente Norte en el tramo Grafiado entre las letras "A" y "B" se podrán establecer todo tipo de accesos al Centro Comercial, viarios y peatonales, con la ocupación necesaria bajo rasante.

Al objeto de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales que se encuentran por debajo de la rasante, en el espacio de retranqueos del sólido edificable se podrán formarán patios ingleses coincidente con los retranqueos de la edificación cuyas normas están recogidas en la ordenanza de aplicación del Plan General.

Conexión de viario entre los puntos A-B:

Este tramo es fundamental para las conexiones de acceso público al centro comercial por lo que se podrán establecer todo tipo de entradas de viario, puentes ascendentes ó descendentes etc. en el tramo ya especificado A-B.

Viarios privados: en los espacios no ocupados por la edificación, es decir en los ocupados por los retranqueos perimetrales y zonas libres de edificación se podrán establecer accesos, rampas, viarios privativos de conexiones principalmente necesarias para acceder a las plantas de garaje aparcamiento, evacuaciones, así como a las áreas de carga y descarga.

Elementos permitidos sobre la altura de la edificación: Dado el tipo de edificación, tipo de formas de cubiertas, grandes lucernarios, tótems publicitarios torres de instalaciones con las protecciones pertinentes etc. así como otros elementos con los que se caracterizan y dan expresión a este tipo de edificaciones, de los cuales no se deriva aprovechamiento urbanístico, es necesario establecer un complemento de la ordenanza para englobar a todos estos elementos, si bien cuantificándolos con una limitación en la ocupación de los mismos. Estas instalaciones exteriores aunque vayan cubiertas para el control estético no computarán edificabilidad.

Para ello se delimita un área de movimiento trazada con planos sobre la altura permitida y alineaciones de las diferentes fachadas.

Ocupación sobre el plano de la altura máxima del sólido edificable permitido: 30% Altura límite de ocupación de los diferentes elementos: 6 m excepto torres de instalaciones. Planos laterales límites: trazados a la distancia de 1 m paralelos a las fachadas del sólido. Sobre la altura permitida, estarán autorizadas torres de instalaciones de hasta 18 m de altura con una sección de las mismas de 200 m^2.

Se permitirá la colocación de báculos con letreros publicitarios llamados "tótems" con la altura establecida para este tipo de elementos necesarios (28 mts medidos desde la rasante del vial donde se emplace) siempre que estén situados dentro de la parcela privada.

Usos y Normas complementarias del Uso Comercial:

Dentro de la altura permitida de 5 plantas es necesario para albergar todas las instalaciones exigidas, dar sobre altura en las plantas correspondientes a la gran área de alimentación (7m) y de cines ó de ocio (10 m).

Sin perjuicio del límite general de altura máxima establecido para la edificación, no se fija altura máxima de planta.

Uso Comercial y servicios

Siempre cumpliendo las ordenanzas del PXOM, Incluye locales comerciales en general, en todas sus superficies pequeña, mediana y gran superficie, con libertad de situación en cualquier planta de la edificación ordenada.

Uso Hostelero.

Bares y cafeterías, comprendiendo estos aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, en donde se sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Restaurantes.

Comprenden aquellos establecimientos cualquiera que sea su denominación, que sirven al público comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Uso de Locales recreativos.

Incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, cualquiera que sea su denominación, y en los que se sirven al público comidas y/o bebidas, tales como discotecas, disco-bares, cibercafés, salas de fiestas, salas de juego y similares que están sujetos a las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por RD 2.816/82, de 27 de agosto, o normativa que la sustituya.

Uso Administrativo y oficinas.

Oficinas y despachos para el desarrollo de la actividad terciaria en general.

Uso Hotelero.

Establecimientos de categoría 1ª 2ª y 3ª.

Uso Comercial y de servicios como uso característico.

Siempre cumpliendo las ordenanzas del PXOM, este uso es el que caracteriza la ordenación del Sector, por ser el de implantación mayoritaria del mismo.

Corresponde al suelo destinado a locales de servicio al público vinculados al almacenamiento, exposición, compraventa o permuta de mercancías y servicios de toda clase, ya sea al por mayor o al pormenor.

Este uso básico y característico, se clasifica en:

- Gran Establecimiento Comercial y de Ocio y Servicios, en locales de superficie total superior a 2.500 m^2. A tales efectos para determinar la superficie ocupada por una actividad comercial, se sumarán la superficie de todos los locales destinados a ella.

- El uso Comercial, en categoría de Gran establecimiento Comercial, comprenderá aquellas áreas comerciales de superficies superiores a 15.000 m^2. Constituidos por edificaciones e instalaciones integradas que habrán de incluir el siguiente programa: a) Hipermercado con sala de ventas de superficie superior a 6.000 m^2, así como áreas para la exposición y venta de artículos para la alimentación, textil, bazar y electrodomésticos, con almacenes diferenciados para productos alimentarios y no alimentarios, locales para la preparación del producto y conservación del fresco y áreas complementarias de personal y administración. b) Galería Comercial de medianas superficies y pequeños locales comerciales, cuya superficie mínima no estará sujeta a más limitaciones que la de respetar los mínimos 6 m^2 de la zona destinada al público en cada local, y que incluirá asimismo la instalación de locales de restauración, de servicios de ocio y salas de cine. c) Actividades complementarias, bricolaje, deportes, muebles, juguetes, etc, y d) El Mall ó espacio de circulación de los clientes y demás zonas comunes como aseos, oficinas, pasillos de servicio y evacuación, y cuartos de instalaciones.

- Locales de superficie total comprendida entre 500 y 2.500 m^2

- Restantes locales cuya superficie este por debajo de las contempladas en las otras categorías.

Usos Complementarios. Ordenanza de Transportes del PXOM.

Son aquellos que se consideran ó pueden ser considerados convenientes para el desarrollo de la actividad general, los cuales podrán situarse en parcelas cercanas independientes, pero que se consideran unidos al uso característico al que complementan. Estos usos son:

- Servicio de carreteras, estación de abastecimiento de combustible para vehículos automóviles. Tienda para venta de repuestos, taller de reparaciones y recambios, cafetería y restaurante, con sus locales de servicio correspondientes.

- Edificios comerciales anexos ó en edificio exclusivo. Igualmente se podrán desarrollar los diferentes usos en situación de ser la misma parcela pero en diferentes edificaciones.

- En general le serán de aplicación todos los usos definidos para el uso característico principal.

Usos Compatibles.

Son aquellos que pueden coexistir con el uso global que caracteriza el sector, sin que pierda ninguno de ellos las características que le son propias, por no resultar excluyentes ni incompatibles entre sí.

Usos Prohibidos.

Son todos los no contemplados en los anteriormente expuestos.

2.3.—Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.2.3 Viario público

El viario público está compuesto por las siguientes parcelas:

V.1 situada al Norte de la Actuación. Que cuenta con una superficie total de 7.311 m^2.

El resto de los viarios están comprendidos por

V.2 de 1.710 m^2 situado al Este de la Actuación.

V.3 de 291 m^2 que corresponde con pequeño ensanche de la Autovía Superficie total: 7.739 m^2

Vial Norte ó principal de 16 m de ancho, que proporciona todas las conexiones que el Plan persigue, uniendo la prolongación de la calle Viña Grande con el nudo que conecta por medio de un paso elevado con el otro lado de la Autovía A-52.

En este tramo se localizan la plazas de aparcamiento público.

Vial Este, de remate del ámbito con zona residencial unifamiliar, en principio en fondo de saco, de 6 m de ancho, al que se le quiere dar un tratamiento blando con pavimento uniforme y continuo a base de adoquines de granito u otro tipo de revestimiento adecuado al uso restringido al que se le destina.

Zona de ensanche de la Autovía situada al Oeste.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

Existe un camino de acceso a viviendas de coexistencia en fondo de saco al cual se proyecta una ampliación para mejorar el único acceso a vivienda existente.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes están constituidas por 2 parcelas:

ZV.1: 9.044 m^2. Situada al Este de la Actuación.

ZV.2: 5.554 m^2. Situada al Sur de la Actuación.

ZV.3: 364 m^2. Situada al Noreste de la Actuación

ZV.4: 662 m^2. Situada al Noreste de la Actuación

ZV.5: 433 Situada al Noreste de la Actuación

Superficie total destinada a Zonas Verdes de Uso Público: 16.057 m^2.

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad. Se deberá prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA S-03-R_TRONCAL

2.1. Ordenanzas de carácter xeral

A presente Ordenación Detallada desenrola a Ficha do Pan Xeral do ámbito de Solo S-03-R, O TRONCAL, en a cual se establece:

Tipoloxías Edificatorias, dacordo co Artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística, a A: Edificación Ilada o en Bloques Abertos; a B: Edificación en Manzana Pechada o entre medianerías; C Edificación adosada o agrupada en fia, D Edificación pareada e a G: xenérica tipoloxía Mixta prevista para a sua determinación polo planeamento de desenrolo

As condicións de Aproveitamento, Usos, e Obxetivos e Recomendacións, están determinadas na Ficha correspondiente que se acompaña como parte da Memoria desta Ordenación Detallada.

A Ordenación Detallada, e o seu posterior desenrolo, está suxeita as Normas Urbanísticas do Pan Xeral de Ordenación Municipal: Normas Xerais de Usos, Título V; Xerais da Edificación, Título VI; e Xerais de Ordenación e Urbanización, Título VII, e Xerais de Protección, Título VIII.

2.2. Desenvolvemento das determinacions do Plan.

A PARCELACIÓN, a EDIFICACIÓN e a DEFINICIÓN TIPOLÓXICA propostas nos planos de ordenación son MERAMENTE ORIENTATIVOS.

2.3. Xestión

O sistema de xestión será o de Cooperación, sendo os propietarios os que achegan o solo de cesión obrigatoria e a administración a que executa as obras de urbanización con cargo a eles.

A aplicación do sistema de cooperacion esixe a aprobación do proxecto de reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, como instrumento de equidistribución.

A distribución dos custos de urbanización farase en proporción ó valor dos predios que lles sexan adxudicados na reparcelación.

O Concello de Vigo poderá esixirlles ós propietarios afectados o pagamento de cantidades a conta dos gastos de urbanización. Estas cantidades non poderán exceder do importe dos investimentos previstos para os próximos seis meses. Tamén poderá convir cos propietarios afectados un aprazamento no pagamento dos gastos de urbanización de conformidade co previsto na legislación de facendas locais.

O proxecto de reparcelación será formulado polos propietarios que que firmaron el Convenio Urbanístico que representan máis do mínimo esixible que é do 25% da superficie do polígono.

No caso que os propietarios asinantes do convenio acadaran máis do 50% da superficie o sistema de xestión será o de COMPENSACIÓN.

2.4. Ordenanzas particulares de a ordenación ámbito S-03-R TRONCAL. Artigo 1. Ámbito de aplicación

Pertencen o ámbito definido no Pan Xeral como un S-03-R, que desenrolase como Ordenación Detallada coas condicións e determinacións, literarias e gráficas, que van incluidas neste Documento.

Artigo 2. Tipoloxías Edificatorias

A Ordenación Detallada ten definidas como Tipoloxías Edificatorias as A, B, C, D e G nos términos establecidos no artigo 6.6.17 da Normativa Urbanística.

Artigo 3. Aliñacións e Rasantes

1) A Ordenación Detallada define as aliñacións e rasantes de todo-los viarios novos incluidos, resolviendo os enlaces cos viarios existentes do entorno, onde sexa posible ou acorde coa ordenación. Cumprese coas separacións a eixes das rúas e coas separacións a lindeiros en todolos bloques cumprindo coas ordenanzas de referencia en cada caso. Estas ordenanzas son as ordenanzas 4, 6, 7 e 9 das NNUU do PXOM.
2) As prazas de aparcamientos definidos cumpren sobradamente cos mínimos exisidos para plazas de uso público correspondientes á cuarta parte das exisidas para todo-lo ámbito según regua o Artigo 47. 2 c) da lei 9/2002; e cumpren cos mínimos exisidos para plazas de uso privado correspondientes a la tres cuartas partes das exisidas para todolo ámbito baixo as rasantes das parcelas edificables.
3) O Proxecto de Urbanización que desenrole este ámbito deberá establecer os alcorques necesarios para a plantación de árbores seguindo a definición dos viarios recollidos na presente Ordenación

Sección 1ª Edificación Lucrativa.

Artigo 4. Ordenanzas Específicas. Condicións de parcelación e edificación

1.—A Ordenación, ós efectos da reguación dos aproveitamentos, parcelacións e condicións da edificación, establece unha organización e estructura determinada polo Viario xeral que, xunto co límite do ámbito, define diversas Manzanas que, a súa vez, subdividense en Parcelas que constitúen a base da reguación. Algunhas Parcelas ou Manzanas ten Uso de Zonas Verdes o Dotacións, con carácter de Sistema Local.

2.—As parcelas definidas pola Ordenación son ós efectos de atribuir as intensidades de usos e os espacios libres, públicos ou privados, o dotacionais.

Nas manzanas M1, M3, M4, M5 y M8 será de aplicación la ordenanza 6. Na manzana M2, parcelas P.2.2. y P.2.3. será de aplicación la ordenanza 6, y la parcela P.2.1. la ordenanza 4.

Na manzana M7 será de aplicación la ordenanza 9. Na manzana M8 será de aplicación la ordenanza 7.

3.—As condicións específicas de cada Manzana e Parcelas de uso lucrativo que son recollidas no seguinte cadro ten o carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

Manzana nº	*Parcela nº*	*Superficie m²*	*Edificabilidade m² máximo*	*Ocupación %*		*Altura nº de Plantas*	*Ordenanza de aplicación*
				B. rasante	*S. rasante*		
M. 1	P.1.1	2.046,99	7.593,75	80	52,76	VI	6
	P.1.2	2.218,38	7.593,75	80	48,68	VI	6
M.2	P.2.1	422,38	2.134,81	100	70,06	VI	4
	P.2.2	1.582,70	5.712,18	80	51,17	VI	6
	P.2.3	2.065,29	5.712,18	80	39,21	VI	6
M.3	P.3.1	1.863,41	4.446,87	80	35,42	VI	6
	P.3.2	2.114,64	5.442,15	80	38,30	VI	6
	P.3.3	2.176,89	7.233,75	80	49,61	VI	6
M.4	P.4.1	1.483,82	3.650,60	80	36,40	VI	6
	P.4.2	2.998,94	5.442,15	80	27	VI	6
M.5	P.5.1	1.825,06	3.650,60	80	29,60	VI	6
	P.5.2	1.577,47	3.650,60	80	34,24	VI	6
	P.5.3	1.590,15	3.650,60	80	33,96	VI	6
	P.5.4	1.830,53	3.650,60	80	29,5	VI	6
	P.5.5	1.645,43	4.446,87	80	40,11	VI	6
M.7	P.7.1	830,09	434	80	19	II	9
	P.7.2	3.983,50	2.864	80	31	II	9
	P.7.3	2.963,46	2.190	80	24	II	9
M.8	P.8.1	1.249	3.226,48	80	43,23	V	7
	P.8.2	1.238,47	3.226,48	80	43,60	V	7
	P.8.3	1.224,78	3.226,48	80	44,09	V	7
	P.8.4	792,25	927	80	45,44	II	7
	P.8.5	796,92	927	80	45,18	II	7

4. Os Usos Pormenorizados aplicables a cada parcela, aparecen grafiados no pano 3.3. "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contra, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Categoría 2ª, e a sua intensidade é a que figura no cadro anterior

As "Manzanas" e Parcelas que figuran de seguido expresan os Usos Pormenorizados distintos ó característico e as parcelas nas que aparecen consinados varios usos, sempre coas intensidades fixadas para cada un. Así:

Manzana	*Uso Pormenorizado* vivenda de acollida	*de Parcela*	*Edificabilidad*	*m²* m²
M.2	Vivenda Acollida V.P.A	P.2.1	2.134,81	
M.3	Vivenda Acollida V.P.A .	P.3.2	5.442,15	m²
M.3	Vivenda Acollida V.P.A	P.3.3	7.233,75	m²
M.4	Vivenda Acollida V.P.A	P.4.2	5.442,15	m²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A	P.5.1	3.650,60	m²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A .	P.5.2	3.650,60	m²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A .	P.5.3	3.650,60	m²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A	P.5.4	3.650,60	m²
M.5	Vivenda Acollida V.P.A	P.5.5	4.446,87	m²

O Proxecto de reparcelación definirá os límites precisos da parcela a que asíñáselle do Uso de Vivenda de Acollida

5. Condicións de parcelación. Os efectos de novas parcelacións ou segregacións, establecense coma condición ca parcela mínima teña unha superficie de 170 metros cadrados para parcelas de vivenda unifamiliar e de 700 m² para parcelas de bloques abertos . As proporcións da forma das parcelas resultantes terán que garantir o cumprimento das condicións da ordenanza aplicable.

Artigo 5. Condición de Solar

1.—Todalas Parcelas de cada Manzana referidas no Artigo anterior cumpren a condición de Solar, reguada polo Artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e a súa edificación considerase que pode responder a promocións unitarias que resuelven as condicións de aparcamiento nas plantas baixo rasante reguadas según o porcentaxe de ocupación establecido para cada unha delas

2.—As edificacións poderán establecerse en réxime de condominio, según se recolle no Artigo 5.2.1 da Normativa Urbanística, podendo, no seu caso, subdividirse en fases o proceso de edificación sobre rasante, sobre as parcelas resultantes da reparcelación que, no seu caso, de producirse, sempre sería estableciendo garantías de construcción do aparcamento de maneira que se podera cumprir a súa función no proceso das diferentes fases

3.—Aquelas parcelas que por ter edificación no frente da rúa mantenendo a alineación da mesma, o por outras razóns derivadas das condicións da Compensación ou Reparcelación, poderán determinar parcelas de menor dimensión, respetando os mínimos fixados para as Zonas de Ordenanza 4 do Solo Urbano Consolidado, sempre en condicións de asegurar que en cada unha das posibles cumprense as condicións de aparcamento.

Artigo 6. Cota de orixen e referencia

1. A cota de orixen e referencia coincide coa de nivelación da planta baixa e situaráse dacordo coas determinacións do punto c. do Artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

2. En situacións de parcelas ou terreno nos que por ter pendientes que non permitan cumprir a condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse escalonada e a medición das alturas realizaráse de maneira independente en cada unha das plataformas resultantes. Isto non levará aparellado un aumento no número de andares permitidos. Serán de aplicación neste caso as condicións referidas no punto 2 do Artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

Artigo 7. Aliñacións e Posición da Edificación

1. As edificacións dispoñeranse dacordo coa localización definida nos planos de Ordenación da presente Ordenación Detallada para cada unha das manzanas e parcelas, e coa edificabilidade lucrativa establecida na presente ordenación. La parcelación grafiada en los planos de ordenación es orientativa. As separacións a lindeiros e a eixes de rúas cumren coas ordenanzas de referencia en cada bloque, sendo as ordenanzas as 4, 6, 7 e 9 das NNUU do PXOM.

Nas manzanas M1, M3, M4, M5 y M8 será de aplicación la ordenanza 6. Na manzana M2, parcelas P.2.2. y P.2.3. será de aplicación la ordenanza 6, y la parcela P.2.1. la ordenanza 4.

Na manzana M7 será de aplicación la ordenanza 9. Na manzana M8 será de aplicación la ordenanza 7.

2. As áreas de movimiento da edificación definidas deberán ser respetadas, e a ocupación será total.

3.—Aquelas Parcelas nas que o Plano de Ordenación Xeral establece a edificación, e as suas áreas de movemiento, na aliñación da rúa, esa aliñación considerase vincuante e o resto da edificación poderá establecerse o definirse no Proxecto de Edificación sin outras limitacións que as que se deriven das condicións das Áreas de Movemento e do porcentaxe de Ocupación, establecidas nesta Ordenación.

Artigo 8. Fondo edificable

1. Dacordo co establecido no Punto 2 do Artigo 9.6.11 das Normas Urbanísticas os Fondos máximos das Edificacións serán: En edificacións nas que a dimensión de lonxitude sexa maior o fondo, éste será de 18 metros, podendo ampliarse esta medida máxima ata un 17% dos mesmos.

2. Cando existan quiebros na directriz lonxitudinal do bloque solapes entre corpos de edificación, a profundidade mediráse independientemente en cada un deles, si a lonxitude do solape e inferior o cincuenta (50) por cento da profundidade. Si a lonxitude do solape e superior a ese valor, a profundidade edificada, no espacio de contacto entre corpos de edificación, non podera rebasar a profundidade correspondente o uso.

3. Os efectos de aplicación deste Artígo, entendese por profundidade do edificio, a dimensión existente entre dous fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexasesimales. A medición da profundidade farase perpendicularmente a fachada de maior lonxitude, sin tomar en consideración os voos o saintes autorizados.

4. Nas edificacións que se destinen a uso Terciario Oficinas poderase rebasar o fondo máximo definido no punto 2 deste Artigo sempre que polo sistema de ventilación e climatización estén garantidas as condicións hixiénicas e de salubridade dos usuarios dos edificios.

5. Todalas edificacións previstas na presente Ordenación Detallada cumpren coas dimensións do Artigo citado

Artigo 9. Altura da Edificación

1. A edificación non rebasará en número de andares as definidas no cadro do Artigo 4, e a altura de coronación, medida en metros dende a cota de nivelación de planta baixa. Tódalas edificacións terán coma altura de coronación a resultante de aplicar unha altura máxima a planta baixa de catrocentos cincuenta (450) centímetros, e as plantas de pisos unha altura máxima de trescentos cincuenta (350) centímetros.

2. Sobre a última planta permitida, en cada unha das anteriores situacións, caberá a construcción dunha planta de ático, incluido no cómputo da edificabilidade, cos retranqueos tales que queden no interior do sólido capaz definido por un plano que parta da arista superior do último forxado e teña unha inclinación máxima de cuarenta e cinco (45) grados sexasesimales.

3. Os efectos da medición da altura en metros, autorizase a prolongación do pano de fachada ata ciento vinte (120) centímetros sobre o forxado da última planta permitida, co fin de que o aproveitamento baixo cubierta, que computa dende a altura interior libre de cento cincuenta (150) centímetros, poida ser de mellor aproveitamento. En ningún caso autorízase a prolongación dos frentes de saintes de corpos voados o miradoiros, e o voo do alero también medirase sobre o pano de fachada, sin que sexa posible establecer recrecidos sobre dito voo.

4. A medición das alturas nas vivendas unifamiliares será de 2 andares e mediráse dende a rasante do vial superior e será de 3 andares dende a rasante do vial inferior, tendo en conta que toda planta que esté sobre rasante computa edificabilidade.

Artigo 10. Construccions permitidas por encima da altura

1. Además da posible construcción de áticos retranqueados, recollida no punto 2 do Artigo anterior, poderase construir cuberta inclinada con pendente máxima de treinta (30) por cento, con panos non quebrados, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreros ou emblemas que, en todo caso estarán por debaixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos panos que arranxando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior a treinta (30) grados sexasesimales

2. Sobre o pano de cuberta só poderán sobresair os elementos de ventilación, chimeneas, as Antenas de calquer tipo de televisión, que deberán ser colectivas, e calquer elemento de aproveitamento da enerxía solar.

Artigo 11. Altura de pisos. A altura mínima libre de pisos será de:

1) Trescientos cincuenta (350) centímetros para a planta baixa.

2) Doscientos sesenta (260) centímetros para a planta de piso.

As alturas libres de plantas poderán reducirse nas vivendas de acollida que regularánse polas condicións de edificación específicas deste tipo de vivendas.

Artigo 12. Saintes, voos e chafláns

1. Permitese sobresair das fachadas exteriores cos saintes contemplados no Art. 6.6.19. das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados pechados alcanzar o setenta e cinco (75) por cento da fachada.

2. Nas fachadas que coincidan coa alineación oficial admitiranse balcons, balcoadas e miradores executados dacordo co Artigo 6.6.19 das Normas Xerais de Edificación, limitados os seus salientes en función do ancho da rúa, e respetando as medidas do cadro seguinte:

Ancho da rúa (metros)	Sainte (metros)
Maior de 6 ou igual o menor de 10	0,45 m
Maior de 10 ou igual ou menor 15	0,75 m
Maior de 15	1,00 m

3. Nas rúas de ancho igual ou superior a veinte (20) metros, poderan admitirse corpos voados pechados, cun saliente máximo de ciento veinte (120) centímetros. A súa lonxitude, en cada unha das plantas non sobrepasará o veinticinco por cento (25%) a lonxitude de a alineación oficial, e dita lonxitude deberá terse en conta no cómputo xeral dos salientes e voos, así como no veinticinco por cento (25%) que como límite señalase para miradores/galerías. O arranque dos corpos voados non poderá estar a unha distancia do lindero lateral inferior o seu saliente, medido éste na súa totalidad, sin poder sair de maneira oblicua dende o lindeiro de comienzo da fachada.

4. A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saliente e a rasante da beirarrúa será de trescentos cincuenta (350) centímetros, nas fachadas sitas na alineación oficial da rúa. Nas fachadas interiores poderánse realizar a partir da cara inferior do forxado de teito da planta baixa.

5. Nos chafans só poderánse establecer corpos voados en prolongación dos paños de fachada, sin prolongación dos corpos voados das mesmas, dende a cara inferior do forxado do solo da planta segunda.

Cornisas e aleros: O saliente máximo de cornisas e aleros, medido dende o plano de fachada que coincida coa alineación da rúa, non rebasará:

Ancho da rúa (metros)	Saliente (metros)
Maior de 9 a igual ou menor 15	0,75 m
Maior de 15	0,85 m

7. Noutras edificacións, o saliente máximo das cornisas e aleros respecto os planos de fachada non excederá de oitenta (80) centímetros; poderase superar esta dimensión, en cuio caso o exceso computará os efectos de ocupación e posición do edificio. En caso algún poderá rebasar a aliñación oficial en más de oitenta (80) centímetros.

Artigo 13. Ocupación e tratamiento dos espacios non edificados

1.—Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso deba ser público, en réxime de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados e tratados como espacios libres e non poderán pecharse o vallarse. Estos espacios son os correspondientes as parcelas das manzanas 1, 2, 3, 4, 5 e 8.

Os espacios libres de parcela correspondientes as vivendas en plantas baixas e vivendas unifamiliares serán privados.

Desta maneira, a superficie libre de parcela alcanza o redor de 25.290,69 m^2 de espacios libres privados de uso público e a superficie de espacios libres privados de uso privado alrededor de 8.131,92 m^2, dos que 5.683,05 m^2 correspondese coa zona axardinada das parcelas destinadas a vivenda unifamiliar da manzana 7 e 2.449 m^2 coas zonas de planta baixa das parcelas 3.1, 3.2, 3.3, da manzana 3, as parcelas 4.1 e 4.2 da manzana 4, as parcelas 5.3. 5,4 e 5.5 da manzana 5 e as parcelas 8.4 e 8.5 da manzana 8. Tamen queda definido nos planos os espacios libres privados de uso privado nos accesos os bloques o través de espacios libres privados de uso público.

2.—Os espacios non ocupados en cada parcela pola edificación son considerados pola Ordenación Detallada como espacios libres privados, tanto os de uso público como os de uso privado, deberán manterse limpos e urbanizados o axardinados según as condicións de dimensión e características dos mesmos.

Naqueles casos no que a sua dimensión o permita, poderán instalarse en réxime de copropiedad o condominio xardines de uso colectivo da manzana o parcela coa posibilidade de utilizar espacios para uso deportivo sempre sin sobresair da rasante.

Artigo 14. Seguridade frente a incendios

1. Tódolos edificios de nova construcción, reunirán as condicións de accesibilidade e seguridade frente a incendios que determina o DB-SI, así coma as disposicións municipais e supramunicipais vixentes a tales efectos.

2. Deberá garantirse a accesibilidade de vehículos contra incendios.

3. As rampas de acceso os garaxes-aparcamentos poderán servir de acceso ós vehículos de extinción de incendios sempre que o tramo considerado ós efectos non teña unha pendente maior o dez (10) por cento.

Artigo 15. Condicións hixiénicas.

As condicións hixiénicas establecense para garantir o ben facer constructivo e a salubridad e hixiene na utilización dos locais polas personas. Estas condicións son complementarias as Normas Básicas da Edificación recollidas no Artigo 1.0.2. das Normas Urbanísticas.

Estas condicións son de aplicación en tódalas edificacións, existentes e de nova construcción, excepto nas especiais ou de reestructuración xeral, Art. 2.6.4, así como o resto das obras nas que polo seu nivel de intervención sexa posible a exixencia do seu cumprimento.

De calquer maneira cumpriránse as condicións que están establecidas para poder desenvolver os usos previstos, as de aplicación no ámbito no que se encontre o edificio e cantas sexan vixentes de rango supramunicipal.

Tódalas piezas habitables, as cocinas non ten esta consideración, serán exteriores, debendo ter ocos a espacio público, a espacios libres de parcela exterior á edificación ou a espacio libre interior que cumpra as condicións do Artigo 9.6.17. das Normas Urbanísticas

Artigo 16. Accesibilidade

Será de aplicación o Artigo 6.9. da Normativa Urbanística e ademais as construccións deberán axustarse as condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e Regulamento ca desenvolve, e as reguadas nesta Ordenanza. No artigo 48.4 da LOUGA esixese a todo planeamento que estableza a ordenación detallada a xustificación do cumprimento desta lei 8/97 e o seu Reglamento.

En canto as barreiras arquitectónicas temos que distinguir entre o tratamento dos espacios públicos e viais existentes nos bordes do ámbito e os espacios e viais de nova creación.

Xustificación do cumprimento da lei 8/97, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Regulamento que a desenvolve.

A orografía neste ámbito e moi complicada e nos encontramos con problemas de borde existentes e viais os que só poden ter solución proponiendo itinerarios practicables coma a solución proposta nesta ordenación. As liñas xerais da mesma foron marcadas no seu día pola Xerencia de Urbanismo onde fixose un estudio das pendentes das rúas propuestas nesta ordenación sendo aceptada a proposta final como a mellor para lle dar sentido á futura urbanización.

As zonas máis complicadas encontranse nas rúas existentes que dan servicios a fincas e vivendas nos límites do sector e os encuentros das vías existentes fora do sector coas propostas no mesmo.

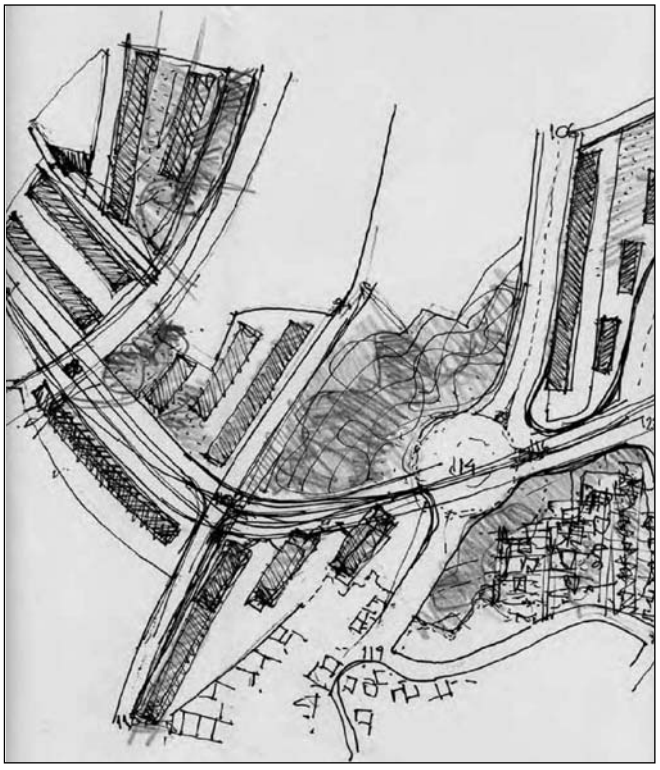
A zona de borde máis complexa e a rúa Cantabría no seu inicio o norte do sector xa que ten unha pendente de un 23% con accesos a fincas polo lindeiro norte.

A segunda zona de borde, en canto a complexidade, é o inicio da rúa Gonderán polo lindeiro sur, con accesos doutro lado da rúa a vivendas e fincas existentes, pero e é máis un problema de conexión entre diferentes seccións de rúas que de pendentes.

A rúa que recorre o sector dende a cota máis baixa ata ó limite do sector na rúa Cantabría conecta a Ronda dándolle esa relación de transversalidade coa rúa Aragón e coa Travesía de Vigo que ten como un dos obxectivos esta ordenación. Este vial manten unha pendente media dun 15%.

ESQUEMA FINAL DA ORDENACIÓN

Determinacións normativas de aplicación e solucións adoptadas para darlles cumprimento



CUADRO DE VIALES			
VIALES LOCAIS	LONXITUDE ml	De cota a cota altura	PENDIENTE €
A (rúa Troncal)	100	De 75,97 a 85,48 9,51	9,51 %
B (camiño Troncal)	172,88 107,63 + 65,25	De 75,97 a 77 e de 77 a 85 1,03 // 8	1 % // 12,26 %
C	261 151 + 110	De 85,48 a 85 y de 85 a 88 0,5 // 3	1 % // 2,72%
D	380,33 64,33 +149 + 167	De 82 a 88, de 88 a 110 y de 110 a 114 6 // 22 // 4	9,33% // 14,75% // 3,50%
E (rúa Gonderán)	320 160 + 160	De 115 a 110 y de 110 a 119 5 // 9	3,12 % // 5,62%
F (rúa Cantabria inicio	133	De 106 a 136 30	23 % pendiente existente
G (rúa Cantabria final	167	De 135 a 128 7	4,5 %
H (rúa das Chozas inicio)	85	De 135 a 127 8	9,14 %
TOTAL SUPERFICIE VIALES LOCAIS			**22.363,42** m2
VIALES XERAIS	LONXITUDE ml	De cota a cota altura	PENDIENTE €
V R-1 RONDA	207	De 106 a 114 8	3,86 %
V R-2 RONDA	210 + 97	De 136 a 128 y de 128 a 114 8 // 14	3,80 %// 14,43 %
V R-3 RONDA	117	De 114 a 119 5	4,27 %
TOTAL SUPERFICIE VIALES XERAIS- RONDA			**18.128 m2**
TOTAL SUPERFICIE VIALES EN O SECTOR			40.460,63

ACCESIBILIDADE DO VIARIO PREEXISTENTE E DO VIARIO NOVO PROPOSTO

RUA	DENOMINACION	CARACTERÍSTICA	%pte. total	%pte. máxima	Tramo de pte max	Ancho da rúa	TIPO DE RECORRIDO
A	TRONCAL	EXISTENTE	9%	9 ,51	CONTINUA	24 M	ADAPTADO
B	CAMIÑO DO TRONCAL	EXISTENTE EN UN PRIMER TRAMO	4 ,08	12.26	DE COTA 77 A COTA 85	14 M	ADAPTADO PRACTICABLE
C	C	NOVA	2%	2 ,72%	CONTINUA	14 M	ADAPTADO
D	D	NOVA	10%	14 ,75%	DE COTA 88 A COTA 110	14 M	ADAPTADO PRACTICABLE ADAPTADO
E	GONDERAN	EXISTENTE	4%	5 ,62%	CONTINUA	8 M 14 M	ADAPTADO
F	CANTABRIA INICIO	EXISTENTE	23%	23%	CONTINUA	10M	NON PRACTICABLE
G	CANTABRIA FINAL	EXISTENTE	4 ,5%	4 ,5%	CONTINUA	10 M	ADAPTADO
H	RUA DAS CHOZAS INICIO	EXISTENTE	9 ,14 %	9 ,14%	CONTINUA	10 M	NON PRACTICABLE
R-1	RONDA R-1	NOVA	3 ,8 %	4%	CONTIUA	30 M	ADAPTADO
R-2	RONDA R-2	NOVA	3 ,80 %	4%	CONTINUA	30 M	ADAPTADO
			14%	14%	DE COTA 128 A 114	30 M	PRACTICABLE
R-3	RONDA R-3	NOVA	4%	4 ,27%	CONTINUA	23 M	ADAPTADO

Prácticamente a totalidade das vias novas son recorridos adaptados agás o vial D que recorre o sector dende a rúa Aragón ata a rúa Cantabría. Este vial ten tres tramos dos que dous son adaptados e un terá que axustarse as medidas necesarias para a súa adaptabilidad. No proxecto de urbanización terán que darse as regras para poder acadar a adaptabilidad non solo deste vial sino tamén dos viais existentes que, dada a orografía do terreno e dos bordes do sector non poden ser tratados nestes intres doutra maneira.

Accesibilidade de parques, xardíns e demais espacios libres de uso público. Tódolos parques e xardins serán dispostos dacordo co artigo 18 do Regulamento de accesibilidade dispondo de itinerarios adaptados.

Outras condicións de accesibilidade

Cumpriránse coas plazas de aparcamentos, elementos de urbanización, características do mobiliario, obras e sinalizacións concretándose no Proxecto de Urbanización tódalas medidas despostas na lei 8/97 e Decreto 35/2000.

De acordo co disposto no artigo 16º. 7 do Regulamento de accesibilidade deberá solicitarse informe favorable do Consello Autonómico para a Promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Artigo 17. Condicións de garaxe-aparcamento

Las edificacións terán que dispor do espacio necesario para o estacionamento dos vehículos dos usuarios das mesmas. Esta dotación contemplará a correspondente os espacios non edificados destinados o desenvolvemento dunha actividade.

A dotación de servicio de aparcamento determinarase en función do uso o que se destinen os edificios, da súa superficie, da súa localización e no seu caso, do número previsible de usuarios, dacordo cos criterios establecidos nestas Normas. Esta dotación terá en conta a parte correspondente a espacios non edificados destinados o desenvolvemento da actividade.

As plazas de aparcamentos cumpren sobradamente cos mínimos exisidos para plazas de uso público correspondientes á cuarta parte das exisidas para todo-lo ámbito, e cumpren cos mínimos exisidos para plazas de uso privado correspondientes a la tres cuartas partes das exisidas para todolo ámbito baixo a rasantes das parcelas edificables. según regua o Artigo 47. 2 c) da lei 9/2002

Serán de aplicación os artigos correspondentes o capítulo 5.7 das Normas Urbanísticas.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condicións de Usos.

Son de aplicación os seguintes artigos da Normativa Urbanística do Plan Xeral

Art. 5.1.11 Usos Compatibles e Complementarios.

1. Son aqueles que poden coexistir co uso principal o Característico sin perder ninghun deles as características e efectos que les son propios.

2. Su superficie edificada será inferior o igual o cincuenta por cento (50%) da superficie edificada do edificio onde este ubicado.

Nas zonas de Ordenanzas o nos ámbitos de desenrolo do Plan Xeral, nas que as condicions da edificación se regulen por parámetros formales, e as situacions establecidas para a implantación dos usos compatibles o complementarios permitan a sua ubicación en planta baixa e primeira, supoñan superar o porcentaje sinalado, permitiráse agotar a edificabilidade en ambalas plantas con destino a ditos usos.

3. Para a situación destos usos considerase como preferentes as localizacions en planta baixa, primeira e inferior á baixa. En calquer caso, cando a implantación o cambio de uso o actividade vaya asociada a obras de nova edificación o reestructuración xeral, o a obras nas que polo seu nivel de intervención sexa oportunha a exixencia do seu cumprimento, o seu acceso resolveráse co independencia do resto dos usos de distinta natureza ubicados no edificio.

4. No obstante, cando no réximen de usos compatibles dunha zona de ordenanza o nunhna ordenanza particular dos planeamentos de desenrolo, se admita un determinado uso como compatible no edificio alternativo, éste poderá sustituir 0 uso cualificado nas condicions específicas que no seu caso se articulen o efecto.

O Uso Comercial Compatible en plantas baixas do uso residencial, distribuese en baixos comerciais dos bloques que figuran no plano 3.3 ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS.

Art. 5.1.12 Usos Asociados.

1. Dentro dos Usos considerados como Compatibles e Complementarios incluinse os Usos Asociados: Respecto a un determinado Uso Dotacional consideranse como asociados aqueles usos vinculados o mesmo e que contribuen o seu desenvolvemento, polo que quedan integrados funcional e xuridicamente co aquel.

2. Como os restantes usos complementarios non poderán superar o cincuenta (50) por cento da superficie.

3. Su carácter de Uso Asociado, poderase encadrar dentro dos usos terciarios, nunca residenciales, poderán ser utilizados en aluguer o concesión administrativa o calquer outro réxime que non vulnere a titularidade pública.

Artigo 18. Usos Pormenorizados

1. O Pan Xeral determina como Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada desagrega en los Usos Pormenorizados de:

- Residencial Clase Vivenda, Categoría 1ª, Vivenda Libre,
- Residencial Clase Vivenda, Categoría 2ª, Vivenda Libre.
- Residencial Clase Vivenda Categoría 2ª de Vivendas Acollidas a algún Réxime de Protección
- En calqueira das categorías1ºy 2º, vivenda libre e vivenda de acollida se debe garantir a previsión de plazas de aparcamento baixo rasante cumprindo co disposto na LOUGA. As plazas de uso privado son as correspondientes as tres cuartas partes das exisidas para todolo ámbito baixo a rasante das parcelas edificables.

2.—Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondientes os Sistemas Locais e Xerais, según as condicións da Ficha do Sector, para os usos de Espacios Libres e Equipamentos Públicos.

Artigo 19. Localización dos Usos Pormenorizados

1. A Ordenación Detallada asiña o Uso Pormenorizado de vivenda Categoría 2ª, libre e acollida a algún réxime de protección nas parcelas P5.1, P5.2, P5.4, P5.5 e P8.3.

Artigo 20. Réxime do Uso Característico

1. Vivenda Categoría 2ª.

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio:*

- Terciario, Clase Hostelero. Categorías 1ª, 2ª e 3ª, en calquera dos edificios.
- Terciario Clase Oficinas: Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, en plantas baixas e primeira nas edificacións das parcelas definidas para o Uso Terciario Clase Hostelero.

- Terciario, Clase Recreativo e Reunión. Categoría 10ª en planta baixa e primera, o en plantas baixo rasante asociados a planta baixa en Manzana 1, parcela 1e 2 e Manzana 2 parcelas 1, 2 e 3, en Manzana 8 en parcelas 1e 2,
- Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas baixa e primeira nas mesmas parcelas
- Dotacional, Clase Asistencial: Categoría 10ª en planta Baixa mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Sanitario: Categoría 12ª en planta Baixa mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en oficinas de servicio público en planta baixa mesmas parcelas. –
- Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, na planta baixa das mesmas parcelas.
- Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 21ª, en planta baixa das mesmas parcelas.
- Garaxe-aparcamiento: en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no frente da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas e polas ordenanzas en cada caso.

3. Vivenda Categoría 1ª.

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

2. *Usos Compatibles no mesmo edificio*

- Garaxe-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no frente da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas.

Artigo 21. Réxime do Uso Pormenorizado Vivenda Acollida

Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª. As plazas de aparcamento de uso privado baixo a rasantes das parcelas edificables deberán cumprir como mínimo a reserva de 1,5 prazas por cada 100 m^2 de superficie de vivendas.

1. *Usos Compatibles no mesmo edificio:* Garaxe-aparcamiento: Categoría 1ª en plantas inferiores a baixa. A máxima ocupación nas plantas baixas, e no frente da rúa, só estará limitada pola esixencia de accesos os portais e garaxes das parcelas respectivas.

2. *Usos Prohibidos:* Os restantes.

Artigo 22. Réxime do Uso Pormenorizado do equipamento local

1. *Uso Característico:* Escolar

2. *Usos compatibles*

- Dotacional, Educación Categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª
- Socio-Cultural: Categorías 8ª e 9ª
- Asistencial: Categoría 11ª
- Sanitarios: Categorías 12ª e 14ª
- Servcio Público: Categoría 15ª
- Administración pública . Categoría 16ª
- Religioso Categoría 17ª
- Deportivo: Categoría 19ª, 20 e 21ª

3. Usos Prohibidos:

- Os restantes.

Artigo 23. Réxime do Uso Pormenorizado de Centros de Transformación

1. *Uso Característico: Infraestructuras Básicas*. Sistema secundario.

Centros de transformación subterráneos que precisarán para a súa execución plans conxuntos estudiados polas entidades públicas e privadas implicadas no servicio.

2. *Usos prohibidos: Os restantes.*

Sección 3ª Dotacions Urbanísticas. Sistemas Locais e Xerais.

Artigo 23. Definición e regulación de Espacios Libres Públicos

1.—A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos as seguintes parcelas, coa situación e superficie que a continuación establecese:

Manzana	Parcela	Superficie
Nº	Nº	M^2
M.1	P.1.Z.1	4.268,42
M.2	P.2.Z.1	3.190,79
M.3	P.3.Z.1	1.670,38
	P.3.Z.2	2.926,81
M.5	P.5.Z.1	2.662,60
M.7	P.7.Z.1	3.519,03
M.8	P.8.Z.1	3.539,63
Total		**21.737,66**

2.—A urbanización e tratamiento das parcelas anteriores pertencentes o Sistema Local de Espacios Libres, deberá axustarse as determinacións dos Artígos do Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.3.4 e o 7.3.9.

3. As parcelas adicadas a espacios libres públicos ten una superficie maior ca indicada na ficha do sector. A superficie de mais son 3.854,66 m^2 que adicaranse a incluir nestas parcelas carris bici e sendas peoniles que ven reflexados no estudio das manzanas o final da memoria.

Artigo 24. Definición e regulación de Equipamientos Públicos

1.—A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamientos Públicos as seguintes parcelas, coa situación e superficie que a continuación se establece:

Manzana	Parcela	Superficie
Nº	Nº	M^2
M.6	P.6.1	10.240,00
Total		**10.240.00** m^2

2.—As condicións de aproveitamento e edificación serán as da Ordenanza 13 coas características da Clase de uso Dotacional Público que o Axuntamento le atribua en razón das necesidades.

3.—A urbanización e tratamento dos espacios libres das parcelas anteriores pertencentes o Sistema Local de Equipamentos, deberá axustarse as determinacións dos Artígos do Capítulo 7.4 das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.4.2 e o 7.4.5

4ª Desenvolvemento da ordenación detallada.

Según establece a Ficha do Sector, o Sistema de Actuación previsto para o desenrolo da misma é a de Cooperación.

Artigo 25. Condicións para o proxecto de urbanización

Estas condicións, que irán detalladas no proxecto de urbanización correspondente, deberán desenvolver, integramente, o conxunto das determinacións da ordenación detallada que se proxecta executar.

Neste caso as condicións, que irán refrexadas no proxecto de urbanización, verán definidas en canto as obras de urbanización do sector, isto é en canto vialidad, abastecemento de auga, red de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, xardinería e outras análogas. Estas condicións, en ningún caso poderán modificar as previsións do planeamento que desenvolven, nin conter determinacións da ordenación o réxime do solo ou da edificación, sen perxuicio de que poidan efectuar as adaptacións exixidas polas características do solo e subsolo na execución material das obras.

O documento do Proxecto de Urbanización ten que cumprir con artigo 4.3.3. das Normas Urbanísticas.

No capítulo 5. nos criterios seguidos para a implatación dos servicios faise referencia en cada subcapitulo as condicións que ten que cumprir éstas dentro do proxecto de urbanización e na execución da urbanización.

Artigo 26. Condicións para o sistema de actuación

As condicións para o sistema de actuación propuesto ven reflexadas na ficha do sector.

O sistema de actuación é o de Cooperación

Artigo 27. Prazos de desenvolvemento

Os prazos de desenvolvemento ven fixados nas determinacións da ficha do sector. A normativa urbanística de aplicación esixe que os Plans Parciais contenían un Plan de Etapas para o desenvolvemento das determinacións fixadas nas fichas de planeamento no que veñan fixados o prazos para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e urbanización do sector e solicitar licencia de edificación unha vez adquirido o dereito de aproveitamento urbanístico.

A iniciativa do sector S-03-R TRONCAL é inicialmente compartida entre os propietarios e a administración dado que o sistema de actuación é o de COOPERACIÓN. Dada a iniciativa dos propietarios do 25% do sector que son os que piden o Concello a inclusión no Plan Xeral dun convenio urbanístico que respalde a presente ordenación detallada

PLAN DE ETAPAS:

Preveemos para o desenvolvemento da ordenación dous fases. Na primeira fase desenvolverase a urbanización correspondente as manzanas 1, 2, 3 e 4 , e na segunda fase o resto xunto ca cesión dos terrenos da Ronda o Concello.

Progamaremos un plan de etapas cuia duración non supere os catro anos que nos marca a ficha e o dividiremos en duas etapas de dous anos cada unha.

1ª ETAPA. 2 ANOS

1. PRESENTACIÓN DO PROXECTO DE REPARCELACION. PRESENTACIÓN DAS BASES E ESTATUTOS

2. SOLICITAR O CONCELLO O INICIO DO TRAMITE DE EXPROPIACIÓN DOS TERRENOS NECESARIOS PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO DE REPARCELACIÓN.

3. PRESENTACIÓN DO PROXECTO DE URBANIZACIÓN DO SECTOR A EXECUTARSE EN DOUS FASES.

4. DESENVOLVEMENTO DA PRIMEIRA FASE: EJECUCIÓN DA URBANIZACIÓN DA PRIMEIRA FASE, E SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DOS BLOQUES P.1.1, P1.2, P2.1, P2.2, P2.3, P3.1, P3.2, P3.3, P4.1 e P4.2.

2ª ETAPA. 2 ANOS.

1. DESENVOLVEMENTO DA SEGUNDA FASE: LIBERAR OS TERRENOS POLOS QUE PASA A RONDA PARA A SÚA CESIÓN O CONCELLO E QUE ESTE EJECUTE AS OBRAS DA RONDA O SEU PASO POLO SECTOR.

2. URBANIZACIÓN DA SEGUNDA FASE E SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DO RESTO DOS BLOQUES. A EXCEPCIÓN DOS BLOQUES DE CESIÓN MUNICIPAL CORRESPONDENTE O 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO.

Artigo 28. Conservación da urbanización

1. Para o desenrolo e xestión do presente ámbito, os propietarios dos solares resultantes de la da reparcelación o equidistribución deberán constituirse en Entidade Urbanística de Conservación nos términos do apartado 6 do artigo 110 dadLei 15/2004.

2. O prazo mínimo para o mantenimento e conservación da Urbanización por parte da entidade que se establezca será de cinco anos dende o momento da constitución da mesma, no momento da recepción das obras de urbanización polo Concello, nos términos fixados no artigo 2.3.5 das normas urbanísticas.

3. A conservación dos espacios de Cesión de uso de superficie, e tololos servicios que os afecten serán conservados pola Entidade de Conservación por tempo indefinido, según regula o punto 3 do artigo 2.3.5. citado das Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA S-14-R FONTES_PERTEGUEIRAS

2.1 ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

La presente Ordenación Detallada desarrolla la Ficha del Plan general del ámbito de Suelo Urbanizable con la Clave S-14-R en la cual se establecen

Tipología Edificatoria Característica, de acuerdo con el art. 6.6.17 de la Normativa Urbanística, la ficha le asigna las tipologías A,C.

Las condiciones de Aprovechamiento, Usos, y Objetivos y Recomendaciones, están determinadas en la Ficha correspondiente que se acompaña como parte de la Memoria de esta Ordenación Detallada.

La Ordenación Detallada, y su posterior desarrollo, está sujeta a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal: Normas Generales de Usos, Título V; Generales de Edificación, Título VI; y Generales de Ordenación y Urbanización, Titulo VII, y Generales de Protección, Título VIII.

2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ORDENACION

Las referencias se hacen a la documentación gráfica que forma parte del presente expediente. En lo no particularizado se aplicará la ordenanza correspondiente del Plan general.

2.2.1 Ordenanza de las Parcelas según cuadro: de Vivienda Unifamiliar Pareada dos a dos. (VUP)

Edificabilidad: 0,65 m^2/m^2

Parcela mínima: 150 m^2

Frente mínimo: 7 m

Ocupación s/r:: 60%

Retranqueos a linderos: 3,00 m

Ocupación en subsuelo: 80%.

Altura permitida. La prevista por el Plan para la adosada.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada en un fondo de 20 mts.

2.2.2 Ordenanza de las Parcelas según cuadro. De vivienda unifamiliar adosada ó en hilera. (VUH)

Edificabilidad: 0,90 m^2/m^2.

Parcela mínima: 125 m^2

Frente mínimo: 6 m

Ocupación s/r:: 80%

Retranqueos a linderos de frente y fondo: 3,00 m

Retranqueo en extremos de parcelas testeras: 2,00 m

Ocupación en subsuelo: 80%

Se podrán mancomunar los sótanos para uso común de garaje aparcamiento ó de instalaciones comunes. En este caso se podrá ocupar para este uso el 100% de la superficie total de las parcelas que formen el conjunto edificado.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura. No generará medianeras al colindante por encima de esta altura de 2,50 m.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: En donde no estén fijadas, las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada y con un fondo máximo de 20 mts.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9.

2.2.3 Ordenanzas de las Parcelas: vivienda unifamiliar aislada. (VUA)

Edificabilidad: 0,55 m^2/m^2.

Parcela mínima: 400 m^2

Frente mínimo: 16 m

Ocupación s/r:: 50%

Retranqueos a linderos de frente y fondo: 3,00 m

Ocupación en subsuelo: 80% (retranqueo mín a lindero 2 m)

En las parcelas con vivienda existente, ó las que la documentación gráfica establece en los fondos del viario de coexistencia, se permitirá el frente estabecido ó el que en la actualidad tengan.

Se podrá adosar al frente y al lateral en donde se adose la edificación principal, dentro del retranqueo frontal para portal de entrada un espacio abierto cubierto de ancho máximo 4,00 mts medido en su frente. La altura para este portal será de 2,50 mas la cubierta con las pendientes permitidas por encima de esta altura.

Alineaciones: Las alineaciones se corresponden con las previstas en la documentación gráfica para las parcelas nombradas.

Rasantes: Las rasantes para dichas Parcela serán las que se correspondan en el punto medio de la fachada de cada parcela individual con la cota del viario previsto, pudiéndose aumentar esta en 0,25 m. En la parcela se podrá nivelar el terreno en su interior con la cota en este caso que corresponda del viario en el punto medio de su fachada y con un fondo máximo de 20 mts.

Resto de condiciones: las previstas en la ordenanza 9.

2.2.4 Ordenanzas de las Parcelas: vivienda colectiva según cuadro. Residencial Colectiva (RC)

Edificabilidad: la prevista en el cuadro de edificabilidades para estas parcelas.

Alineaciones: las previstas en la documentación gráfica para los diferentes sólidos capaces. Se podrán hacer vuelos sobre estas alineaciones de 1 m, siempre que el total de los que se proyecten no superen el 80% de la alineación de fachada, cumpliendo la especificación del PXOM en cuanto a separación entre bloques con relación a estos salientes.

Los diferentes bloque se podrán unir en planta baja con pérgolas ó porches cubiertos y abiertos lateralmente para circulaciones comunes exteriores y de portería,

Se podrá adosar a la alineación del vial al que dé frente y en cada entrada, una edificación para acceso exterior abierto y cubierta con un ancho máximo de 5 mts.

Ocupación en subsuelo: 100%. Pudiéndose mancomunar estos sótanos para garaje e instalaciones comunes, estableciendo condominios sujetos a división horizontal.

Igualmente en subsuelo se podrá ocupar el 100% de los espacios libres privativos.

No se limita el número de viviendas, que se puedan plantear sin sobrepasar la edificabilidad disponible.

Se permiten viviendas en planta baja, pudiéndose elevar el suelo de estas sin sobrepasar la altura total permitida asignada para el edificio, de la misma forma el nivel de la terraza exterior privada.

Fachada mínima de vivienda a fachada; 5 m, pudiendo dar al exterior en cualquier tipo de localización ó situación del perímetro de la edificación.

2.2.5 Espacios Libres Privados

En las manzanas que aparecen grafiadas con este uso complementario de el de vivienda, previsto para esparcimiento y deporte se permitirá una ocupación bajo rasante del 100%. Las viviendas unifamiliares adosadas tienen espacios exteriores privativos pero no constituyen solares independientes. Lo mismo pasa para los espacios privativos de las viviendas colectivas generales p1 y los p2 exteriores para el uso de las viviendas de las plantas bajas de los diferentes edificios.

Por lo tanto se planteará las divisiónes de las propiedades mediante el oportuno documento, utilizando los coeficiente de ponderación pormenorizados recogidos en la presente documentación.

2.3.—Ordenanza área Viario público y de Espacios Libres y Zonas Verdes de u. y d. p

2.2.3 Viario público

El viario público está compuesto por una superficie total de 36.153 m^2 en el Polígono I y por 29.032 m^2 en el Polígono II.

En la construcción de todos ellos se respetarán las normas municipales para la urbanización de viario público dotándolos de cuantos complementos e instalaciones sean necesarias para su correcto funcionamiento.

2.2.4 Espacios libres y zonas verdes de uso público.

Las zonas verdes computables están constituidas por las parcelas:

ZV.P I: 26.268 m^2 + SXA. Situadas al Norte de la Actuación según planos y cuadros.

ZV.P II: 16.341 m^2 Situada al Sur de la Actuación + SXA. Situadas al Norte de la Actuación según planos y cuadros.

Se respetarán las condiciones municipales para su ejecución, ajardinamiento, iluminación con una red de riego adecuada, construyéndose los muros necesarios para salvar los desniveles previstos cuidando la debida estética y orden en la terminación de los mismos.

Siéndole de aplicación la ordenanza del Plan General y complementariamente lo recogido en la documentación gráfica redactada, no se hace especial reserva de edificabilidad, debiéndose prever en el proyecto de urbanización las plantaciones e iluminación adecuadas, con la dotación de los puntos de riego necesarios para su mantenimiento.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA S-30-R FRAGOSIÑO

ORDENANZAS DE CARÁCTER XERAL

A presente Ordenación Detallada desenrola a Ficha do Plan Xeral do ámbito do Solo Urbanizable, con Clave , na que se establecen: Tipoloxías Edificatorias, de acordo co Arigo 6.6.17 da Normativa Urbanística: Edificación Illada ou en Bloques Abertos. **Se contemplarán as excepción** seguintes (art. 9.6.11 Profundiad de los edificios):

1- Na edificación de planta cuadrada tipo torre, a dimensión máxima sera de 25 metros de lado.

2- Os restantes bloques terán un fondo máximo de 20 metros.

3- Establécese unha lonxitude máxima dos bloques de 140 metros.

As condicións de Aproveitamento, Usos, Obxectivos e Recomendacións, están determinados na Ficha correspondente que se acompaña como parte da Memoria de esta Ordenación Detallada.

A Ordenación Detallada, o seu posterior desenrolo, está suxeita as Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal: Norma Xeral de Uso, Título V; Xeral de Edificación, Título VI; Xeral de Ordenación e Urbanización, Título VII y Xeral de Protección, Título VIII.

ORDENANZAS PARTICULARES DA ORDENACIÓN ÁMBITO, FRAGOSIÑO

Artigo 1.—Ámbito da aplicación

Pertencen o ámbito definido no Plan Xeneral como un planeamento que se desenrola como Ordenación Detallada coas condicións y determinacións, literarias e gráficas, que contén este Documento.

Artigo 2.—Tipoloxías Edificatorias

A Ordenación Detallada ten definidas como Tipoloxía Edificatoria: 1.a) Edificación illada o en bloques abertos establecidos no artigo 6.6.17, das Normas Urbanísticas.

Artigo 3.—Aliñacións e Rasantes

1.—A Ordenación Detallada define os aliñamentos e rasantes de todos os viarios nela incluídos, resolvendo os enlaces con os viarios existentes no entorno, onde ilo é posible o acorde coa ordenación. En determinados casos o non poder coincidir o trazado dun viario co límite do ámbito algunha das beirarrúas quedan reducidas de dimensión completándose a sección total do viario no ámbito colindante.

2.—As previsions da reserva das prazas de apardoiro privadas, dotaranse por razon do uso e será de 1,5 prazas por cada 100 m^2 de superficie construida. O mínimo ascenderá o total (1.263) cumprindo con a LOUGA , artigo 47.2 c) da lei 9/2002 e 15/2004.

3.—O Proxecto de Urbanización que desenrole este ámbito deberá establecer os alcorques necesarios para a plantación de árbores seguindo a definición dos viarios recollidos na presente Ordenación.

Artigo 4.—Desenrolo da Ordenación Detallada

Según establece a Ficha do PXOM, o sistema de Actuación previsto para o Desenrolo da mesma é o de **Compensación**.

Sección 1ª Edificación Lucrativa. Condicións da Edificación.

Artigo 5.—Ordenanzas Específicas. Condicións da edificación

1.—A ordenación, os efectos da regulación de aproveitamentos e condicións da edificación, establece unha organización y estructura determinada polo Viario xeral e definese o límite do ámbito coa situación dos bloques de vivendas, a dotación deportiva e a zona verde.

2.—As condicións específicas de cada bloque de uso lucrativo que se recollen no seguinte cadro, teñen o carácter de Ordenanza Específica.

Bloque	*Sup. P. Baixa*	*Edificabilidade Total s/rasante*	*Ocupación en Planta m²*	*Altura*
I	800 m²	15.200 m²	2.400 m²	B+6= VII
II	975 m²	17.086 m²	2.800 m²	B+6= VII
III	600 m²	12.200 m²	2.000 m²	B+6= VII
IV	600 m²	14.600 m²	2.400 m²	B+6= VII
V	675 m²	6.075 m²	900 m²	B+6= VII
VI	675 m²	6.075 m²	900 m²	B+6= VII
VII		6.250 m²	625 m²	B+10= XI
TOTAL	4.325 m²	77.486 m²	12.025 m²	

4.—Os Usos Pormenorizados aplicables a cada bloque, aparecen representados no plano correspondente de "Ordenación e Usos Pormenorizados". Salvo indicación en contrario, o Uso Pormenorizado Característico será o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª,e a súa intensidade, é a que figura no cadro anterior.

Os bloques que figuran a continuación expresan os Usos Pormenorizados distintos o característico e as parcelas nas que aparecen consignados varios usos, sempre coas intensidades fixadas para cada un. Así:

Bloque 1	Usos compatibles en planta baixa	800 m²c.
	Resto da edificación. Vivenda Acollida (2ª)	14.400 m²c.
Bloque 2	Usos compatibles en planta baixa	975 m²c.
	Resto da edificación. Vivenda Acollida (2ª)	16.111 m²c.
Bloque 3	Usos compatibles en planta baixa	600 m²c.
	Resto da edificación. Vivenda Acollida (2ª)	4.357 m²c.
	Vivenda Libre (2ª)	7.243 m²c.
Bloque 4	Usos compatibles en planta baixa	600 m²c.
	Resto da edificación. Vivenda Libre (2ª)	14.000 m²c.
Bloque 5	Usos compatibles en planta baixa	675 m²c.
	Resto da edificación. Vivenda Libre (2ª)	5.400 m²c.
Bloque 6	Usos compatibles en planta baixa	675 m²c.
	Resto da Edificación. Vivenda Libre (2ª)	5.400 m²c.
Bloque 7	Vivenda Libre (2ª)	6.250 m²c.

Artigo 6.—Condición de Solar e parcelacions

1.—A parcela referida no Artigo anterior cumpren a condición de Soar, regulada polo Artigo 6.2.13 das Normas Urbanísticas, e a súa edificación considerarase que pode responder a promocións unitarias u parcelación, resolvendo as condicións de aparcamento na Planta Baixo Rasante establecidas de conxunto na parcela limitada polo vial e o muro de contención. Razón po lo que se delimitaron os sete aproveitamentos baixo rasante, tal como se mostra no plano 3.2 Ordenacion e Normativa, cumprindo ademais as condicions fixadas na ordenanza 6, de edificacion en bloques abertos.

Artigo 7.—Aliñacións e Posición da Edificación

1.—As edificacións disporanse de acordo coa localización definida nos planos (nº 3.2)de Ordenación e Noematiya, da presente Ordenación Detallada para a parcela, e coa edificabilidade lucrativa establecida no Artigo 5 desta Ordenación Detallada.

2.—As áreas de movimento da edificación definidas deberán ser respetadas, e a ocupación total, sobre rasante, non poderán sobrepasar os porcentaxes atribuídos no citado Artigo.

Artigo 8.—Ocupación e tratamento dos espacios non edificados

1.—Os espacios non ocupados pola edificación que a Ordenación Detallada determine que o seu uso debe de ser público, en réxime de Cesión de Uso de Superficie, deberán ser urbanizados e tratados como espacios libres e non poderán pecharse ou valarse.

2.—Os espacios non ocupados na parcela pola edificación entre a estrada exterior e a estrada privada son considerados pola Ordenación Detallada como espacios libres privados, os cales deberán manterse limpos e urbanizados ou axardinados segundo as condicións de dimensión e características dos mesmos.

Naqueles casos nos que a súa dimensión o permita poderán instalarse en réxime de copropiedade ou condominio xardíns de uso colectivo da parcela coa posibilidade de utilizar espacios para uso deportivo sempre sen sobresaír da rasante.

Artigo 9.—Dimensións dos bloques e a torre

1.—De acordo co establecido nos planos, as edificacións terán na pranta baixa como medidas máximas:

- Torre de uso maioritario residencial de 25 x 25 m. de lado.
- Edificios de uso maioritario residencial:
- dous de 120 x 20 m.
- un de 140 x 20 m.
- un de 100 x 20 m.
- dous de 60 x 15 m.

Artigo 10.—Altura das edificacións

1.—A edificación non excederá o número de andares definidos no cadro do Artigo 5 desta Ordenación Detallada, e sinalados nos planos correspondentes. A altura de coroación, medirase en metros, como resultado de aplicar auna altura máxima de (planta baja de 4,50 metros) y a las plantas de pisos (una altura máxima de 3,50 metros) dende a cota de nivelación do andar baixo, tendo en conta as alturas mínimas libres do baixo máis os andares altos e o grosor do forxado.

2.—Sobre o último andar permitido, en cada unha das anteriores situacións, caberá a construcción dun andar de ático, incluído no cómputo da edificabilidade, con retranqueos de corenta e cinco (45o) grados sesaxesimais a todas as fachadas.

3.—A efectos da medición da altura en metros, autorízase a alongarse do plano de fachada ata cento vinte (120) centímetros sobre o forxado do último andar permitido, co fin de que o aproveitamento baixo a cuberta, que computa dende eses centímetros, poida ser de mellor aproveitamento. O voo do beirado mídese sobre o plano de fachada, sen que sexa posible establecer recrecidos sobre dito beirado.

Artigo 11.—Construccións permitidas por riba da altura

1.—Ademais da posible construcción de áticos retranqueados, recollida no punto 2 do artigo anterior, poderase construír a cuberta inclinada con pendente máxima de trinta (30o) grados sesaxesimais, con panos non quebrados, nin bufardas, e remates de estilo e deseño do edificio, ou letreiros ou emblemas que, en todo estarán por debaixo dunha envolvente do edificio, sólido capaz, definido polas súas fachadas e a intersección dos planos que arrincando do final das mesmas teñan unha inclinación non superior os corenta e cinco (45o) grados sesaxesimais.

2.—Sobre o pano da cuberta solo poderán sobresaír os elementos de ventilación, chemineas, as Antenas de calquera tipo de televisión, que deberán ser colectivas, polo menos para cada fase das expostas nestas Ordenanzas e calquera elemento de aproveitamento da enerxía solar.

Artigo 12.—Cota de orixe e referencia

1.—A cota de orixe e referencia coincide coa da nivelación do andar baixo e situarase de acordo coas determinacións do artigo 6.3.5. das Normas Urbanísticas.

2.—En situacións de parcelas ou terreos en que por ter pendentes que non permitan cumprir a condición extrema do apartado anterior, a edificación deberá proxectarse escalonada.

Artigo 13.—Altura de andares

A altura xeral libre mínima dos andares será de:

1) Trescentos cincuenta (350) centímetros para o andar baixo.

2) Douscentos sesenta (260) centímetros para a planta de piso.

Artigo 14.—Condicións hixiénicas

Todas as pezas habitables deberán ser exteriores, debendo ter ocos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a edificación e o espacio libre interior que cumpra as condicións do artigo 9.6.17. das Normas Urbanísticas.

Artigo 15.—Seguridade fronte a incendios

Coa independencia do cumprimento da normativa Básica de Protección Contra Incendios, vixente en cada momento, a edificación será disposta de forma que permita a aproximación a todas as fachadas exteriores, sobre das que recaia unha vivenda, dun vehículo de bombeiros, a través dun espacio de manobra que conectará coa vía pública. Se o acceso dispón de porta ou cancela, a solución constructiva da mesma permitirá o seu fácil e rápido franqueo. O ancho do espacio da manobra será superior a tres (3) metros e no caso de ter edificación baixo rasante, o forxado deberá estar calculado con unha sobrecarga de uso non inferior a dous mil (2.000) kilogramos por metro cadrado.

Artigo 16.—Saíntes e voos.

1.—Nas edificacións nas que a fachada non coincida con un aliñamento de beirarrúa, permítese sobresaír das fachadas exteriores cos saíntes contemplados no Art. 6.6.19. das Normas Urbanísticas, podendo os corpos voados fechados alcanzar o setenta e cinco (75) por cento da lonxitude da fachada.

2.—Os voos fechados nos edificios compensarán a edificabilidade que se perde pola creación de patios exteriores.

3.—A altura libre mínima entre a cara inferior do forxado do corpo saínte e a rasante da beirarrúa será de trescentos cincuenta (350) centímetros.

4.—Cornixas e beirados: O saínte máximo de cornixas e beirados, medido dende o plano de fachada non excederá os 0,80 metros.

Artigo 17.—Outras Condicións Particulares

Ademais das Normas Xerais da Edificación, do Título VI, e as de Usos, do Título V, de estas Normas do PXOM, as construccións deberán axustarse as condicións establecidas pola Lei 8/1997, de 20 de agosto sobre da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, e o Regulamento que a desenrola, e as reguladas nesta Ordenanza. Prevalecerán as condicións que sexan mais restrictivas e que, polo tanto, colaboren con as mellores condicións de habitabilidade, hixiene, y medio ambiente.

Xustificación do cumprimento da lei 8/97 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, e o Regulamento que a desenvolve.

A lei 8/97 e o Decreto35/2000 polo que se aproba o Regulamento 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.

En canto as barreiras arquitectónicas urbanísticas (BAUR) a ter en conta, regulanse no Título II de émbolos dous textos normativos, distinguíndose no Regulamento o tratamento dos espacios públicos existentes (art.13) dos de nova creación.

O artigo 13.b do Regulamento indica que cando pordificultades orográficas ou rúas preexistentes non sexa posible a creación dun itinerario adaptado deseñaráse como mínimo un itinerario practicable que permita o desprazamento de persoas con mobilidade reducida, sen prexuizo de que progresivamente se establezcan as regras para converter os espacios do ámbito en adaptados.

Igualmente, no que se refire a itinerarios peonís para os que o custo de execución como adaptados sexan superior en mais dun 50% ó custo como non adaptados, o Regulamento permite a exención, efectuando unha proposta alternativa, que requerirá, previamente á aprobación do instrumento urbanístico, o informe favorable do Concello Autonómico para a promoción da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras (art. 16 do Regulamento.)

O caso concreto do entorno da igresa parroquial de Sardoma, a ordenar no ámbito da ordenación detallada S-30-R FRAGOSIÑO e presenta poucas particularidades topográficas e dificultades de partida, en materia de accesibilidade.

17.1 Accesibilidade do viario preexistente.—

A rúa existenteno interior do ámbito, resulta na actualidade xa adaptada.

Tomando como referencia a numeración e rasantes dos viais que figuran no Plano de sección de viarios e as súas caraterísticas son os seguintes:

Rúa	Denominación	Característica	%pendente e total	%Pendente Maxima	Tramo de pendente mçaxima	Ancho	Tipo de recorrido
1	Camiño a Monte da Serra	Existente	2,50 %	5,3%	4=5 (5,30 m)	5 m	Adaptado

Polo tanto pode concluirse que de cara a accesibilidade que os viais existentes no ámbito de actuación están adaptados.

2.7.1. Accesibilidade do viario de nova creación

Os novos viais propostos na ordenación detallada S-30-R FRAGOSIÑO , na zona de solo urbano , teñen as seguintes caracteristicas:

Polo tanto todos os viais proxectados de novo trazado cumpren a condicion de itinerarios adptados os efectos da lei de accesibilidade.

Accesibilidade de parques, xardins e demais espacios libres de uso publico.

Rua	Denominacion	Caracteristica	Pendente Toal	Pendente maxima	Tramo de pendente maxima	ancho	Tipo de Recorrido
1	Vial 1	Novo	1,8 %	6,0 %	45 m	16	Adaptado
2	Vial 2	Novo	0,13 %	0,5 %	69 m	16	Adaptado
3	Vial 3	Novo	0,17 %	0,2 %	40 m	15	Adaptado

Todos os parques, xardins e espacios libres previstos na ordenación detallada, dispoñen dun itinerario adaptado de acordo o artigo 18 (Condicións de adaptación)) do Regulamento de Accesibilidade.

ZVI ten acceso desde o vial 1 e itinerarios transversais adaptados.

ZV2 ten acceso desde o vial 2 e 3 e itinerarios transversais adaptados.

ZV3 ten acceso desde o vial 2 e 3 e itinerarios transversais adaptados.

17.2 Outras condicions de accesibilidade

En xeral estarase o disposto na lei 8/97 e Decreto 35/2000 todo o relativo a prazas de aparcamentos, elementos de urbanización, caracteristicas do mobiliario, obras e sinalizacion concretandose no proxecto ou Proxectos de urbanización que desenvolvan esta ordenación detallada.

Nas zonas destinadas a aparcamentos publicos, tanto en superficie como subterraneos reservaranse con carácter permanente, e tan proximo como sexa posible dos accesos de peatons, prazas debidamente sinaladas para vehículos acreditados que transporten persoas en situación de mobilidade reducida.

De acordo co disposto no artigo 16.7 do Regulamento de accesibilidade debera solicitarse informe favorable do Consello Autonomico para a promocion da Accesibilidade e a Supresión de Barreiras Arquitectonicas.

Sección 2ª Edificación Lucrativa. Condiciones de Usos. Artigo 18. Usos Pormenorizados

1.—O Plan Xeral determina como Uso Global Característico o Residencial, que a Ordenación Detallada segrega nos Usos Pormenorizados de: Residencial Clase Vivenda, Categoría 2ª; o Residencial Libre e Categoría 2ª de Vivendas Acollidas a algún Réxime de Protección e o en plantas baixas, nos termos, condicións e coeficientes de ponderación establecidos na Memoria da presente Ordenación Detallada.

2.—Así mesmo a Ordenación Detallada define as zonas correspondentes aos Sistemas Locais, segundo as condicións da Ficha do AOD, para os usos de Espacios Libres e Equipamentos Públicos.

Artigo 19.—Localización dos Usos Pormenorizados

1.—A Ordenación Detallada asina o Uso Pormenorizado de Vivenda, Categoría 2ª, Acollida a algún réxime de protección no bloque II. Se permitirá garaje en planta sótano, terciario en planta baja y compatible con la vivienda libre, en la proporción establecida en el cuadro de superficies de la memoria expositiva.

2.—O resto dos bloques e torre teñen atribuido o Uso Pormenorizado da Vivenda Libre, Categoría 2ª, que é o Uso Característico.

Artigo 20.—Réxime do Uso Característico

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

2.—Usos Compatibles no mesmo edificio: - Clase Hostaleiro.

Categorías 1ª, 2ª e 3ª, en calquera dos edificios. - Clase Oficinas:

Categorías: 6ª en calquera planta asociada a vivenda

Categorías 7º, 8ª e 9ª, en plantas Baixa e primeira

Clase Recreativo e Reunión.

Categoría 10ª en planta baixa e primeira.

Clase Comercio:

Categorías: 1º, 2º, 3º e 4º.

Dotacional, Clase Educación.

Categorías 1ª, 6ª e 7ª en plantas Baixa e primeira

Categorías 1ª, 2ª e 3ª, en calquera dos edificios

Clase Recreativo e Reunión.

Categoría 10ª en planta baixa, ou inferiores a baixa e primeira

Dotacional, Clase Educación.

Categorías 1ª, 6ª e 7ª en todas as súas plantas

- Dotacional, Clase Asistencial. Categoría 10ª en todas as plantas.

- Dotacional, Clase Sanitario. Categoría 12ª en todas as plantas, e Categoría 14 en plantas baixas.

- Dotacional, Clase Servicios públicos, Categoría 15ª en todas As plantas, garantindo a compatibilidade de usos co resto dos compatibles.

- Dotacional, Clase Relixioso. Categoría 17ª , en planta Baixa mesmos edificios.

- Dotacional, Clase Deportivo. Categoría 21ª, en todas as plantas.

Garaxe-aparcamento. Categoría 1ª en plantas inferiores á Baixa.

3.—Usos Prohibidos:

Os restantes.

4.—Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda Acollida , Categoría 2ª

cumpliran los requisitos establecidos en la legislación siguiente:

- Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la

legislación de vivienda de protección oficial.

- Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda de protección oficial,

y real decreto 3148/1978 de 10 de noviembre que desarrolla el decreto ley.

- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación del texto refundido de vivienda de protección oficial aprobado por el decreto 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

- Ley 6/1997, de 8 de enero, sobre normas reguladoras de la vivienda de protección pública.

- Ley 4/2003 de 29 de julio, de vivienda de galicia. DOG 151, de 06-08-03; BOE 236, de 02-10-03.

- Se permitirá garaje en planta sótano, terciario en planta baja y compatible con la vivienda

libre, en la proporción establecida en el cuadro de superficies de la memoria expositiva. Nas zonas graficadas con vivendas de protección solo procederá como uso compatible o garaxe na planta sótano

Sección 3 Dotacións Urbanísticas. Sistema Local. Artigo 21. Espacios Libres Públicos

1.—Se aporta a los sistemas generales: Sistema Xeral de Zonas Verdes = **70641** m^2

2.—1.—Se aporta a los sistemas locales:

A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Espacios Libres Públicos as seguintes zonas, coa superficie que a continuación se establece:

- Zonas verdes locais = **13.948** m^2

- Cesión a viarios de sistemas generales = **2.476** m^2

- Viario público extructurante secundario = **11.523** m^2.

2.—A urbanización e tratamento das zonas anteriores pertencentes o Sistema Local de Espacios Libres, deberá axustarse as determinacións dos artigos do Capítulo 7.3. das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.3.6 e o 7.3.9. Ambos os dous incluídos.

Artigo 22. Equipamentos Públicos

1.—A Ordenación Detallada, establece como Sistema Local de Equipamento Público nunha zona tres zonas con un total de 13.948 m^2. segundo se indica en planos.

2.—As condicións de aproveitamento e edificación serán as da Ordenanza 13 coas características da Clase de uso Dotacional Público que o Concello lles aplique en razón das necesidades.

3.—A urbanización e tratamento dos espacios libres das parcelas anteriores pertencentes ó Sistema Local de Equipamentos, deberá axustarse as determinacións dos artigos do Capítulo 7.4. das Normas Urbanísticas, especialmente os comprendidos entre o 7.4.3 e o 7.4.4. Ambos os dous inclusive.

4.—Previsións da reserva de prazas de aparcamento privadas por razón do uso (incluiríase nas condicións de parcela mínima da coorespondente ordenanza, para o caso de uso residencial e compatible a reserva será de 2 prazas/100 m^2 s/LOUGA), estando na superficie ó 25% (387 unidades) e cumprirase co Reglamento da Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreras Arquitectónicas.

ORDENANZAS PROPIAS DE LA ORDENACION DETALLADA S-64-D EIRAVELLA

A Ordenanza deste ámbito, Eiravella S-64-D é a Xenérica Ordenanza -13 do Plan Xeral- Areas e Edificacións dotacionais, a cal para o seu uso característico ASISTENCIAL utilizárase a sección 5ª condicións particulares deste uso.

En canto ós usos considerados coma compatibles e complementarios, inclúense os denominados usos asociados, vinculados á Dotacional Asitencial, que neste caso serían dous: o Dotacional Sanitario e o Dotacional Educacional, que coma os restantes complementarios non poderán superar o 50% da superficie do uso característico.

Con Carácter xeral aclárase que os edificios que se proxecten no ámbito terán que adaptarse ós volúmenes dibuxados nos planos correspondentes, permitíndose na área denominada "de movemento" (nos planos dibuxada cunha trama indicativa) a flexibildade e mobilidades do sólido, pero sempre cumprindo coa Ordanza en cuestión en especial os retiros dos viais, lindeiros e entre os bloqueos do proxecto.

Vigo, a 10 de xuño de 2008.—O Delegado da Área de Urbanismo e Vivenda, José Manuel Mariño Mendoza.—Dou fe, o Secretario da Xerencia Municipal de Urbanismo, José Riesgo Boluda. **2008007085**