

JORNADA DE PRESENTACIÓN



DOCUMENTO REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

musaat

Iván A. Ramos Lamas
Jefe de licencias
Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Vigo

Documentación completa del documento de Revisión del Plan de ordenación municipal de Vigo, versión Aprobación Definitiva

[Ayuntamiento +](#)[Vigo +](#)[Servicios ciudadanía +](#)[Servicios ciudad +](#)[Sede electrónica +](#)[Actualidad +](#)

[Inicio](#) / [Servicios ciudad](#) / [Gerencia Municipal de Urbanismo](#) / [Revisión del Plan General de Ordenación Urbana](#)

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

[Información General - Teléfonos](#)

[Información económica](#)

[Concurso Praza Igrexa](#)

[Noticias](#)

[Trámites y servicios](#)

[Edificaciones](#)

[Planeamiento vigente](#)

[Revisión del Plan General de Ordenación Urbana](#)

[Planes y evaluaciones medioambientales](#)

[Planeamiento y Gestión](#)

[Urbanizaciones e Infraestructuras](#)

[Cartografía oficial](#)

[Plan de recuperación, transformación y resiliencia](#)

[Plataforma de Edición de Proyectos](#)

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO


Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

 [Escuchar](#)

Aprobación Definitiva

Revisión del Plan general de ordenación municipal de Vigo, versión Aprobación Definitiva, PENDIENTE DE ENTRADA EN VIGOR

La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, en el «Diario Oficial de Galicia», a la inscripción del instrumento en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia y de la publicación del documento que contenga la normativa y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 y 88 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

-  [Certificación del Pleno del Ayuntamiento de Vigo](#), del día 26 de mayo de 2025, de aprobación definitiva del documento nombrado "Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Vigo" (expte. 15313/411)
- [Acceso a la documentación en versión navegable](#)
- [Documentación técnica](#)

Version navegable

PXOM VIGO

DOCUMENTACIÓN APROBACIÓN
DEFINITIVA

- MEMORIA XUSTIFICATIVA
- ESTUDIO DO MEDIO RURAL
- ANÁLISE DO MODELO DE
ASENTAMENTO POBOACIONAL
- ANÁLISE DA MOBILIDADE
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ÁMBITOS PLANEAMENTO
REMITIDO
- PLANOS DE INFORMACIÓN
Series de Planos
- PLANOS DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
- CATÁLOGO
- AVALIACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉXICA
- ESTUDO ECONÓMICO
- ORDENACIÓN DETALLADA



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Aprobado polo Pleno do Concello o 26 de maio de 2025



FEBREIRO 2025

ÁMBITO NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS.

1. El ámbito normativo del Plan se deriva del contenido de los siguientes documentos, que a tal efecto lo integran:

- 1) Memoria Justificativa del Planeamiento.
- 2) Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento de la población y la movilidad.
- 3) Memoria Justificativa de la adaptación al medio ambiente y la protección del paisaje.
- 4) Estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.
- 5) Planes sectoriales de información y condiciones.
- 6) Planes de ordenación urbanística.
- 7) Normativa urbanística.
- 8) Estrategia de actuación y estudio económico.
- 9) Catálogo de elementos a proteger.
- 10) Informe de sostenibilidad económica.
- 11) Informe justificativo del cumplimiento de la legislación sectorial.

Las dudas en la interpretación del planeamiento se resolverán teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 6 LSG mediante resolución o acuerdo del órgano municipal competente, tras los informes oportunos.

Art.6 LSG:

Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo se resolverán aplicando el principio de interpretación integrada de las normas.

Art. 16. Parcelaciones y segregaciones de fincas.

Se considera parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más porciones a fin de su urbanización o edificación, en las condiciones establecidas en el art. 150 LSG.

Las parcelaciones urbanísticas se tramitarán **como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación** y con carácter previo o simultáneo a la tramitación de la licencia de edificación.

Deberán ser objeto de un proyecto específico que contendrá como mínimo los siguientes **documentos**:

- a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
- b) Delimitación de las hincas iniciales y finales con error menor del 2,5% y en la escala mínima de 1:500.
- c) Certificación de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las hincas iniciales.
- d) Descripción de colindantes, accidentes, topografía, superficies y demás características de las hincas iniciales y resultantes, de forma inequívoca y precisa.
- e) Justificación de la parcelación de acuerdo a la normativa urbanística y al planeamiento de aplicación.



Según el art. 355 do Reglamento:

- a) Memoria justificativa, que comprenderá la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.
- b) **Proforma del documento público o privado** en el que se refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.
- c) **Plano de situación de la finca** que se pretenda dividir, con indicación de su **referencia registral y catastral**.
- d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala idónea y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.
- e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.
- f) **Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que se tengan que ceder**, si procede. Las fichas tendrán que especificar los límites, la cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.



De acuerdo con el art.150 del Reglamento de desarrollo de la LSG16

Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas.

No podrá realizarse ninguna parcelación que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la presente ley.

Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos conllevará **la obligación de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones** establecidas por el planeamiento.

Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará **sujeta a licencia municipal**, salvo que el ayuntamiento declarase su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

- a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.
- b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.
- c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o calificación de la parcela de origen.
-

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos resolución administrativa en que se acredite el otorgamiento de la licencia municipal o declaración de su innecesariedad.



De acuerdo con el art.16 de las normas urbanísticas del RPXOM'25

En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las **reglas de geometría, orden y uniformidad** para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

En las divisiones de fincas se seguirá la regla de **lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales** y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

⋮



De acuerdo con el art.18 de las Normas Urbanísticas del RPXOM'25

1. Las fincas en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural en las que se precise regularizar su configuración física para adaptarlas a las previsiones del planeamiento, serán objeto de un **proyecto de normalización** de acuerdo con el art. 110 LSG.

Se considerará a estos efectos que **una finca es regularizable cuando** se den algunas de las siguientes circunstancias:

- sus colindantes no sean rectos, **siendo obligatoria la regularización cuando su ángulo con la alineación sea menor de 60°**
- la **escasez de la frente o del fondo** impidan el aprovechamiento en las condiciones de edificación establecidas por el Plan, excepto en los casos en que, por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible la regularización, o cuando, prevista la edificación exenta o retranqueada del lindante, esta pueda desarrollarse en condiciones normales.

2. Conforme al procedimiento previsto en el art. 110.2 LSG **podrán delimitarse zonas de normalización** de predios no previstas en el planeamiento.

3. En la normalización se garantizará que los lindes de las fincas resultantes se ajusten a las reglas de geometría, orden y uniformidad para su edificación conforme al Plan, o se justificará la imposibilidad de su cumplimiento.



ART. 37. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

1. PE. 101 Plan Especial de Protección del Ensanche histórico de Vigo

1. No ámbito delimitado en planos de ordenación, y con la clasificación de suelo urbano, se desarrollará el **Plan Especial de Protección del Ensanche Histórico de Vigo**.

...

4. Este Plan Especial de Protección del Ensanche Histórico, **sustituirá en su ámbito al** Plan Especial y Catálogo Complementario de Conjuntos y Elementos a Conservar (**PEEC**), aprobado en fecha 25 de octubre de 1990.

En tanto no se apruebe el presente Plan Especial, **se mantendrá la catalogación establecida en el PEEC**, en cuanto a elementos catalogados y determinaciones de protección, sin perjuicio de su **adaptación al establecido en la LPCG**, así como la **Comisión del Plan Especial** que seguirá desarrollando su función conforme su regulación específica; **autorizándose con carácter general, y previo dictamen de la Comisión**, actuaciones de **mantenimiento y conservación**, actuaciones de **restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración de la edificación existente**.

En tanto no se apruebe el nuevo Plan Especial, **las obras correspondientes a ampliaciones y nuevas edificaciones sobre solares vacantes se regirán por el establecido en el PEEC** en los ámbitos donde estas estuvieran previstas; **las obras de demolición solo se efectuarán sobre ruinas** declaradas a los efectos, conforme, en su caso, al establecido en la LPCG.

MANZANA Nº 5

* EDIFICIO CATALOGADO (VER FICHAS-ANEXO 1)

	Calle 1	Calle 2	Calle 3	Calle 4	Calle 5
Nombre	Estrela	Arenal	Concep. Arenal	—	—
Ancho	> 24	> 24	20	—	—
Nº de Plantas	III	III	VI (s/p)	—	—
Fondo	s/p	s/p	s/p	—	—

OBSERVACIONES:
Aún cuando a estos edificios, por ancho de la calle pudieran corresponderle mayor altura que la que tienen actualmente, al tratarse de edificios representativos de la ciudad estimamos que no deben autorizarse adiciones a los mismos

MANZANA Nº 7

* EDIFICIO CATALOGADO (VER FICHAS-ANEXO 1)

	Calle 1	Calle 2	Calle 3	Calle 4	Calle 5
Nombre	Luis Taboada	Pablo Morillo	Plaza Compos.	Castelar	—
Ancho	12	14	24	14	—
Nº de Plantas	V	V (s/p)	VII	V (s/p)	—
Fondo	20-17-14	s/p	18-16-14	s/p	—

OBSERVACIONES:
La medianería a cubrir frente a la calle Pablo Morillo requerirá consulta previa a la Comisión de Seguimiento. El resto se seguirá lo indicado en las ordenanzas del plan.

MANZANA Nº 6

* EDIFICIO CATALOGADO (VER FICHAS-ANEXO 1)

	Calle 1	Calle 2	Calle 3	Calle 4	Calle 5
Nombre	Luis Taboada	Castelar	Plaza Compos.	García Olloqui	—
Ancho	12	15	> 24	17	—
Nº de Plantas	V	V (s/p)	VI	V (s/p)	—
Fondo	21 y 25	(s/p)	12	s/p	—

OBSERVACIONES:
La medianería entre el nº 4 de García Olloqui y el 33 de Plaza de Compostela requerirá consulta a la Comisión de Seguimiento del plan para su cubrición. El resto se cubrirá según las determinaciones de las ordenanzas.

MANZANA Nº 8

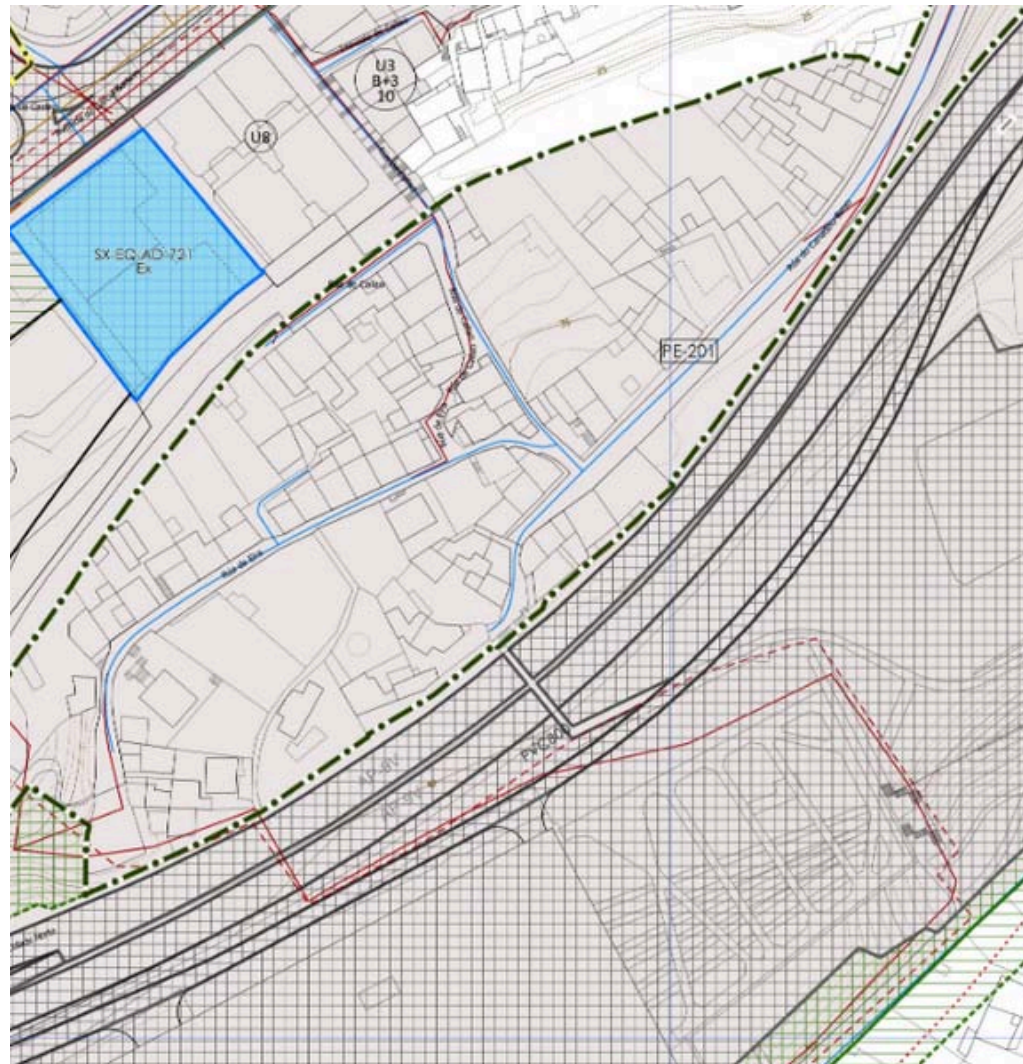
* EDIFICIO CATALOGADO (VER FICHAS-ANEXO 1)

	Calle 1	Calle 2	Calle 3	Calle 4	Calle 5
Nombre	Luis Taboada	Concep. Arenal	Plaza Compos.	Pablo Morillo	—
Ancho	12	20	> 24	14	—
Nº de Plantas	V	VI (s/p)	VII	V (s/p)	—
Fondo	s/p	s/p	s/p	s/p	—

OBSERVACIONES:
Las medianerías a cubrir frente a Concepción Arenal y Plaza de Compostela requerirán consulta previa a la Comisión de Seguimiento del plan, la situada frente a Luis Taboada seguirá las indicaciones de las ordenanzas del plan.

2. PE.102. Plan Especial de Protección del Monte del Castro.

En tanto no se apruebe el presente Plan Especial **solo se autorizan actuaciones de conservación y mantenimiento en la edificación existente no catalogadas** y las obras de acondicionamiento del espacio público con el objeto de mantener su funcionalidad, limitándose a obras de mantenimiento y conservación.



3. PE. 201 Plan Especial de Protección del Barrio Histórico de Canadelo.

A los efectos de la regulación urbanística se estará al establecido en la ordenanza de suelo urbano U.6, en cuanto a tipos edificatorios y regulación de usos.

Transitoriamente, en tanto no se apruebe el Plan Especial **se podrán autorizar actuaciones de consolidación y conservación, rehabilitación y reestructuración**, así como actuaciones de **ampliación en la edificación existente y nueva edificación sobre parcela vacía**, en este último caso siempre que esta **cuenta con acceso y frente a viario público con sección mayor o igual a 4 metros**.

No se autorizan obras de demolición excepto previa declaración de ruina.

La nueva edificación completará las hileras ya edificadas estableciéndose como parámetros una edificabilidad de **1 m²/m²** y una altura máxima de **bajo y una planta**. No caso de ampliación de la edificación principal existente se permitirá completarla hasta la altura máxima establecida en bajo y una planta, manteniendo su actual ocupación. La nueva edificación deberá respetar la arbolada existente, integrando los muros pétreos de la frente de la parcela.



**NORMAS Y
ORDENANZAS
REGULADORAS.
CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES Y
CONDICIONES DE USO.**



DISPOSICIONES GENERALES



ART. 41

- Cuando en un terreno o edificación coincidan varios de los usos que se señalan en la clasificación de usos, por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondiesen por aplicación de estas Normas.
- Las **Normas** que se fijan en los apartados siguientes **son de aplicación** tanto a las obras de **nueva planta** como a las de **ampliación, reforma y rehabilitación**.
- La obligatoriedad del cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de la reglamentación sectorial que sea de aplicación.

USOS PROVISIONALES

ART.41



Se consideran **usos provisionales** aquellos que **-no estando prohibidos** por estas Normas- se establezcan de **manera temporal, no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan.**

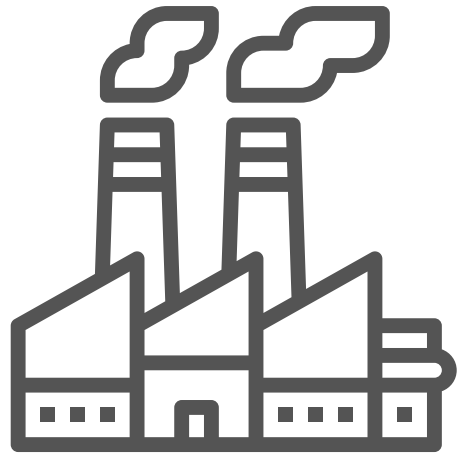
Las obras necesarias para dichos usos deben ser **mínimas y fácilmente desmontables.**

Se considerarán obras permanentes aquellas habituales en edificios de duración indefinida como estructuras, forjados armados o cimentaciones que requieran movimientos de tierra.

Los usos provisionales podrán autorizarse de forma precaria conforme al art. 89 LSG, y deberán demolerse **sin derecho a indemnización** si se revoca la autorización, la cual deberá estar **inscrita en el Registro de la Propiedad.**

TIPOS DE USOS

ARTICULO 41



a) **Uso Residencial:**

- 1. Unifamiliar: vivienda o agrupación de viviendas destinadas a una sola unidad familiar en una única parcela con acceso independiente.
- 2. Colectivo: varias viviendas en un único edificio con acceso común y elementos compartidos, pudiendo coexistir con otros usos.
- 3. Protegido: viviendas (colectivas o unifamiliares) sujetas a un régimen de protección pública.

b) Uso Terciario: hotelero, comercial, oficinas, recreativo.

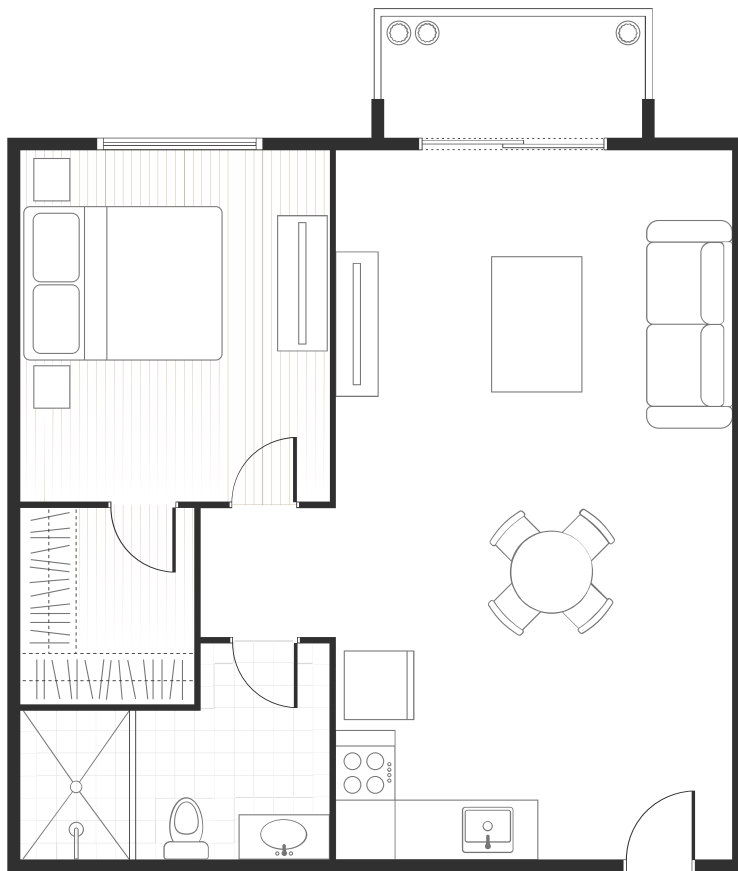
c) Uso Industrial: productivo, almacenaje, logístico.

d) Dotacional-Equipamientos: educativo, cultural, sanitario-asistencial, servicios públicos, administrativo-institucional, religioso, deportivo, dotacional múltiple.

e) Otros: garaje, agropecuario, actividades extractivas.

USO RESIDENCIAL

ARTICULO 44



Definición:

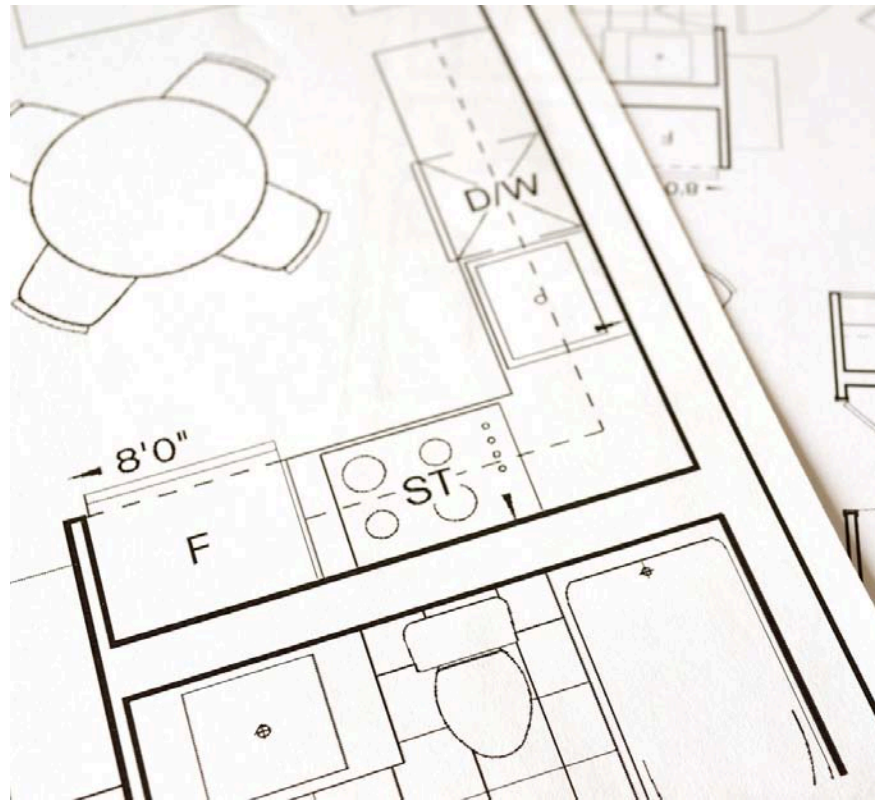
Comprende los espacios y dependencias destinados a satisfacer la necesidad de alojamiento estable o habitual de las personas en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada a tal fin o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

Categorías:

- Categoría 1ª. Unifamiliar
- Categoría 2ª: Colectivo
- Categoría 3ª: Protegido

USO RESIDENCIAL

ARTICULO 44



1ª categoría: Unifamiliar, Categoría 1ª. Unifamiliar: aquel uso que se conforma por **una vivienda o agrupación de viviendas** (adosadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, **localizadas en una única parcela, con acceso independiente desde la vía pública.**

En aquellas Zonas de Ordenanza en las que **se indique de manera expresa**, excepcionalmente **se autoriza**, sin perder la condición de vivienda unifamiliar, **la subdivisión de la edificación preexistente de vivienda unifamiliar en un máximo de dos unidades**, siempre que se garantice la indivisibilidad de la parcela original y el cumplimiento de las condiciones propias de la Ordenanza.

USO RESIDENCIAL

ARTICULO 44



2.Categoría 2ª. Colectivo: aquel uso que se conforma por **dos o más viviendas en una única edificación, con accesos común y compartido desde el espacio público y con elementos comunes a las viviendas.**

Con carácter asimilado se entiende incluido en esta categoría el edificio destinado a ser ocupado o habitado de forma estable por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, comparten servicios y se someten a un régimen común, considerándose actuaciones de innovación tipológica y constructiva, a efectos de la aplicación del Decreto NHV2010 con sus modificaciones, que así las considera por las especiales características de sus futuros usuarios, y requieren una respuesta alternativa a los modelos tradicionales de utilización de las viviendas.



USO RESIDENCIAL

ARTICULO 44



2. Condiciones generales.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en todas las viviendas de nueva construcción, así como en las que sean objeto o resultado de obras de ampliación, rehabilitación o reestructuración, según el caso.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. En **Categoría 1ª**, donde en aquellas ordenanzas que expresamente lo autoricen, se admitirá en plantas que son inferiores a la baja en la rasante de la calle a la que den frente, pero que por razón de la pendiente del terreno estén por encima de la rasante del mismo en la parte posterior o lateral del edificio, teniendo la condición de planta baja conforme a lo establecido en el artículo 58.29.4 de estas Normas Urbanísticas.

Se permitirán viviendas en planta baja en igual fondo edificable que el establecido en cada ordenanza para las plantas piso y con las condiciones especificadas en las Normas Generales de la Edificación, Particulares de Zona y de habitabilidad en vigor.

USO RESIDENCIAL

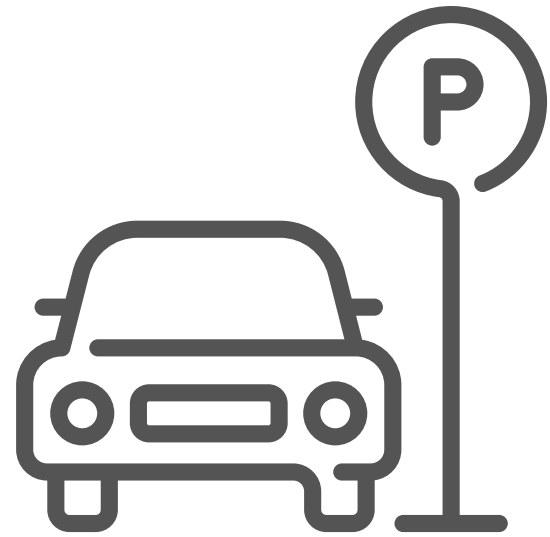
ARTICULO 44



Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga **por lo menos la estancia mayor o dos piezas habitables** - cuando la vivienda cuente con más de una- **con huecos a la calle o plaza a la que dé frente** la parcela edificable, o en su defecto **al espacio exterior privado de calidad**, que es aquel acondicionado con criterios similares al espacio público y en coherencia con los edificios colindantes, accesible por motivos de seguridad desde los espacios comunes de la edificación, **que o bien se abran a otros espacios públicos o presenten una dimensión que permita inscribir un círculo de diámetro no menor de la mayor de las alturas de la edificación que den o puedan dar frente al citado espacio**, cumpliéndose las restantes condiciones que se establecen para patios en las Normas de habitabilidad en vigor.

USO RESIDENCIAL

ARTICULO 44



Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de **una plaza** por cada **unidad de vivienda** o **por cada 100 m² construidos de uso residencial o fracción.**

De situarse en sótanos de la edificación, se dispondrá de comunicación vertical interior con acceso a las viviendas.

Cuando se acredite la **imposibilidad** de la localización en la propia parcela, podrá justificarse su resolución en parcela distinta situada en las inmediaciones de la vivienda y en un **radio no superior a los 500 metros, regulándose por la correspondiente ordenanza municipal.**

Podrán **exceptuarse** del cumplimiento de esta reserva, previa justificación motivada, **los edificios existentes** que sean sometidos a procesos de **rehabilitación integral.**

USO TERCIARIO

CONDICIONES GENERALES

1. Definición y clases.

Comprende los espacios que tienen por finalidad la producción o prestación de servicios, y que corresponden a actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios.

Dentro del uso terciario se establecen las siguientes clases a efectos de su pormenorización: Hotelero, Comercial, Oficinas, Recreativo.

A. Condiciones de posición.

Los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter general podrán estar situados en **plantas bajo rasante asociadas a la planta baja**, en **planta baja** o en **plantas superiores**, siempre con las limitaciones que se establezcan en las zonas de ordenanza.

Podrán, asimismo, implantarse en plantas **semisótanos si disponen de accesibilidad adecuada**.

USO TERCIARIO

CONDICIONES GENERALES

CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIÓN DE ASEOS SEGÚN USO Y SUPERFICIE

Uso del Local	Superficie útil	Dotación mínima de aseos	Observaciones
Comercio / Oficina	Hasta 100 m ²	1 inodoro + 1 lavabo	Uso indistinto
	Hasta 300 m ²	1 inodoro + 1 lavabo por sexo	Servicios separados por sexo
	Más de 300 m ²	+1 inodoro + 1 lavabo por cada 200 m ² adicionales o fracción >100 m ²	Siempre con separación por sexos
	-	Vestíbulo de aislamiento obligatorio	No pueden comunicar directamente con el local
Recreativo / Reunión	Hasta 50 m ²	1 aseo público mínimo	Uso indistinto
	Hasta 200 m ²	2 aseos (por sexos)	Debe haber diferenciación por sexo
	Más de 200 m ²	+1 lavabo + 1 inodoro por cada 200 m ² adicionales o fracción >100 m ²	Separación por sexo

USO TERCIARIO

CONDICIONES GENERALES

Apartado	Condición	Requisitos Clave	Aplicación
D. Ascensores	Accesibilidad vertical	Obligatorios si el desnivel > 8,80 m. Debe haber al menos un ascensor accesible; puede complementarse con escaleras/rampas mecánicas.	Edificios de uso público con más de 8,8 m de desnivel interno.
E. Ventilación / Humos	Ventilación adecuada	Mínimo 50% de los locales comerciales deben prever conducto independiente de evacuación de humos, de al menos 500 cm ² , que supere la cubierta.	Edificios de nueva construcción .
F. Almacenes	Superficie máxima permitida	El almacén no puede exceder el 30% de la superficie total del local.	Aplicable a las clases: Comercio (1ª, 2ª, 3ª), Oficinas, Recreativo.
G. Aparcamiento	Reserva de plazas	1 plaza de aparcamiento cada 100 m ² de superficie útil de uso terciario (a menos que otra norma exija más).	Solo en nueva edificación o reestructuración general si el uso terciario ocupa > 2/3 de la edificación.
H. Otras condiciones	Requisitos adicionales	Aplicación obligatoria en nuevas edificaciones, reestructuración general, o implantación en otros usos existentes cuando sea viable. Se exige cumplimiento de normativas acústicas (Ley 37/2003 del Ruido u Ordenanza Municipal).	Según intervención, superficie, o cambio de uso en edificios existentes.

USO TERCIARIO

USO HOTELERO



Se entiende por **uso hotelero** el conjunto de espacios y locales destinados a proporcionar **alojamiento temporal y sus usos complementarios**.

Los establecimientos hoteleros se tipificarán según las categorías establecidas por las disposiciones vigentes, en concreto la **Ley 7/2011 de Turismo de Galicia**, y los **Decretos 12/2017, de 26 de enero**, por el que se regula la ordenación de **apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico** en la Comunidad Autónoma de Galicia, y el **Decreto 57/2016, de 12 de mayo**, por el que se regula la ordenación de los **establecimientos hoteleros**, o la normativa que los sustituya.

USO TERCIARIO

USO HOTELERO

Dentro del **uso Terciario Hotelero**, a efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes clasificaciones:



- **Hotelero** (según categorías):

- Categoría 1ª: hasta 15 habitaciones/hasta 600 m² construidos sobre rasante, incluyendo en esta superficie las instalaciones complementarias (restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.).
- Categoría 2ª: hasta 50 habitaciones/hasta 2.500 m² construidos sobre rasante, incluyendo las instalaciones complementarias mencionadas.
- Categoría 3ª: más de 50 habitaciones/más de 2.500 m² construidos sobre rasante, incluyendo instalaciones complementarias.

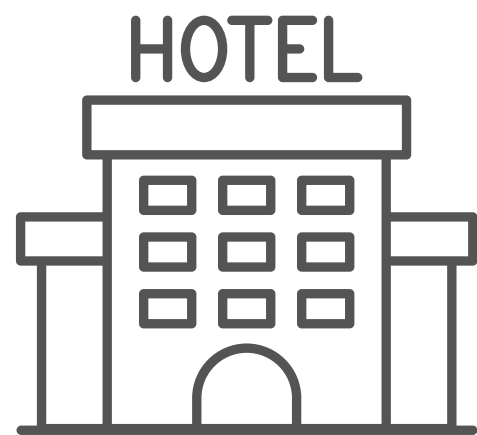


- **Campamentos de turismo, cámping o acampada con instalaciones.**
- **Apartamentos y viviendas turísticas.**
- **Viviendas de uso turístico.**

USO TERCIARIO

USO HOTELERO

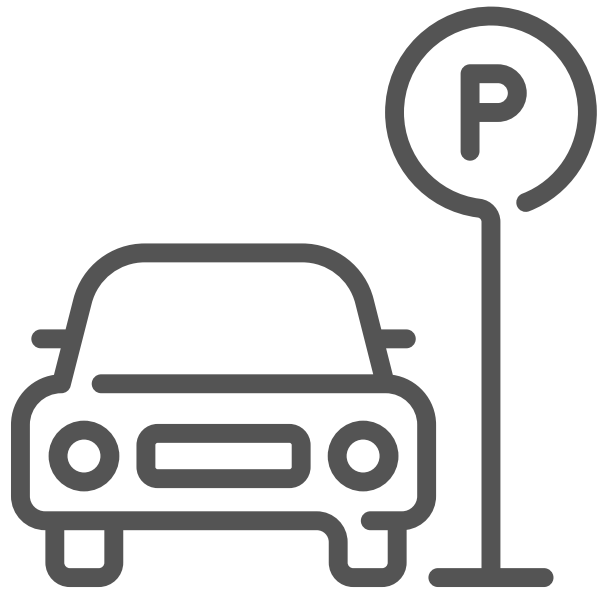
CONDICIONES PARTICULARES



- El uso hotelero deberá concentrarse en **plantas o zonas determinadas** cuando comparta edificio con uso residencial.
- En edificios de **nueva construcción** o sometidos a **reforma integral**, se deberá contar con **acceso independiente** (**portal, escalera y ascensor** si es necesario) desde la vía pública.
- En **edificios ya existentes**, se admite como solución la existencia de una escalera o ascensor exclusivo para el uso hotelero.
- Mediante **ordenanza municipal** específica se podrá regular la implantación e intensidad del **uso terciario hotelero: viviendas de uso turístico, apartamentos y viviendas turísticas** en ámbitos determinados del municipio.

USO TERCIARIO

USO HOTELERO CONDICIONES PARTICULARES



Dotación de aparcamiento:

- Para obras de **nueva planta**, se exigirá **una plaza de aparcamiento por cada 100 m²** construidos de uso hotelero o **por cada 3 plazas hoteleras**, si este número es mayor.
- En establecimientos de **Categoría 1^a**, cuando se acredite la **imposibilidad de ubicar el aparcamiento en la propia parcela**, se podrá justificar su solución en **una parcela o instalación próxima**.
- Para **apartamentos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico**, se aplicarán **los estándares del uso residencial**.
- Los campamentos de turismo, cámping o acampada con instalaciones estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2011 de Turismo de Galicia.

USO TERCIARIO: COMERCIAL

Cuadro resumen: Clasificación de locales comerciales

Categoría	Descripción	Superficie Máxima	Características Clave
1ª	Venta de productos o actividades artesanales (cerámica, mimbre, etc.) en establecimiento único	200 m ² (zona de venta o superficie total según el caso)	Local independiente. Una sola razón comercial. No incluye talleres grandes ni reparación de vehículos.
2ª	Locales de venta de todo tipo de productos	2.500 m ² (zona de venta)	Local independiente.
3ª	Agrupación comercial (galerías, centros, complejos) con firmas distintas	2.500 m ² (superficie total)	Accesos e instalaciones comunes.
4ª	Superficies comerciales bajo una sola firma o varias agrupadas con espacios comunes	4.000 m ² (superficie total)	Accesos e instalaciones comunes. Actividad bajo una firma o varias.
5ª	Grandes superficies comerciales	≥ 4.000 m ² (superficie total)	Agrupación o no de pequeños o medianos comercios. Se considera gran superficie.

USO TERCIARIO: COMERCIAL

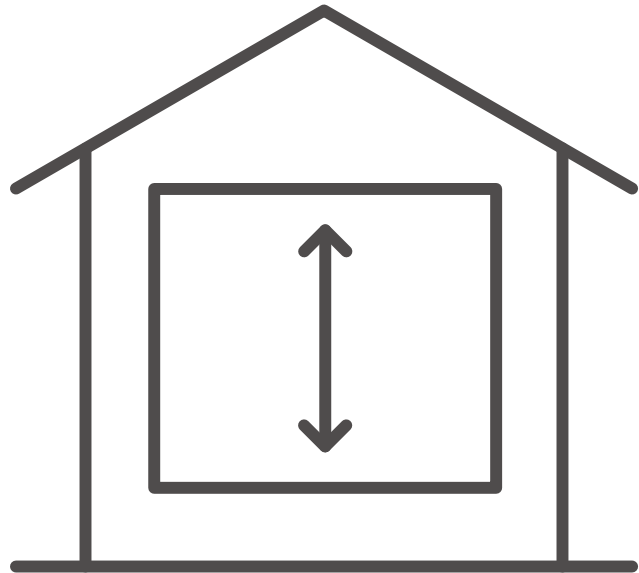
CONDICIONES PARTICULARES



- **Superficie de venta:** Se considera la suma de todos los espacios accesibles al público donde se produce el intercambio comercial (mostradores, vitrinas, góndolas, probadores, cajas, zonas de circulación, bares y restaurantes si están dentro del establecimiento).
- **Se excluyen:** oficinas, almacenes no visitables, zonas de carga y descarga, aparcamientos y dependencias de uso restringido.
- La superficie de venta **no podrá ser menor de 6 m² ni podrá servir como paso o comunicación con una vivienda, salvo vivienda unifamiliar.**
- **Ubicación** por categoría: Categorías 1^a y 2^a: plantas **semisótano, baja y primera** (si está vinculada a la baja en uso y acceso).

USO TERCIARIO: COMERCIAL

CONDICIONES PARTICULARES



- **Altura mínima:**

- **Locales abiertos al público: 3 m.**
- **Edificios existentes:** puede reducirse a **2,5 m.**
- **Conjuntos históricos o edificios protegidos:** mínimo **2,5 m**, admitiendo excepciones en **recintos menores de 20 m²** de **cascos históricos o ámbitos de rehabilitación.**
- **Locales >1.000 m²:** **3,5 m** libres.
- **Locales >2.500 m²:** **4 m** libres.
- **Semisótano comercial:** altura libre mínima **3,5 m** y en edificios existentes: **2,5 m.**
- **Sótanos:** solo para se admiten para **almacén, instalaciones y aparcamiento** (mínimo 2,30 m).

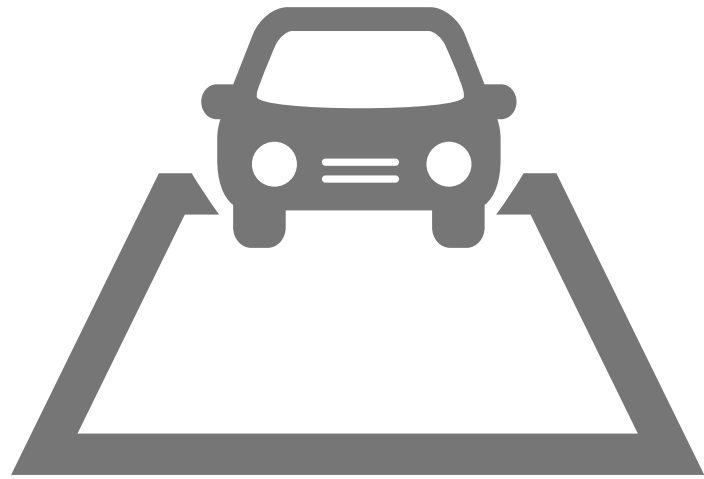
USO TERCIARIO: COMERCIAL

CONDICIONES PARTICULARES

- Si las ordenanzas permiten **integrar la planta primera con la baja**, se estará a las **limitaciones específicas de usos prevista en la ordenanza** y se **aplicarán las limitaciones específicas de uso de la categoría 2ª** y las normas generales correspondientes.
- **Accesibilidad:** deberá cumplirse la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- En **nueva edificación**, para **categorías 3ª, 4ª y 5ª**, deberá preverse una dársena interna o en la parcela para operaciones de **carga y descarga** sin interferir en la circulación.
- **Pasajes comerciales:** deben permitir acceso desde **ambos extremos** con una **anchura mínima de 4 metros**.
- Las **grandes superficies (Categoría 5ª)** solo se permitirán en zonas designadas por el **planeamiento urbanístico**. En otros casos, la licencia estará supeditada a un estudio de impacto sobre el tráfico y la estructura comercial del entorno, mediante un Plan Especial aprobado a tal efecto.

USO TERCIARIO: COMERCIAL

CONDICIONES PARTICULARES



Dotación de aparcamiento

- Para **Categorías 2ª y 3ª**, si la **superficie de venta supera los 400 m²**, se exigirá **1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta**, además de la dotación general para otras superficies de uso terciario.
- Para **Categorías 4ª y 5ª**, se exigirá **1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta** (excluidas zonas de ocio y restauración en agrupaciones comerciales), además de la dotación general para otras superficies de uso terciario.

USO TERCIARIO: OFICINAS

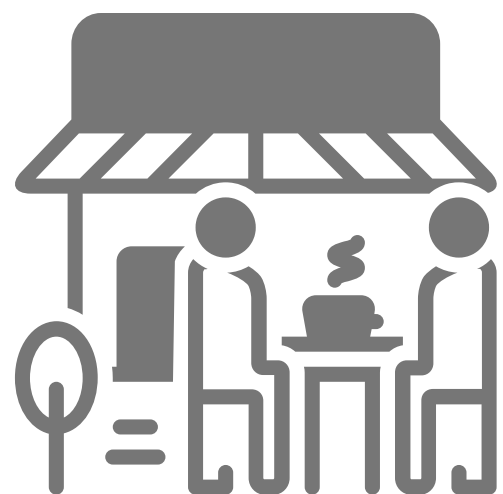
CONDICIONES PARTICULARES



Cuadro resumen detallado – Uso Terciario: Oficinas

Categoría	Tipo de Actividad	Ubicación Permitida	Condiciones de Acceso	Altura libre mínima (planta baja)	Aparcamiento
1ª	Despachos y consultas profesionales (asociados o no al uso residencial)	Cualquier ubicación permitida por el planeamiento urbanístico.	No se exige acceso independiente.	Igual que para uso vivienda.	No requerido.
2ª	Oficinas sin atención al público	Zonas o plantas específicas dentro de edificios. Se permite en 1ª planta compartiendo acceso si es edificio existente.	En obra nueva: acceso independiente (portal, escalera y ascensor si aplica). En edificios existentes: mínimo escalera o ascensor exclusivo.	- 2,70 m en zonas de uso público general. - 2,50 m en zonas de acceso restringido. - Reducción autorizada a 2,50 m en edificios existentes o catalogados.	1 plaza por cada 100 m ² de oficinas. Solo exigible en obras de nueva planta.
3ª	Oficinas con atención al público	Zonas o plantas específicas dentro de edificios.	Igual que categoría 2ª: acceso independiente obligatorio en obra nueva. Mismas excepciones para edificios existentes.	- 2,70 m en zonas de atención al público. - 2,50 m en otras zonas. - Reducción posible en edificios protegidos o en rehabilitación.	1 plaza por cada 100 m ² de oficinas. Solo exigible en obras de nueva planta.

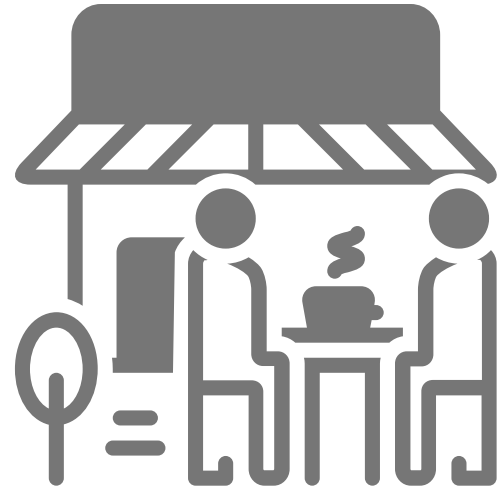
USO Terciario: RECREATIVO



■ Cuadro Resumen – Uso Terciario: Recreativo (Art. 49)

Categoría	Descripción	Ejemplos de Establecimientos
1ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración sin espectáculo, hospedaje ni música (solo ambiental o hilo musical).	Bares, cafeterías, restaurantes sin espectáculo.
2ª	Establecimientos de reunión y espectáculos en local cerrado con música y/o espectáculo.	Pubs, salas de fiesta, discotecas, academias de música o baile, salones recreativos.
3ª	Establecimientos de espectáculos y actividades recreativas en local cerrado específico.	Cines, teatros, salas de conciertos.
4ª	Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones ao aire libre.	Recintos feriales, anfiteatros, auditorios exteriores.

USO TERCIARIO: RECREATIVO



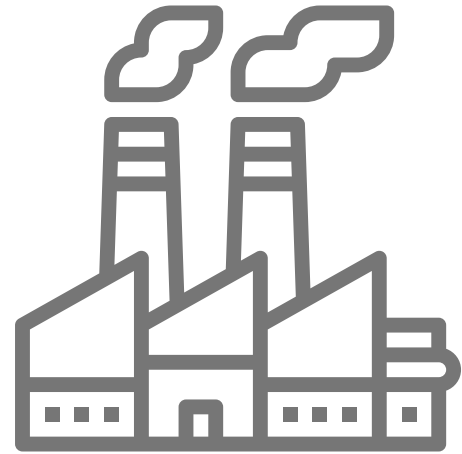
◆ Subclasificación por Tipo según Superficie Total del Local

Tipo	Superficie Total del Local
I	Hasta 250 m ²
II	Hasta 500 m ²
III	Hasta 1.500 m ²
IV	Más de 1.500 m ²

Condiciones Particulares Comunes

- Cumplimiento de la normativa específica de aplicación.
- Aplicación complementaria de condiciones del uso comercial, si estas son más exigentes.
- Todos los locales deberán contar con acceso independiente del uso residencial.

USO INDUSTRIAL



Definición de Uso Industrial

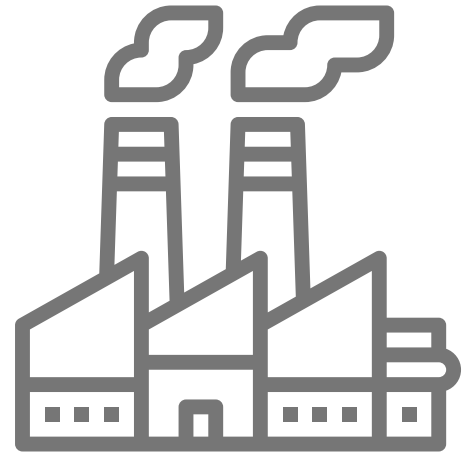
Se define como **Uso Industrial** aquel correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se llevan a cabo para la **obtención y transformación de materias primas**, así como su preparación para transformaciones posteriores, incluyendo el **envasado, transporte y distribución**.

También se incluyen dentro de este uso los **almacenes**, entendiéndose como tales los espacios destinados al **almacenamiento, conservación y distribución** de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con suministro exclusivo a **mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores**, y, en general, aquellos **almacenes sin servicio directo al público**.

En estos locales podrán llevarse a cabo operaciones secundarias que **transformen parcialmente los productos almacenados**.

Se **excluyen** expresamente los **almacenes anexos a comercios y oficinas**.

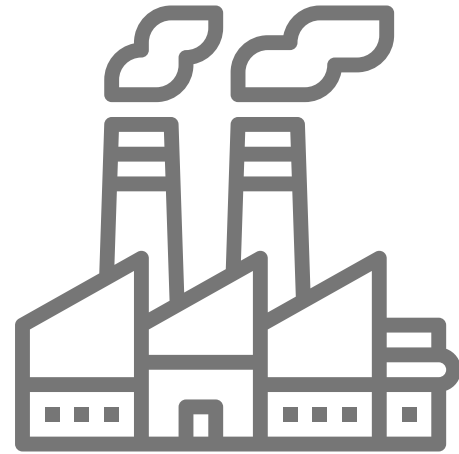
USO INDUSTRIAL



◆ Clasificación por Clases y Categorías

Clase	Categoría	Descripción
Industria Productiva	1ª	Talleres e industrias totalmente compatibles con uso residencial. Sin ruidos, olores ni emisiones.
	2ª	Actividades tolerables con uso residencial mediante medidas correctoras.
	3ª	Actividades incompatibles con el uso residencial, pero compatibles entre sí. Incluye pequeña, mediana y gran industria.
	4ª	Actividades especiales , solo permitidas en edificios exentos y exclusivos , aislados o fuera de zonas habitadas.
Almacenamiento	1ª	Almacenes compatibles con uso residencial o asociados a otros usos. Superficie máxima: 500 m ² .
	2ª	Almacenes compatibles únicamente con usos industriales o no residenciales. Superficie libre.
	3ª	Almacenamiento de productos agrícolas.
	4ª	Almacenamientos especiales (agua, combustibles, silos, etc.).
	5ª	Almacenamiento al aire libre (altura máxima 12 m; se exigen medidas ambientales).
Logística	1ª	Operaciones de distribución a gran escala. Ubicadas en zonas especializadas, vinculadas a transporte interurbano.

USO INDUSTRIAL

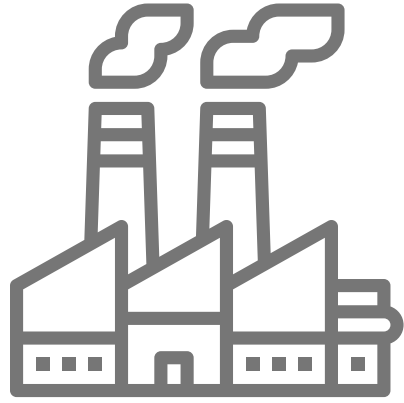


LÍMITES DAS INSTALACIÓNS INDUSTRIAIS.

CATEGORÍA	ORDENANZAS NON INDUSTRIAIS		Edificio Exclusivo	ORDENANZA UØ	UNIDADES
	Edificio Non Exclusivo				
	Calquera planta	Planta baixa ^a e/ou semisoto			
1ª	100 m ² 10 CV	200 m ² 20 CV	Libre	50 CV	m ² útiles Potencia mecánica máxima
2ª	— —	300 m ² 30 CV	Libre	100 CV	m ² útiles Potencia mecánica máxima
3ª	Libre Compatible con outros usos industriais ilimitados		Libre		m ² útiles Potencia mecánica máxima
4ª			Libre En edificio exento de uso exclusivo e único ilimitado.		m ² útiles Potencia mecánica máxima

^a Planta Baixa e primeira unida á baixa.

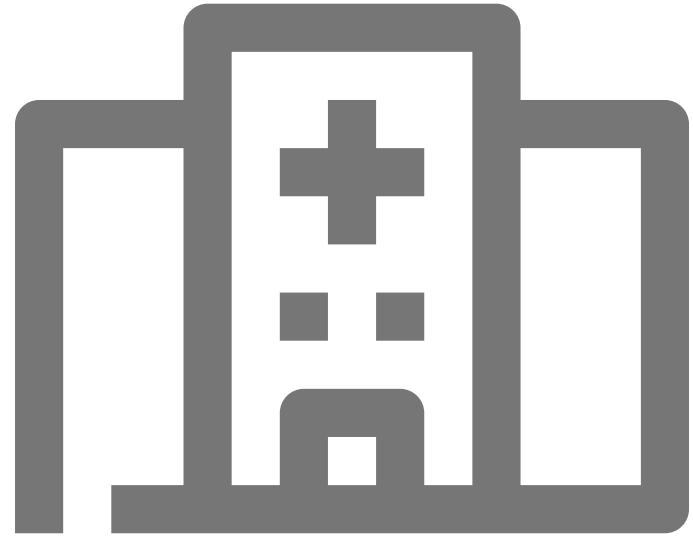
USO INDUSTRIAL



CONDICIONES GENERALES

Aspecto	Condición
Superficie mínima por puesto de trabajo	6 m ² de superficie y 24 m ³ de volumen mínimo.
Altura libre mínima	Planta baja: 4 m Planta piso: 3 m En edificios mixtos: mínimo 2,70 m bajo planta baja. Excepciones según art. 62.10 para edificaciones existentes.
Accesibilidad	Acceso independiente respecto al uso residencial.
Aseos	1 aseo por cada 20 trabajadores (o fracción > 10) y por cada 1.000 m ² de superficie de producción o almacenaje (>500 m ²). Ducha obligatoria si lo exige la actividad o normativa sectorial.
Carga y descarga	Obligatoria a partir de 500 m ² de superficie. Zona interior para camión con bandas de 1 m. +1 unidad por cada 1.000 m ² adicionales.
Chimeneas	Obligatorio evacuación por chimenea conforme al RITE y normas UNE.
Condiciones específicas Cat. 1ª y 2ª	Permitidas en planta baja, semisótano o primera planta, con acceso independiente. No se permiten talleres de carpintería metálica o madera, calderería, cerrajería o reparación de vehículos (chapa y pintura) en edificios residenciales. Excepción: talleres artesanales en viviendas unifamiliares aisladas, vinculados a la vivienda.
Condiciones Almacenamiento Cat. 1ª	Requiere acceso independiente respecto a la vivienda. Carga y descarga debe resolverse en el interior del local.
Condiciones Almacenamiento Cat. 5ª	Deben cumplirse condiciones ambientales (polvo, contaminación, etc.). Altura máxima de materiales almacenados: 12 m sobre rasante.

USOS DOTACIONES E EQUIPAMIENTOS



Definición

Se entiende por uso **Dotacional** y de **Equipamientos** aquellos espacios y locales destinados a actividades de carácter público o colectivo (educativos, culturales, sanitarios, deportivos, religiosos, etc.), implantados como uso compatible en diversas zonas de ordenanza o en zonas específicas.

USOS DOTACIONES E EQUIPAMIENTOS

Clases y Categorías



Clase	Categorías	Descripción
A. Educativo	1ª Centros de enseñanza infantil 2ª Primaria 3ª Secundaria Obligatoria 4ª Bachillerato (IESP) 5ª Universitarios/Investigación 6ª Otros oficiales 7ª Enseñanzas no reguladas	Formación intelectual en cualquier nivel regulado o no regulado.
B. Cultural	1ª Centros culturales, museos, bibliotecas, auditorios 2ª Salas o locales para actividades socioculturales	Conservación, transmisión y generación de conocimientos, y actividades socioculturales.
C. Sanitario-Asistencial	1ª Servicios sociales sin residencia 2ª Servicios sociales con residencia 3ª Asistencia médica sin internamiento 4ª Con internamiento 5ª Veterinarios	Prestación de asistencia social y sanitaria (ambulatoria o con hospitalización).
D. Servicios Públicos	1ª Abastecimiento alimentario 2ª Mantenimiento y limpieza urbana 3ª Seguridad ciudadana 4ª Defensa y justicia 5ª Funerarios 6ª Otros	Infraestructuras para servicios esenciales de la administración o concesionados a particulares.

USOS DOTACIONES E EQUIPAMIENTOS



E. Administración Institucional

- 1ª Sedes y oficinas de la Administración
- 2ª Centros sectoriales de I+D+i y emprendimiento

Actividades de gestión y servicios al público prestados por administraciones y sus organismos.

F. Deportivo

- 1ª Instalaciones cubiertas de práctica y enseñanza
- 2ª Espacios deportivos con público
- 3ª Espacios deportivos sin público

Equipamientos para la práctica deportiva y cultura física; con condiciones según tipo y ubicación.

G. Religioso

- 1ª Centros de culto sin residencia
- 2ª Centros de culto con residencia anexa

Espacios destinados al culto y reunión religiosa, con o sin alojamiento vinculado.

H. Dotacional múltiple

—

Equipamientos destinados a actividades diversas no encuadrables en ninguna clase específica.

USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES

1. Definición y categorías

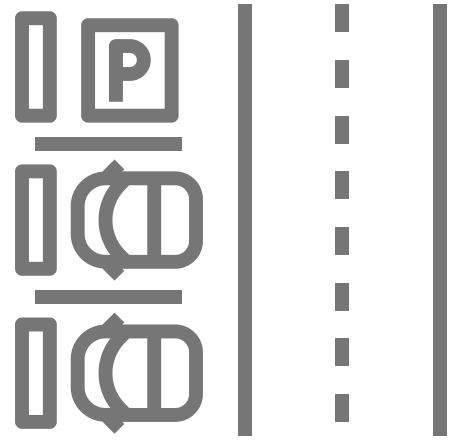


Se entiende por garaje-aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos localizado en el interior de la parcela edificable. Incluye también los locales para el servicio del automóvil (lavado, mantenimiento ligero) y las zonas anexas de paso y espera. Debe garantizarse el acceso directo a cada plaza sin maniobra especial, salvo en sistemas mecánicos.

- **Categoría 1ª.** Aparcamiento **privado**: al servicio de uso residencial u otros usos del edificio donde se sitúe, excluyendo la explotación económica independiente. Ubicado en **planta baja, sótano, semisótano o cubierta**, o en **espacio libre de la parcela**.
- **Categoría 2ª.** Aparcamiento **público: rotatorio**, explotación económica de uso público, con control de acceso. Puede ubicarse en edificio exclusivo, bajos o sótanos de edificios existentes, o bajo espacio público.
- **Categoría 3ª. Estaciones de servicio**: suministro de carburantes, combustibles o energía eléctrica como actividad principal. Deben contar con plazas de repostaje y, opcionalmente, instalaciones de recarga eléctrica conforme a la Ley 7/2021.
- **Categoría 4ª. Talleres de automóviles**: mantenimiento, lavado y reparación. Se rigen además por la normativa de uso industrial.

En régimen mixto, el conjunto debe cumplir los requisitos de aparcamiento público, salvo que exista separación funcional.

USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



2. Ámbito de aplicación

- Obras de nueva edificación y restructuración integral de edificios existentes.
 - Nuevas implantaciones en construcciones antiguas, siempre que el nivel de intervención lo permita.
 - En lo no previsto, se aplicará la normativa técnica, sectorial y las ordenanzas municipales correspondientes.
-

3. Movilidad interna

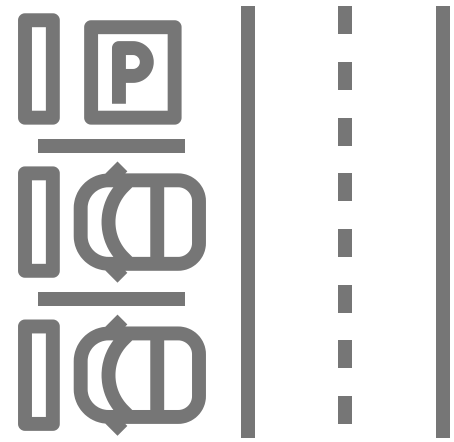
1. Convencional

- El vehículo accede y sale por sus propios medios.
- Se aplican las condiciones de las categorías 1ª y 2ª según sean privadas o públicas.

2. Mecánicos

- Requiere sistemas de elevación o traslado asistido (montacoches, plataformas).
- Regulados por ordenanza municipal y normativa técnica.

USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



4. Condiciones generales

4.1 Dotación de plazas

- Número mínimo obligatorio según los estándares de uso y superficie.
- Exenciones posibles en edificios catalogados o en rehabilitación si no pueden cumplir la reserva.
- No se podrá cambiar el uso de espacios reservados sin reubicar las plazas en la misma parcela.

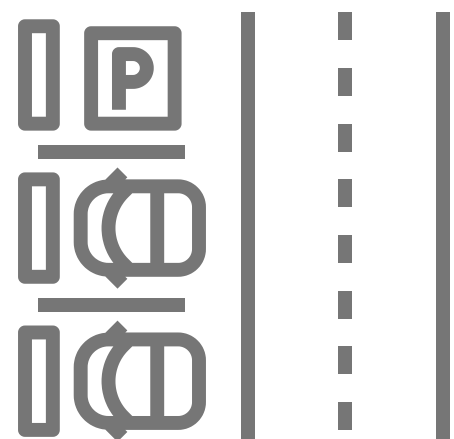
4.2 Cálculo de la dotación

- Base de cálculo: superficie total del edificio (incluye todos los usos) salvo zonas que no computen edificabilidad.
- Se puede ajustar por número de usuarios, ubicación y condiciones particulares de cada uso.

4.3 Cómputo global

- La dotación total es la suma de las plazas exigidas para cada uso.
- Las plazas que superen el mínimo se consideran de libre disposición.

USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES

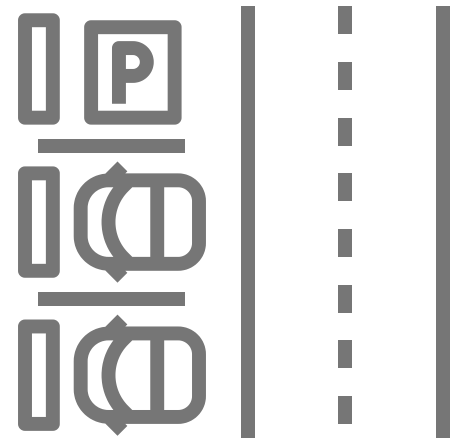


5. Dimensiones mínimas de las plazas

Vehículo	Largo × Ancho
Turismos	4,80 m × 2,40 m
Motocicletas	2,50 m × 1,50 m
Usuarios con movilidad reducida	+1,00 m de ancho extra, conforme a accesibilidad
Industriales ligeros	5,70 m × 2,50 m
Industriales pesados / Autobuses	9,00 m × 3,00 m

- Si el lado mayor linda con muro u obstáculo, añadir **0,25 m** de sobreancho.
- Dentro del garaje, máximo **1 vehículo** cada **25 m²** de superficie.

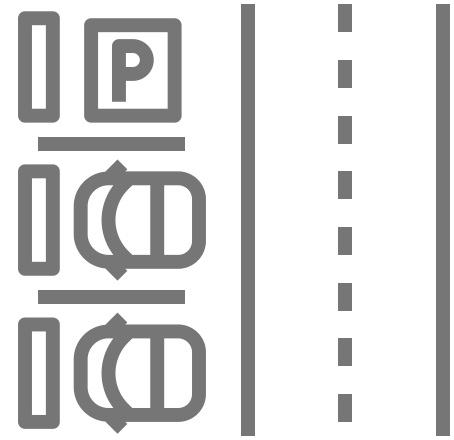
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



6. Accesibilidad y viales interiores

- **Accesos:** mínimo 3,00 m de ancho.
- **Vestibulo de espera** (cuando el garaje queda en línea de fachada):
 - Fondo: 5,00 m
 - Ancho: 3,00 m (4,00 m si la calle tiene $\leq 8,00$ m de anchura)
 - Separar peatonalmente y señalizar el pavimento.
- **Rampas:**
 - Pendiente $\leq 18\%$ (recta) o $\leq 12\%$ (curva).
 - Ancho mínimo de 3,00 m (o acorde a tráfico previsto).
 - En garajes $> 2.000\text{ m}^2$: rampa doble (ida y vuelta) o rampas separadas, ancho $\geq 6,00$ m, con puertas independientes de entrada/salida.
 - Garajes < 40 plazas: se permite sistema mecánico único, 1 montacoches por 20 plazas, con zona de espera de 6×6 m en cada planta.
- **Maniobrabilidad:** garantizar giros y movimientos sin marcha atrás > 5 m.
- Garajes $> 6.000\text{ m}^2$ requieren informe previo de los servicios técnicos municipales.

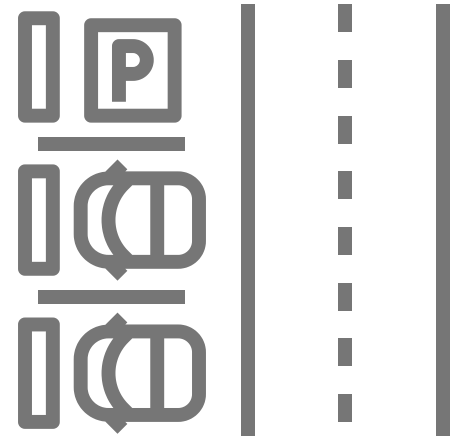
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



7. Altura libre y ventilación

- **Altura libre mínima:**
 - General: 2,30 m (piso-techo).
 - Zonas de circulación: 2,10 m.
 - Permite reducciones puntuales a 2,00 m bajo instalaciones.
- **Ventilación (natural o forzada):**
 - Dimensionada según RITE y normativa UNE.
 - Realizada por patios o chimeneas; en patios de manzana, orificios separados ≥ 10 m de ventanas.
 - En garajes exclusivos $< 2.000 \text{ m}^2$: se autoriza ventilación por fachada, separados ≥ 3 m de linderos.

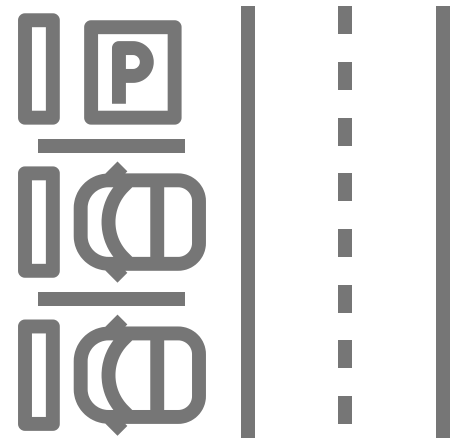
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



6. Accesibilidad y viales interiores

- **Accesos:** mínimo 3,00 m de ancho.
- **Vestíbulo de espera** (cuando el garaje queda en línea de fachada):
 - Fondo: 5,00 m
 - Ancho: 3,00 m (4,00 m si la calle tiene $\leq 8,00$ m de anchura)
 - Separar peatonalmente y señalizar el pavimento.
- **Rampas:**
 - Pendiente $\leq 18\%$ (recta) o $\leq 12\%$ (curva).
 - Ancho mínimo de 3,00 m (o acorde a tráfico previsto).
 - En garajes $> 2.000\text{ m}^2$: rampa doble (ida y vuelta) o rampas separadas, ancho $\geq 6,00$ m, con puertas independientes de entrada/salida.
 - Garajes < 40 plazas: se permite sistema mecánico único, 1 montacoches por 20 plazas, con zona de espera de 6×6 m en cada planta.
- **Maniobrabilidad:** garantizar giros y movimientos sin marcha atrás > 5 m.
- Garajes $> 6.000\text{ m}^2$ requieren informe previo de los servicios técnicos municipales.

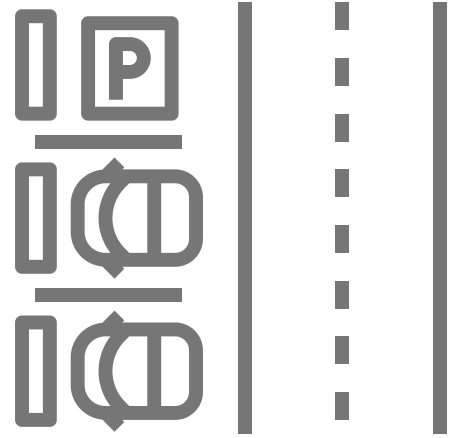
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



7. Altura libre y ventilación

- **Altura libre mínima:**
 - General: 2,30 m (piso-techo).
 - Zonas de circulación: 2,10 m.
 - Permite reducciones puntuales a 2,00 m bajo instalaciones.
- **Ventilación (natural o forzada):**
 - Dimensionada según RITE y normativa UNE.
 - Realizada por patios o chimeneas; en patios de manzana, orificios separados ≥ 10 m de ventanas.
 - En garajes exclusivos $< 2.000 \text{ m}^2$: se autoriza ventilación por fachada, separados ≥ 3 m de linderos.

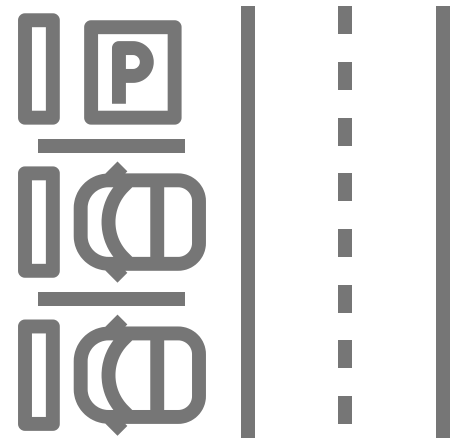
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



8.1 Aparcamiento privado

- **Implantación en parcela no edificada**
 - Se autoriza destinar hasta el 40 % de la superficie no edificada a aparcamiento, siempre respetando las zonas de arbolado.
 - Si su eliminación es inevitable, deberá compensarse plantando el doble de ejemplares talados, preferiblemente de la misma o superior calidad ornamental.
 - Únicamente se permiten obras ligeras (pavimentación permeable, marquesinas desmontables), evitando la masificación de vehículos.
- **Implantación en edificios existentes**
 - Plantas bajas, sótanos y cubiertas de uso no residencial; deberán ocultarse las plazas (no visibles desde la calle).
 - En plantas superiores (pisos) de edificios no residenciales, el acceso puede resolverse mediante rampas internas o ascensor de vehículos.
- **Mancomunidad de plazas**
 - En promociones de vivienda, se recomienda compartir garajes entre varios edificios colindantes para minimizar accesos y movimientos de vehículos en fachada.
 - Se pueden firmar convenios privados de servidumbre y uso compartido de entrada única.
- **Prohibiciones**
 - No se admiten estacionamientos en superficie en patios de manzana si implican apilamiento de vehículos.
 - No se permite cambiar las plazas por cualquier otro uso sin reubicarlas en la misma parcela.

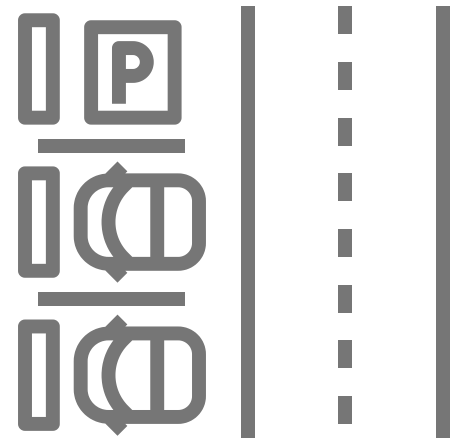
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



8.2 Aparcamiento público

- **Emplazamientos autorizados**
 - Debe incluirse en los planos de ordenación municipal.
 - Se permite bajo viario público o zonas verdes, siempre que no afecte a árboles catalogados o elementos patrimoniales. En estos casos, es obligatoria una evaluación ambiental y arqueológica.
- **Dotaciones mínimas**
 - Aseo mixto accesible: al menos 1 lavabo y 1 inodoro por sexo cada 1.000 m² de aparcamiento o fracción superior a 500 m².
 - Acceso peatonal independiente: portal independiente al garaje, separado claramente de la entrada de vehículos.
- **Condiciones de operación**
 - Señalización vertical y horizontal reglamentaria en todas las plantas.
 - Sistema tarifario visible y expuesto en la entrada.
 - Iluminación mínima de 150 lux en zonas de circulación y plazas.

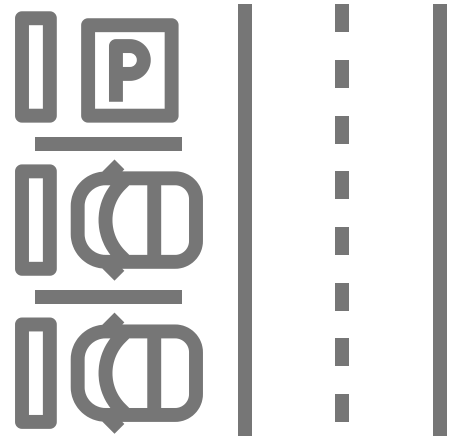
USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



8.3 Estaciones de servicio (Cat. 3ª)

- **Zonificación interna**
 - Zona de surtidores: libre de obstáculos con radio de giro mínimo de 6 m.
 - Zona de espera: espacio habilitado para 2 vehículos por surtidor, señalizado y separado de la circulación general.
 - Área de servicios: lavado, engrase y pequeñas reparaciones ($\leq 100 \text{ m}^2$) ubicados en un área independiente con extracción forzada de humos.
- **Medidas medioambientales**
 - Pavimento impermeable y rebosadero conectado a sistema de decantación de aguas aceitosas.
 - Recogida selectiva de residuos peligrosos (aceites, filtros, baterías).
 - Cumplimiento de la Ley de Cambio Climático (puntos de recarga eléctrica supervisados).
- **Uso complementario**
 - Pequeño comercio (minimercado), cafetería, vending y paquetería; estos no pueden ocupar más del 20% de la superficie total y no deben obstruir la visibilidad de los surtidores.

USO GARAJE Y SERVICIOS AUTOMOVILES



8.4 Talleres de automóvil (Cat. 4ª)

- **Programación de horarios**
 - Para minimizar molestias, se recomienda limitar las operaciones más ruidosas (pruebas de motor, corte de metal) al horario diurno permitido por la ordenanza de ruido (e.g., 8:00–20:00).
 - Fuera de este horario, solo tareas de baja emisión acústica (diagnóstico, limpieza).
- **Tratamiento de residuos**
 - Deben contar con áreas tasadas y señalizadas para residuos (neumáticos, aceites, líquidos de frenos), con plan de recogida por gestor autorizado.
 - Prohibido el vertido de sustancias al suelo; todo drenaje debe conectarse a red separativa y depuración de aguas.
- **Ventilación y extracción**
 - Dornas de aspiración localizada en zonas de soldadura, pintura y pruebas de motor, con conductos independientes hacia chimeneas de altura mínima 1 m sobre la cubierta.
- **Seguridad laboral**
 - Suelo antideslizante, señales de seguridad y rutas de evacuación claras.
 - Equipos de protección individual (EPI) obligatorios para personal (mascarillas, guantes, protección auditiva).

USO AGROPECUARIO



Art. 56. Regulación del uso agropecuario

1. Definición y categorías

Se consideran actividades agrarias o agropecuarias aquellas directamente relacionadas con:

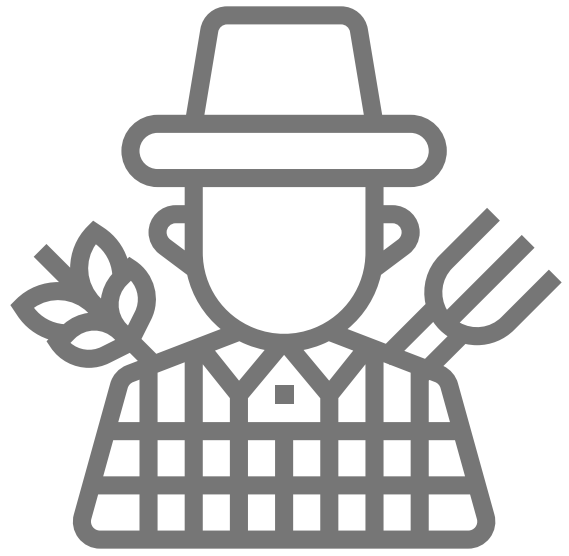
- La explotación de los recursos vegetales del suelo.
- La tenencia, cría y reproducción de especies animales.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Agrícolas
2. Forestales
3. Ganaderas y piscícolas

La regulación de estas actividades y explotaciones se someterá a las normas y planes de las administraciones competentes y a su legislación sectorial específica.

USO AGROPECUARIO



2. Usos agrícolas

Actividades relativas al **cultivo de recursos vegetales no forestales**. Se diferencian dos tipos:

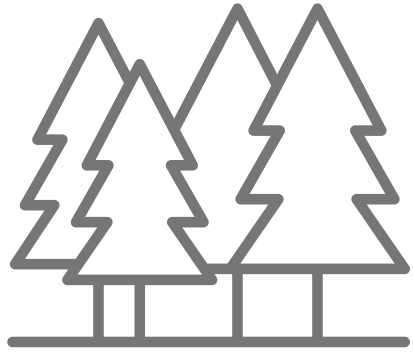
A. Agricultura extensiva

- **Preservación de suelos fértiles y control de transformaciones paisajísticas** (mantenimiento de masas arbóreas y construcciones tradicionales).
- Las nuevas edificaciones o ampliaciones se ajustarán a la ordenanza de suelo rústico y requerirán las autorizaciones preceptivas.

B. Agricultura intensiva

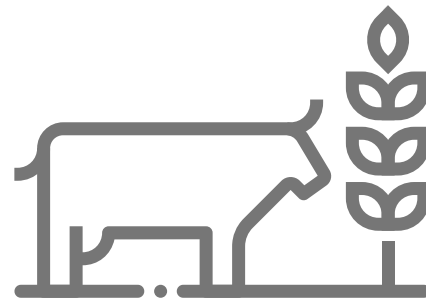
- **Horticultura:** cultivos de huerta (verduras, legumbres, frutas) de pequeña extensión.
 - Las huertas existentes se conservarán como parcelas dispersas con edificaciones precarias, sin perder su carácter agrícola.
- **Viveros e invernaderos:** espacios o instalaciones para el cultivo especializado de plantas y árboles.
 - Los viveros comerciales con construcciones auxiliares (almacén, oficina) deberán:
 - Ajustarse a las normas de edificación y a la ordenanza de suelo rústico (una sola planta).
 - Resolver sus zonas de parking, carga y descarga **dentro de la parcela**.

USO AGROPECUARIO



3. Usos forestales

Comprende el cultivo y aprovechamiento controlado de **especies arbóreas, arbustivas, matorrales y pastos forestales**, así como las operaciones de guarda, corta, aserrado y despiece en origen.



4. Usos ganaderos

Actividades relativas a la **cría y tenencia de ganado** y otros animales de granja. Por su vinculación territorial y ambiental se distinguen:

1. **Ganadería extensiva** ligada al recurso del suelo (pastoreo, forraje).
2. **Ganadería industrializada** desligada del substrato rústico.

Según la especie, se agrupan en:

- **Gando mayor** (vacuno, equino).
- **Gando menor** (ovino, caprino).
- **Gando porcino y avícola**, cunicultura, etc.

Para cálculo de intensidades, se equiparan **10 cabezas de gando menor = 1 de gando mayor**.

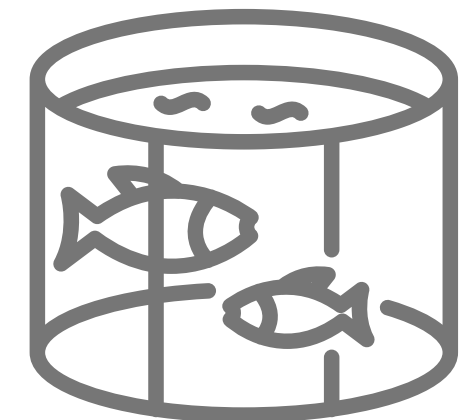
Las explotaciones quedan sujetas, además, a la **Sección 4ª del Capítulo III, Título I de la Ley de Sanidad Ganadera (LSG)** y demás normativa sectorial.

5. Usos piscícolas

Se aplica a instalaciones de **acuicultura y piscifactorías**. Requieren **autorización previa** de los organismos competentes y se acompaña estudio de:

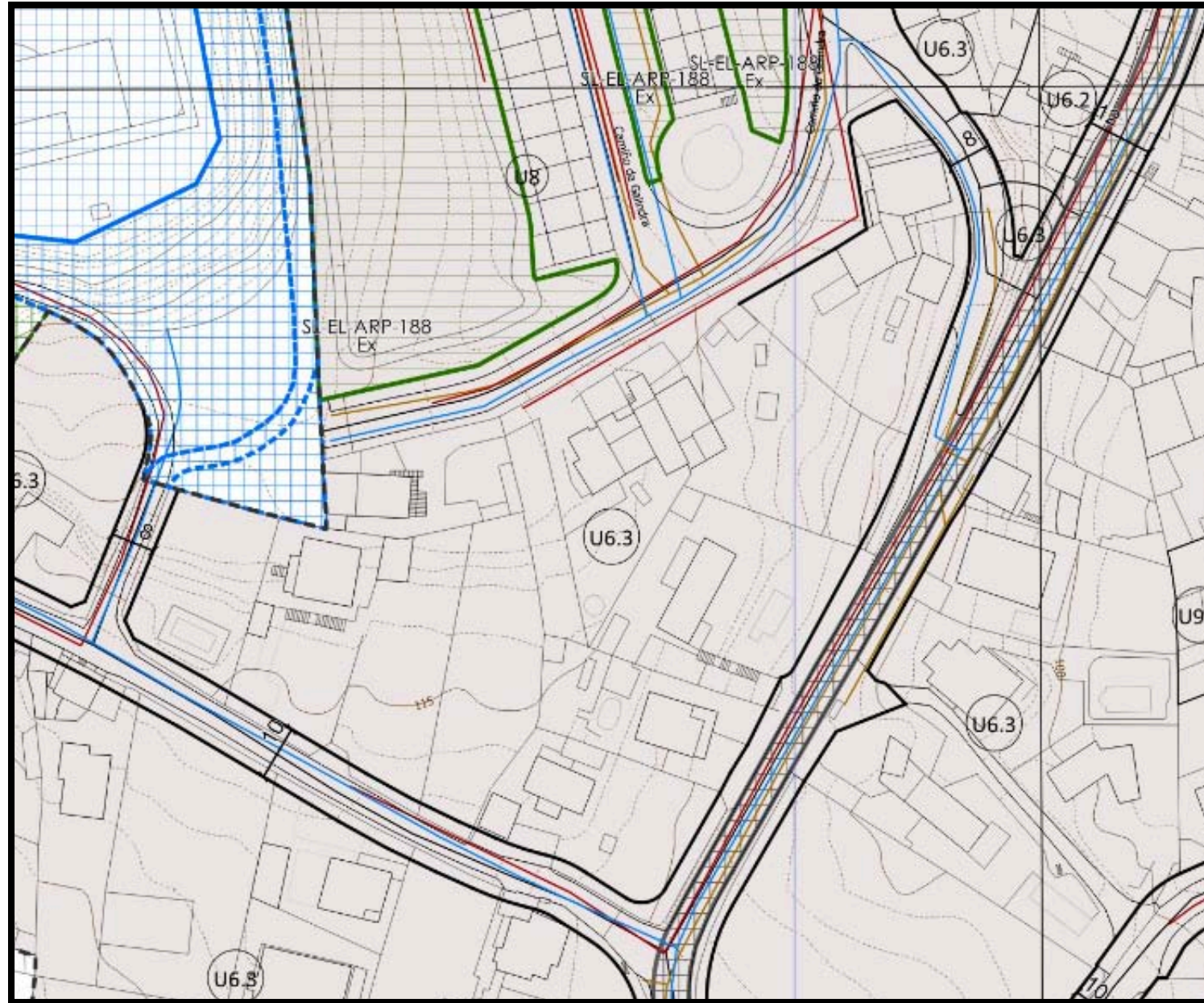
- Planos de la zona (escala mínima 1:1.000).
- Impacto paisajístico y ambiental (vertidos, sanidad de aguas).

Su ubicación viene condicionada por la **protección de riberas y litoral**.



NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

DEFINICIONES



Alineaciones

Se entenderán como alineaciones las definidas en el presente Documento.

En las zonas donde, de acuerdo con esta normativa, **los planos de ordenación no determinen alineaciones**, se **conservarán**, con **carácter general**, las **alineaciones existentes** en el momento de la **aprobación de este documento**, aunque el Ayuntamiento podrá reajustarlas mediante alguna de las figuras de planeamiento previstas para tal fin.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

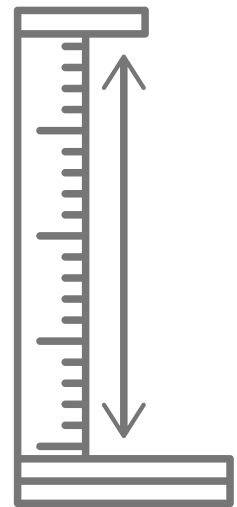
DEFINICIONES

11. Rasante.

Cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del terreno. Se distingue entre **rasante natural del terreno**, **rasante de vía** (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

Se utiliza la expresión **rasante del terreno** para referirse al perfil del **terreno natural**. **Rasante natural** se refiere a la rasante del terreno **antes de cualquier modificación** (habrá de entenderse a fecha de aprobación del Plan).

Para la **medición de alturas** de edificación se tomará como referencia **la rasante de la acera** en contacto con las alineaciones o **la natural del terreno** según se establezca en las ordenanzas particulares de la zona.



15. Altura máxima de la edificación.

Es aquella que la edificación no puede superar. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:

a) La **distancia vertical en metros** medida desde la rasante de la **acera** a la que da frente la edificación o desde la del **terreno** en el caso de edificación exenta, **hasta la altura de cornisa**.

b) **Número total de plantas**, en las que se incluirán la **planta baja**, las **plantas piso**, **incluidas las entreplantas** si las hubiera.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

DEFINICIONES

ART.62.5 ¿Cómo se mide la altura de una edificación?

Para calcular la altura de un edificio, se utilizan dos **formas de medición:**

1. **Altura en metros** (distancia vertical).
2. **Número de plantas.**

Si la normativa pide las dos, deben cumplirse **ambas condiciones al mismo tiempo.**

¿Desde dónde se mide la altura?

La altura se mide:

- En el **punto medio** de la fachada del edificio.
- Desde la **rasante de la acera** (para edificación en alineación de calle) o, si no hay acera, desde el **terreno natural** en el punto donde toca la fachada (para edificación exenta).

Además, en los **extremos de la fachada**, no puede haber una diferencia de más de **1 metro** respecto a la altura máxima permitida. Si hay más diferencia, el diseño del edificio debe **adaptarse al perfil del terreno o de la calle**, para que en todos sus tramos se respete esa altura.

¿Qué plantas se cuentan?

- Se cuenta la **planta baja** y **todas las plantas piso (incluidas entreplantas, si las hay).**
- No se incluyen **sótanos** o **semisótanos** si no están definidos como plantas piso.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

DEFINICIONES

ART.62.6

Construcciones por encima de la altura de cornisa

Los edificios podrán cubrirse con tejado inclinado o con azotea, y en ambos casos se permiten las siguientes instalaciones sobre la cubierta:

- Maquinaria de ascensores
- Equipos de calefacción o aire acondicionado
- Cajas de escaleras
- Antenas
- Chimeneas
- Paneles solares

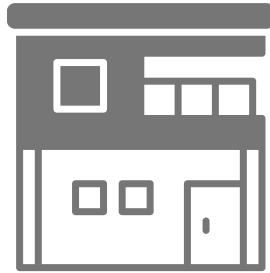
Condiciones para estas instalaciones:

- Las **antenas, chimeneas, lucernarios y paneles solares apoyados directamente sobre el tejado** siguiendo su pendiente no están sujetos a restricciones específicas de volumen o altura.
- El **resto de elementos** deben ajustarse a las siguientes condiciones:
 - Deben quedar **dentro de un plano inclinado de 30°**, partiendo desde **la altura máxima permitida** o la **altura real si es menor**.
 - **No pueden superar los 3,50 metros por encima de esa altura máxima**, salvo que alguna Ordenanza Particular establezca condiciones diferentes.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

DEFINICIONES

ART.62.6



Cubiertas y terrazas:

- Las cubiertas inclinadas deben tener **pendientes rectas y continuas**.
- Se permiten **terrazas en fachada**, a lo largo de toda su longitud, siempre que:
 - Se realice un retranqueo suficiente para que la línea de corte tenga una altura constante.

Azoteas y áticos:

- En el caso de optar por cubierta plana (azotea) o formar terrazas, se permite:
 - Un peto perimetral opaco de protección de hasta 1,10 metros de altura.

Construcciones sobre la azotea: formación de áticos

- Si se quiere construir una planta adicional (ático) sobre la azotea, se deben cumplir estas condiciones:
 - **Altura máxima del ático:** No puede superar los 3,50 metros por encima de la altura máxima de cornisa permitida para el edificio.
 - **Retranqueo obligatorio** (hacia el interior del edificio): El ático debe estar retranqueado al menos **3,30 metros** desde: la línea de **fachada del edificio** y desde el **patio de manzana**.
 - **Tipo de cubierta del ático:** el ático debe estar rematado con una **cubierta plana** (azotea).
 - **Superficie máxima ocupable:** La planta del ático no puede ocupar más del **60% de la planta del piso inmediatamente inferior**.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63

Conjuntos edificados con diseño uniforme

- En barrios o edificios originalmente diseñados con criterios uniformes, cualquier obra que afecte a la fachada deberá:
 - Mantener o recuperar la homogeneidad estética.
 - Basarse en un estudio global de todas las fachadas del conjunto.
- En ámbitos edificatorios proyectados con criterios uniformes, si se cambian las carpinterías:
 - Deberán mantenerse los materiales originales.
 - En caso de sustitución por otro material, este deberá:
 - Ser igual al del resto del edificio o grupo.
 - O bien acordarse entre los vecinos.

Cierre de terrazas y balcones

- El cierre de terrazas o balcones solo se podrá autorizar si:
 - Se presenta un **proyecto conjunto y unitario**, a cargo de la comunidad de propietarios o parte del edificio.
 - No se permite el cierre individualizado de cada vivienda en edificios colectivos.
 - Si en un edificio ya existen cierres desordenados, el Ayuntamiento podrá exigir su reordenación mediante un diseño unificado.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63

Normativa general sobre cierres

A menos que haya condiciones específicas establecidas por una ordenanza concreta, o en caso de fincas que den frente a carreteras de titularidad autonómica o provincial (donde se aplicará lo dispuesto en el artículo 135 del Reglamento General de Carreteras de Galicia), se aplican las siguientes condiciones generales:

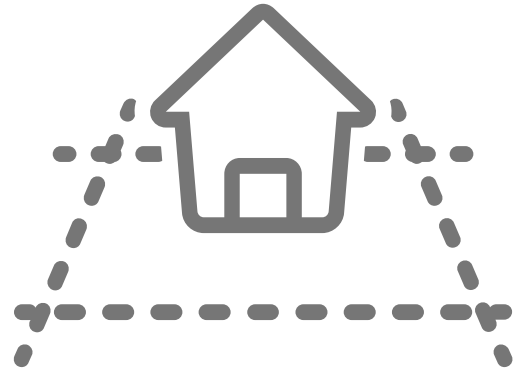
a) Suelo urbano y núcleos rurales

- **Solares vacíos entre edificios:** Si hay un solar vacío entre edificaciones o tramos de calle ya construidos casi por completo, y los edificios colindantes están alineados a fachada, el solar debe cerrarse con:
 - Un muro opaco de una **altura similar a la planta baja de los edificios contiguos.**
 - **Altura máxima: 3 metros**, de manera que se permita el paso de cableado y mantener el solar en condiciones de seguridad y salubridad.
 - **No se permite** dejar **materiales de obra a la vista** (como bloques de hormigón o ladrillos): deben estar **enlucidos y pintados.**
- **Resto del suelo urbano y núcleos rurales:**
 - El cerramiento debe tener: Una **base opaca de hasta 1,50 m de altura.** Por encima, se puede añadir una **parte diáfana de hasta 0,50 m más**, siempre que tenga una **parte calada mínima del 50%.**

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63



Suelo rústico

En **parcelas edificadas:**

- Cerramiento compuesto por:
 - Banda opaca de hasta 1,50 m de altura, puede llegar hasta 2,00 m con una parte superior transparente o calada (mínimo 50% de huecos). También puede usarse cerramiento vegetal o de cañizo, con altura máxima de 2,00 m.

En **parcelas no edificadas:**

- Cerramiento posible: Base opaca de hasta 0,60 m, se puede completar hasta 2,00 m con malla metálica, alambre o elementos vegetales.
- La altura máxima debe respetarse en todo el cerramiento, salvo si otra normativa sectorial exige mayores restricciones.

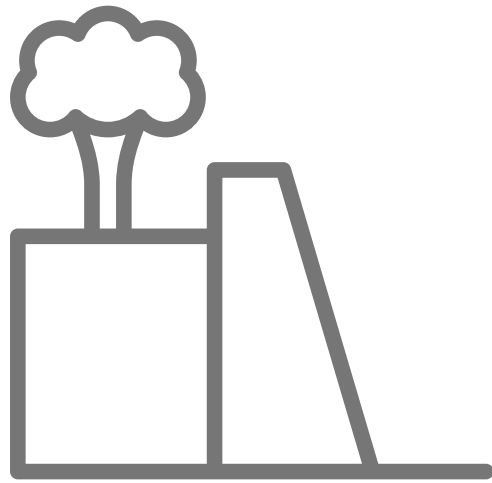
Cerramientos vegetales:

- Se rigen por el **Código Civil** y normativa específica, **no requieren licencia (título habilitante) urbanística.**

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63



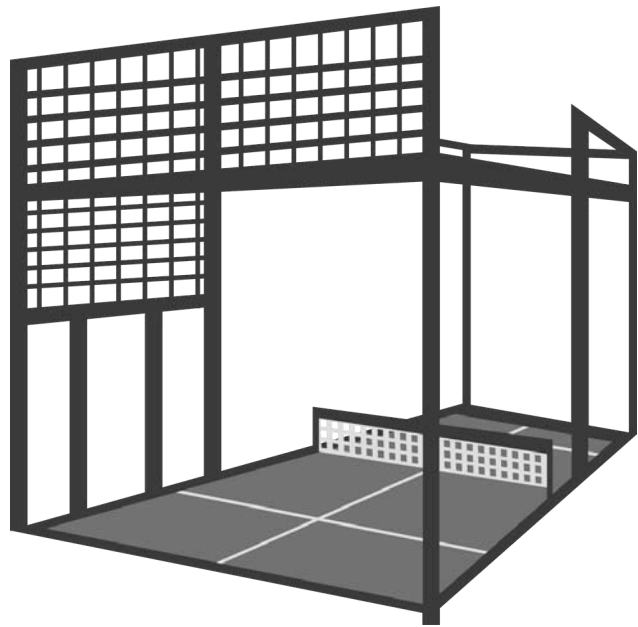
Muros de contención

- Altura **máxima general: 1,50 m.**
 - Pueden rematarse con: cerramiento transparente/calado (mín. 50%) o cerramiento vegetal, hasta una altura total de **1,50 m adicional.**
- Si el desnivel lo exige (superando los 1,50 m), se deberá construir un **talud** con un **ángulo máximo de 45 grados respecto a la horizontal**, para alcanzar la **cota natural del terreno.**
- En casos excepcionales (por razones de seguridad, protección de infraestructuras o estabilidad de viviendas), se podrán autorizar muros más altos, pero se **debe justificar técnicamente su necesidad.**

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63



Cerramientos de instalaciones deportivas

Los cerramientos de instalaciones deportivas (clubes deportivos, etc.) deberán **retranquearse** de los linderos **una distancia igual a su altura**, salvo que se cuente con la autorización del lindero.

En caso de **superar los 1,50 metros de altura**, el cerramiento deberá ser **exclusivamente de malla metálica**.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

ART.63



Cubiertas y bajantes

a) Las **cubiertas** deberán estar formadas por planos **continuos**, sin quiebros ni rupturas en sus vertientes.

b) El **revestimiento exterior** de las cubiertas inclinadas de los edificios se realizará **preferentemente con teja cerámica**.

Excepcionalmente, y si se justifica por coherencia con el diseño arquitectónico, podrán usarse revestimientos singulares, pero nunca materiales reflectantes.

c) **No se permitirán desagües** ni canalones que **evacúen directamente a la vía pública**.

Las aguas pluviales deberán ser conducidas mediante tubos:

- Adosados a las fachadas o por el interior de las mismas.
- En el caso de bajantes exteriores (adosadas): No pueden sobresalir más de 20 centímetros de la alineación hasta la altura del primer piso.
- Deben estar protegidas en los primeros 2 metros desde la acera.

Las bajantes deberán conectarse con la red general de **saneamiento de la calle a través de las arquetas del propio edificio**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U1 MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN EXISTENTE

1. Delimitación y ámbito

Esta ordenanza se aplica a **suelo urbano consolidado**, donde ya se considera **concluido el proceso de ocupación del suelo y configuración del espacio público**, según lo delimitado en los planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

El **objetivo** de esta zona es **conservar la estructura urbana y edificatoria existente**, regulando:

- La posible **sustitución volumétrica** de edificios existentes.
- La **preservación de elementos morfológicos característicos** del paisaje urbano.

No se impone un nuevo modelo, sino que se articulan medidas para la **adecuación, mejora funcional y renovación** del tejido urbano.

- Se **mantiene el tipo y morfología existente en cada zona** delimitada.

Estas tramas urbanas están consideradas completamente desarrolladas.

Variantes tipológicas reconocidas:

- **U1.1:** Edificaciones en manzana cerrada.
- **U1.2:** Edificaciones en bloque o abiertas.
- **U1.3:** Edificaciones singulares.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U1 MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN EXISTENTE



Parámetros y condiciones de edificación

- Con carácter general se mantendrán las edificabilidades existentes.
 - Se permiten obras de: Mantenimiento, Conservación, Reforma, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración

El objetivo es mejorar las condiciones del parque de viviendas, especialmente en eficiencia energética, accesibilidad y habitabilidad.

- La edificación **conservará**:
 - Condiciones **arquitectónicas** y **tipológicas** existentes
 - **Composición y conservación de fachadas**
 - **Características funcionales** del edificio
 - **Espacios libres existentes**

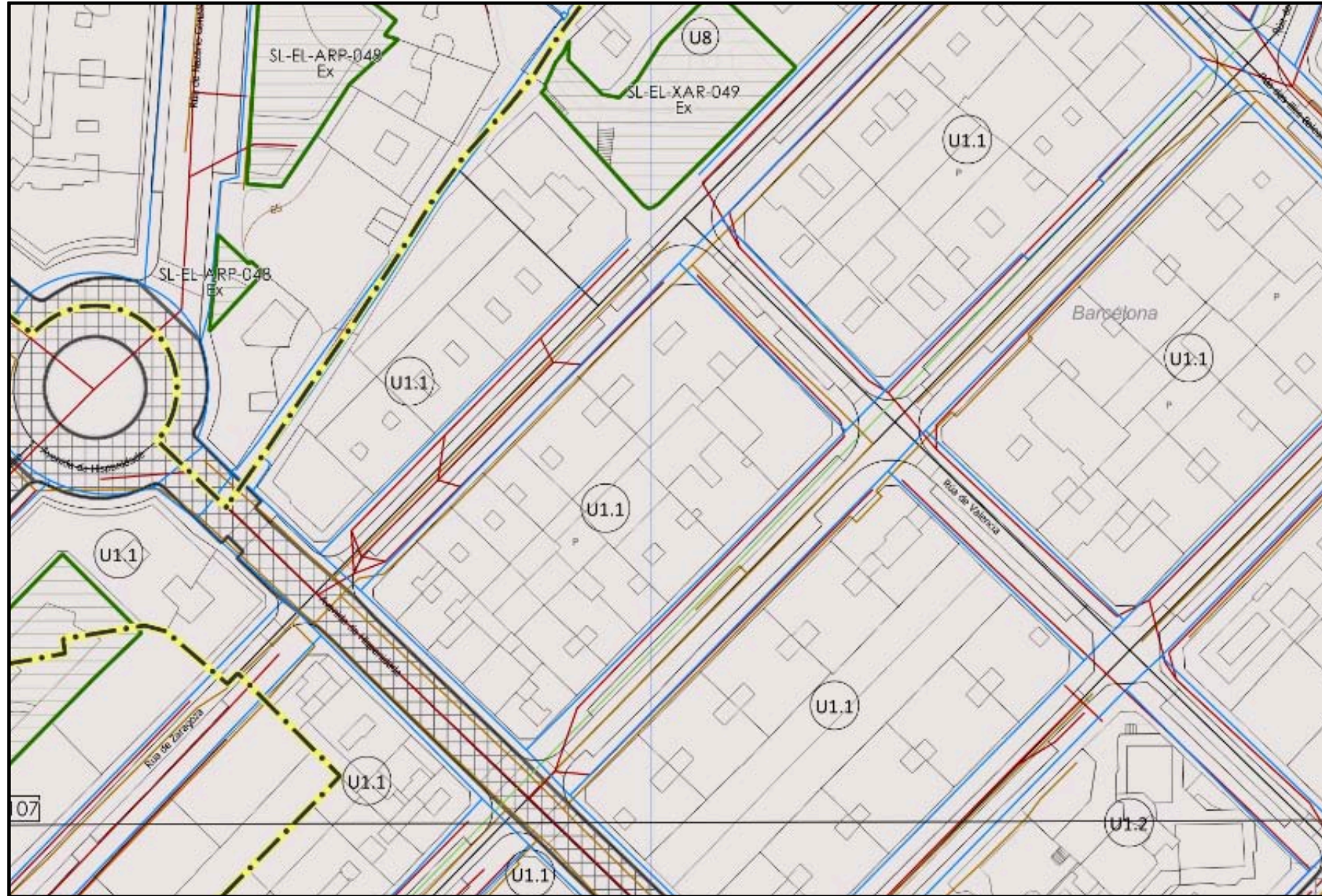
Normativa aplicable:

- Salvo indicación expresa en los planos, **los parámetros normativos serán los de la edificación existente.**

Si hay discrepancia entre la cartografía oficial y la realidad, **prevalece la realidad existente**, siempre que esté debidamente **acreditada**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U1 MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN EXISTENTE



En obras de nueva edificación, sustitución o reconstrucción:

- Deberán respetar el volumen y parámetros del edificio anterior o los definidos en los Planos de Ordenación.
- Las edificaciones ya construidas deben cumplir con la normativa que estaba en vigor cuando obtuvieron su licencia de primera ocupación.
 - Si se hacen modificaciones posteriores (por ejemplo, ampliaciones, reformas estructurales importantes):
 - Deben adaptarse a la normativa actual.
 - Se puede modificar la volumetría del edificio conforme a la nueva normativa, manteniendo en cualquier caso el número de plantas existentes.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U1 MANTENIMIENTO EDIFICACIÓN EXISTENTE

USOS

- **Residencial**

- **Terciario:** Hotelero; Comercial: Categoría 1.^a y 2.^a; Oficinas; Recreativo: Categoría 1.^a, 2.^a (Tipo I y II), y 3.^a

- **Industrial:** Productiva: Categoría 1.^a y 2.^a; Almacenamiento: Categoría 1.^a.

- **Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil:** Categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a (siempre que no incluyan operaciones de chapa y pintura y se garantice que no se producen vertidos que puedan dañar las redes de saneamiento y depuración).

- **Dotacional / Equipamientos:**

- Educativo: en planta baja o primera planta vinculada directamente, o en edificio exclusivo.

- Socio-cultural: Categoría 1.^a en edificio exclusivo; Categoría 2.^a.

- Asistencial-sanitario: Categorías 1.^a y 3.^a: en planta baja y primera vinculada; Categorías 2.^a y 4.^a: en edificio exclusivo; Categoría 5.^a: en planta baja.

- Servicios públicos: Categorías 1.^a y 3.^a, en planta baja.

- Administración institucional

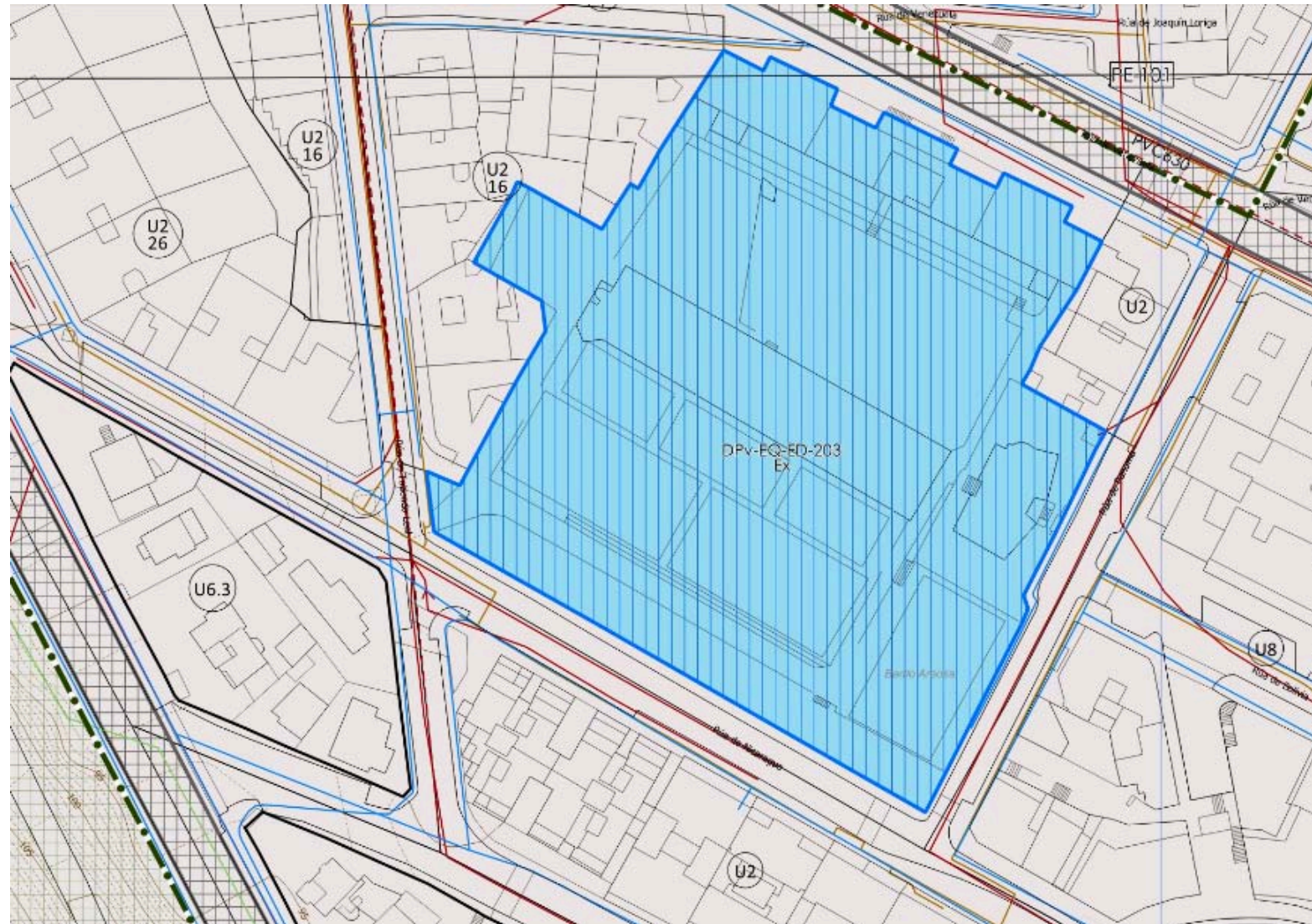
- Deportivo: Categoría 1.^a, en planta baja.

- Religioso: Categoría 1.^a: en planta baja; Categoría 2.^a: en edificio exclusivo

- Dotacional múltiple

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA



1. Delimitación y ámbito

Esta ordenanza comprende las áreas de suelo urbano consolidadas en formación de manzana cerrado, tal y como se delimita en los planos de ordenación.

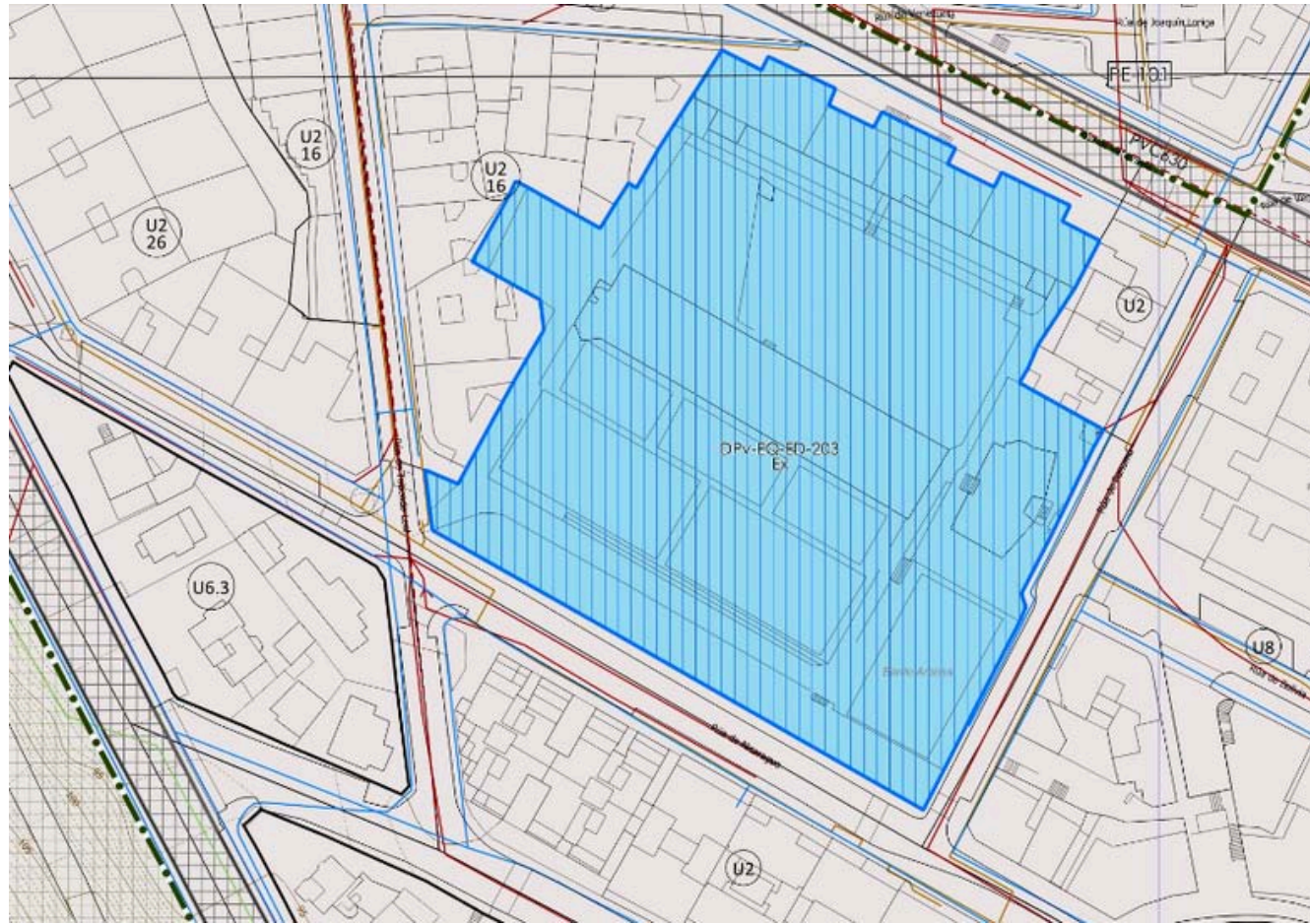
2. Sistema de ordenación

Se establece una ordenación en manzana regulada mediante **alineaciones** y **fondos** con edificación cerrada o semiabierta. **La línea de edificación coincidirá obligatoriamente con la alineación.**

Se respetarán las alineaciones establecidas en los planos de ordenación. En su defecto, en áreas consolidadas, se conservarán las existentes. **Serán obligatorios los chaflanes** en parcelas en esquina cuando así lo indiquen los planos.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U22 MANZANA CERRADA



3. Parámetros y condiciones de la edificación

Se respetarán **las alineaciones, fondos edificables máximos y alturas reguladoras** definidas en la presente **normativa y planos de ordenación**.

Según lo **establecido en los planos, el fondo edificable será máximo para las plantas piso y solo podrá ser excedido** por la **prolongación de la planta baja** o por la **edificación de planta baja** en el interior de la parcela que alberga la edificación principal, **pudiendo ocupar la totalidad de la parcela edificable**. Cuando en manzanas compactas **no se establezca indicación alguna en planos, se autoriza la ocupación total de la parcela edificable**, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación aplicable.

Cuando de **la aplicación del fondo máximo edificable** resulten afectadas **parcelas interiores al patio del manzana sin frente a vía pública**, será **obligatorio ejecutar dicho fondo máximo** y realizar un proceso de **normalización de predios**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

Cuando una parcela da a **dos calles diferentes**, hay que construir como si en realidad fueran **dos parcelas separadas**, una para cada calle.

Cada parte debe cumplir con la altura permitida y el fondo edificable máximo según el ancho de la calle que le corresponde.

Si al aplicar esta norma se acaba **ocupando toda la parcela**, entonces:

- Se divide el fondo edificable entre las dos calles:
 - Si las **calles forman un ángulo**, se traza una línea por la bisectriz (una línea que parte el ángulo en dos mitades).
 - Si las **calles son paralelas**, se divide usando la mediatriz (una línea que parte el espacio entre ambas calles en dos partes iguales).

En las **parcelas en esquina**, se puede alargar la altura de la calle de mayor ancho sobre la calle de menor ancho distancia igual al fondo máximo permitido.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

La **altura máxima** de la edificación estará **en función del ancho del espacio público al que da frente**, salvo que se indique otra cosa en planos:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura en metros
Menor de 6 m	3 plantas	10,50 m
6 m - <12 m	4 plantas	13,00 m
12 m - <18 m	5 plantas	16,50 m
18 m - <24 m	6 plantas	19,00 m
Desde 24 m	7 plantas	22,50 m

No se establece parcela mínima. A efectos de **parcelación**, se establece un **frente mínimo de 8 metros**.

Por encima de la altura máxima podrán autorizarse, en las condiciones del art. 62.6, **usos permitidos en la planta inmediatamente inferior**, así como usos complementarios como **trasteros y tendederos**, según las Normas de Habitabilidad vigentes.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

Se **autorizan voladizos** en las condiciones del art. 62.13 y 62.14, **sin ocupar más del 25% de la superficie de fachada.**

Se permiten **semisótanos**, siempre que estén incluidos **dentro de la altura máxima** y tengan una **profundidad igual a la planta baja**. Los **usos permitidos** en los semisótanos serán los **complementarios a los de la planta baja**, además de **uso de garaje.**

También se permite construir **sótanos** para **instalaciones técnicas, usos complementarios a la planta baja y garaje-aparcamiento**, pudiendo **ocupar toda la parcela.**

Se permite la construcción de **entreplantas**, que **no podrán ocupar más del 50% de los locales de planta baja. Computan como superficie edificada (y como número de plantas)** y su **uso estará vinculado al de la planta baja.**

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

Condiciones especiales.

En aquellas **parcelas en contacto** con otras destinadas por este Plan a **dotaciones**, el Ayuntamiento deberá exigir que **en el lindero común de ambas parcelas no aparezca una pared ciega o medianera** si es previsible que **la edificación destinada al uso dotacional no se va a adosar al lindero de contacto o va a dejar más del 50% de la pared ciega o medianera al descubierto**. En este caso, **la edificación deberá, cumpliendo en todo caso las determinaciones establecidas en materia de luces y vistas en la legislación civil, retrasarse del lindero de contacto una distancia mínima igual a los 2/5 de su altura, abriendo obligatoriamente fachada**. Se organizará la edificabilidad que le corresponda **incrementando el fondo edificable**, mediante **Estudio de Detalle**.

Igual condición se establece en aquellas parcelas en contacto con otras destinadas a **edificación aislada**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

Condiciones especiales.

Cuando la nueva edificación se sitúe **entre dos ya edificadas** conforme al planeamiento anterior que **presenten un fondo de edificación superior al genérico autorizado** en esta ordenanza, podrá autorizarse un **incremento de la ocupación en planta piso** hasta **alcanzar el fondo menor de los edificios colindantes**, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y sin que esto suponga un incremento de la superficie máxima construida en aplicación de la presente ordenanza.

Cuando la nueva edificación sea colindante con otras existentes que presenten **medianeras vistas de altura superior a la autorizada**, podrá redactarse un **Estudio de Detalle** con el objeto de su integración, permitiéndose **incrementar la altura de la nueva edificación hasta la menor de las colindantes, respetando la superficie máxima edificable permitida** por la aplicación de la ordenanza y **sin generar nuevas medianeras**.

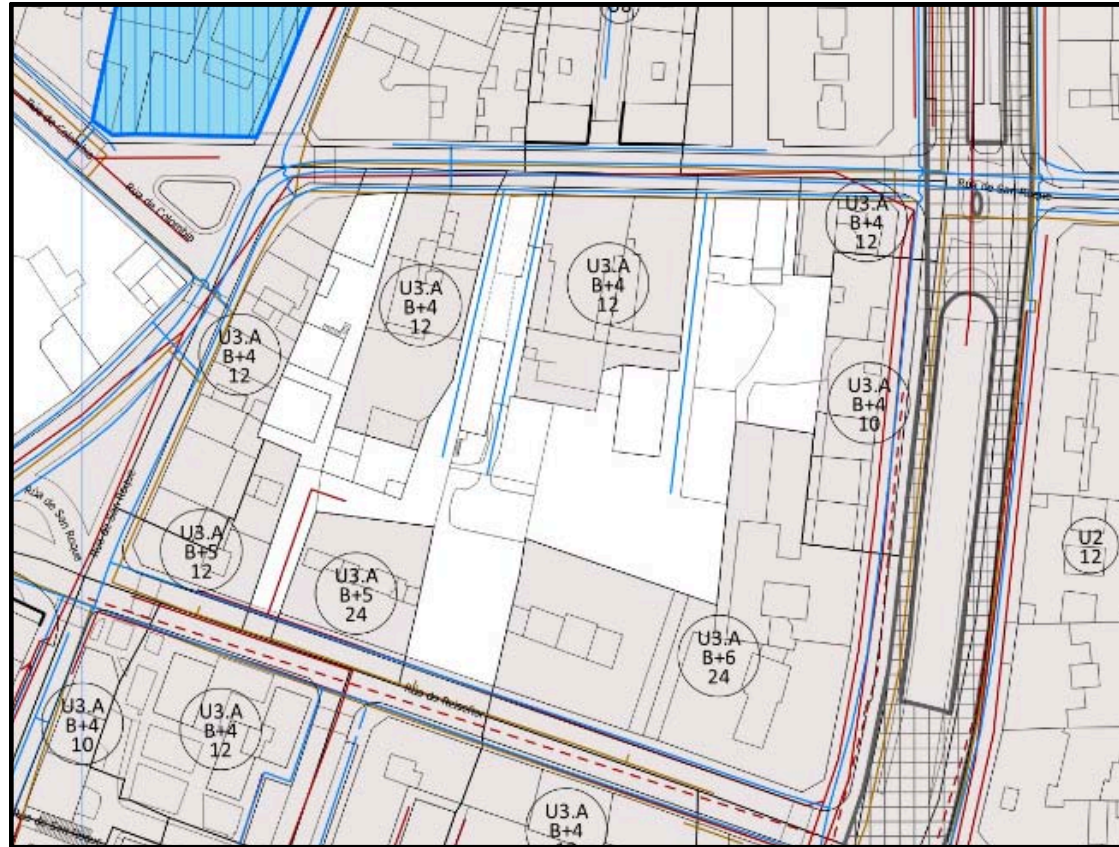
ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U2 MANZANA CERRADA

- **Residencial.**
- **Terciario: Hotelero ; Terciario: Comercial.** Categoría 1ª, 2ª ; **Terciario: Oficinas ; Terciario: Recreativo.** Categoría 1ª, 2ª, Tipo I y II, 3ª.
- **Industrial:** En las siguientes categorías y grupos: Productiva: Categoría 1ª, 2ª; **Almacenamiento:** Categoría 1ª.
- **Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil** en las siguientes categorías y grados: Categoría 1ª, 2ª y 4ª, siempre que no implique operaciones de chapa y pintura, y garantizando la ausencia de vertidos que puedan deteriorar las instalaciones de alcantarillado y depuración.
- **Dotacional-Equipamientos:**
 - Educativo: En planta baja del edificio y primera planta vinculada directamente con la planta baja, o en edificación exclusiva.
 - Socio-Cultural: Categoría 1ª en edificación exclusiva y 2ª.
 - Asistencial-Sanitario: Categoría 1ª, 3ª, en planta baja del edificio y primera planta vinculada directamente con la planta baja; Categoría 2ª, 4ª en edificación exclusiva ; Categoría 5ª, en planta baja del edificio.
 - Servicios públicos: Categoría 1ª, 3ª, en planta baja del edificio.
 - Administración institucional.
 - Deportivo: Categoría 1ª, en planta baja del edificio.
 - Religioso: Categoría 1ª, en planta baja. Categoría 2ª en edificación exclusiva.
 - Dotacional múltiple.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U3 EDIFICACIÓN LINEAL DENSA



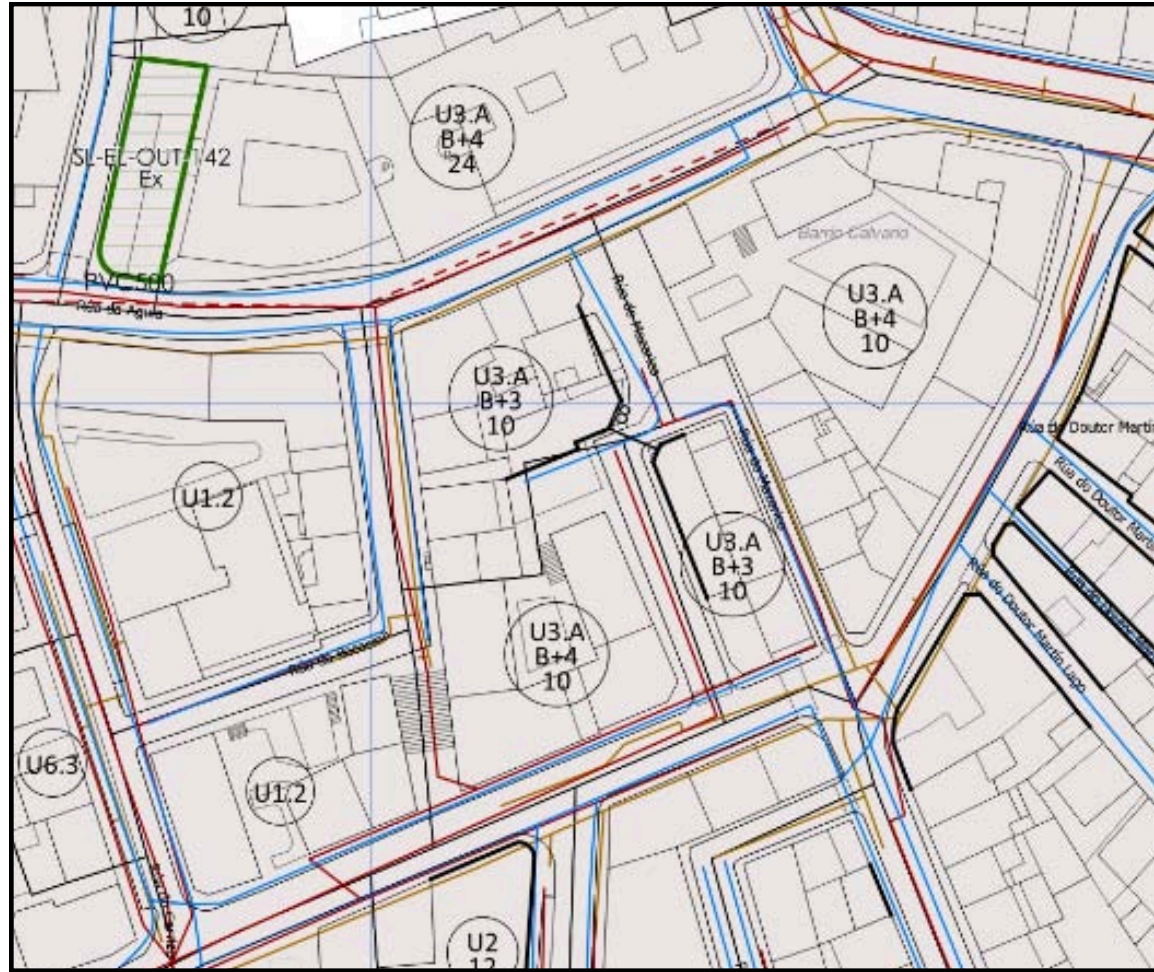
- La planta baja podrá exceder el fondo máximo establecido hasta un máximo de **20 metros** medidos desde la alineación exterior, **manteniendo la altura máxima** establecida para esta planta sobre la rasante del terreno, en el límite posterior de la zona y respetando **un retranqueo mínimo de 3 metros** respecto a dicho límite.
- La altura máxima permitida de la edificación en **número de plantas** no podrá superar en metros las siguientes magnitudes:

Nº de plantas	Altura en metros
3	10,50 m
4	13,50 m
5	16,50 m
6	19,50 m
7	22,50 m

- Esta altura se respetará en todo el fondo edificable.
- Cuando **la nueva edificación** sea colindante con otra existente que presente **una medianera vista de altura superior** a la autorizada, podrá redactarse un **Estudio de Detalle** con el objeto de su integración, permitiéndose **incrementar la altura en metros de la nueva edificación**, respetando **el número de plantas y la superficie máxima edificable**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

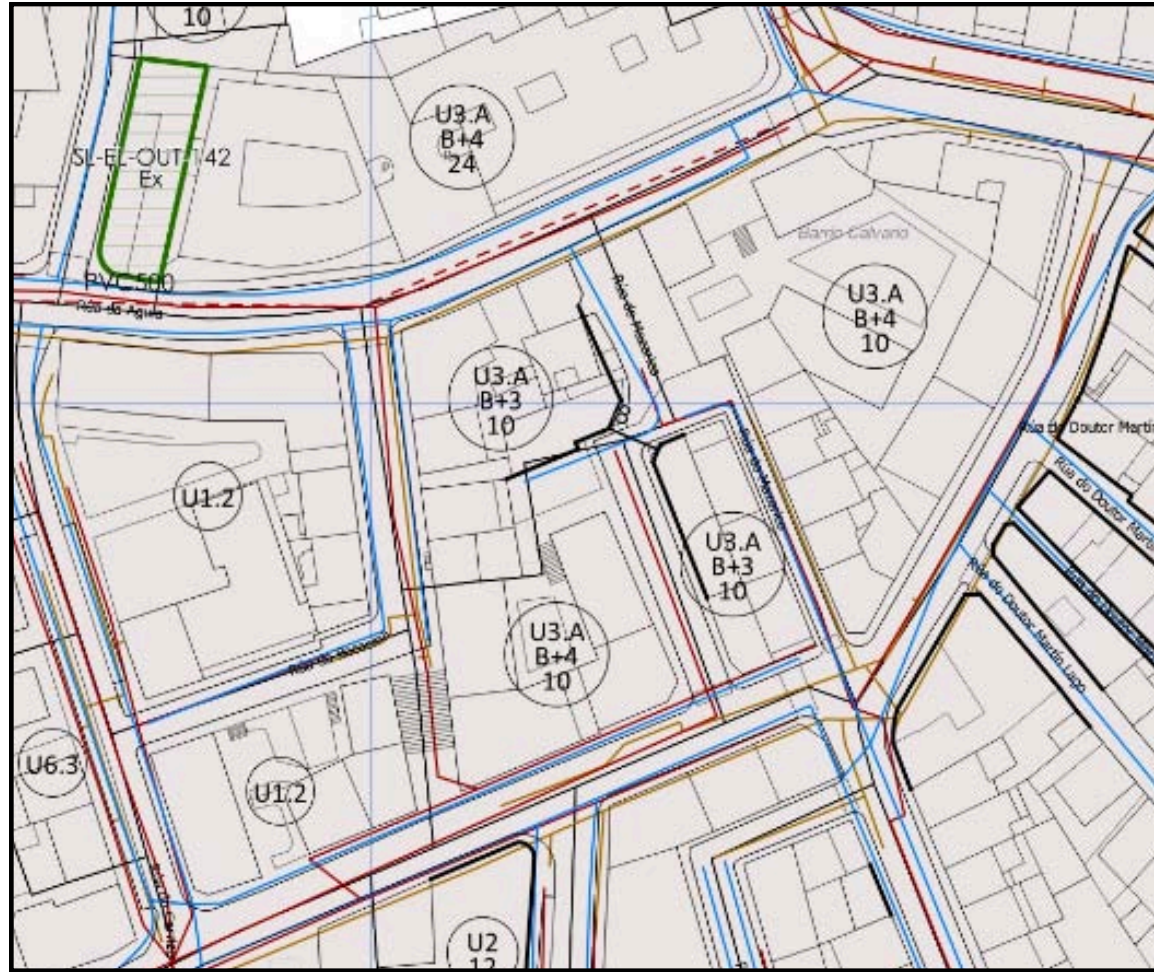
ORDENANZA U3 EDIFICACIÓN LINEAL DENSA



- Por **encima de la altura máxima** de edificación podrán autorizarse, en las condiciones establecidas en el **art. 62.6** de la presente Normativa, **usos de los permitidos en la planta inmediatamente inferior**, y usos complementarios de **trasteros y tendedores** en las condiciones que se fijan en las vigentes Normas de habitabilidad.
- Se **autorizan vuelos** en las condiciones establecidas en el **artículo 62.13 y 14** de las presentes Normas y **sin ocupar más del 25% de la superficie de la fachada**.
- Se deberán tratar las fachadas exterior e interior del volumen construido conforme a lo establecido en el artículo 63.3 de esta normativa.
- Las **plantas bajas, semisótanos y sótanos** tendrán la consideración de tales siempre en **referencia a la rasante de la vía** a la que el edificio dé frente y en **la totalidad del fondo máximo edificable para las plantas de piso**. A partir de dicho fondo tendrán la consideración que les corresponda en **función de la rasante natural del terreno** en cada punto y se regularán como edificación al interior de la parcela que acoge la edificación principal.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

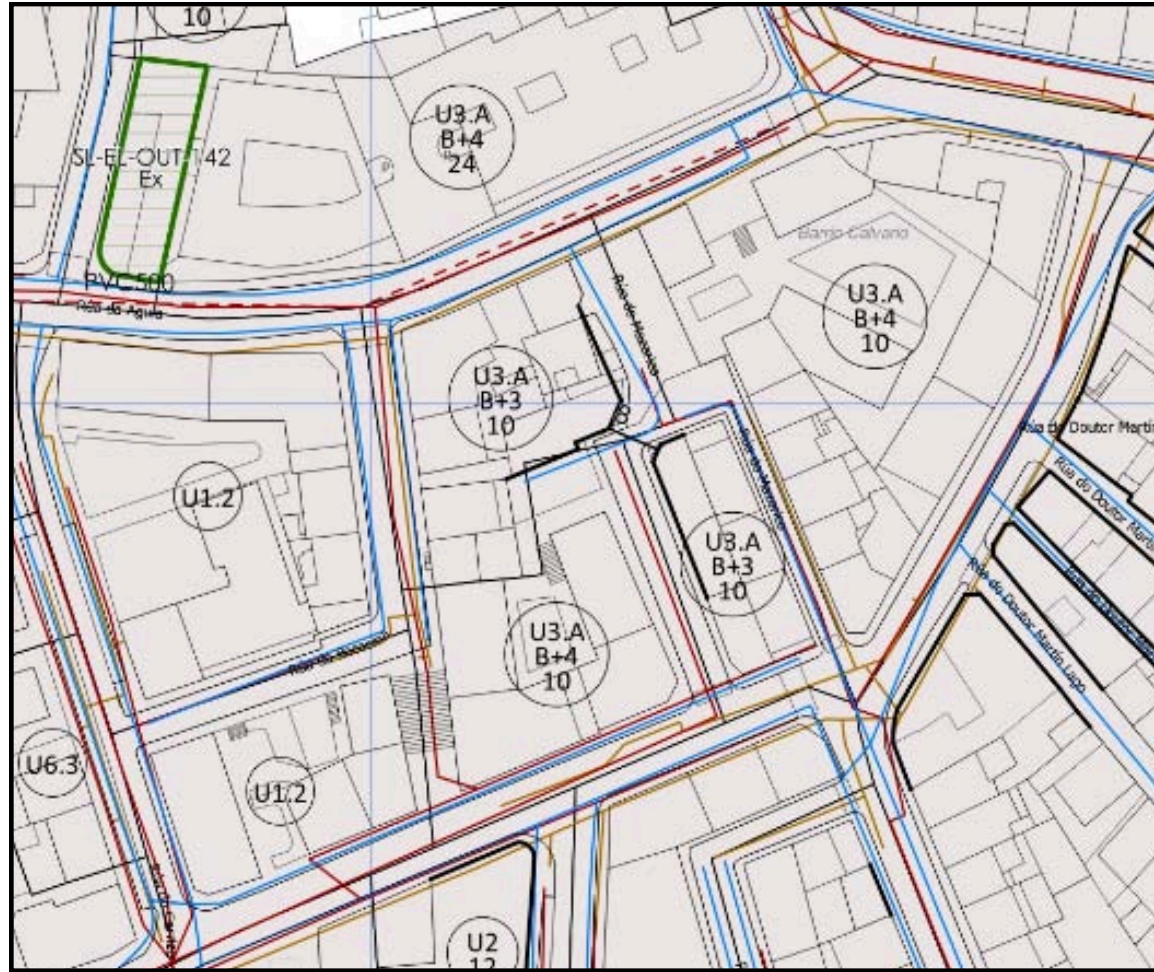
ORDENANZA U3 EDIFICACIÓN LINEAL DENSA



- Se autorizarán **semisótanos** siempre que queden **incluidos en la altura máxima permitida**. Los **usos autorizados** para los semisótanos serán los **complementarios a los autorizados en la planta baja**, además del uso de **garaje**.
- Igualmente, se **autorizará** la construcción de **plantas sótano** para albergar **las instalaciones técnicas del edificio, usos complementarios de los autorizados** en planta baja y **garaje-aparcamiento**.
- Los paramentos vistos de los semisótanos prolongarán las fachadas de la planta baja sin quiebros.
- La **ocupación de los sótanos y semisótanos no podrá superar la de la planta baja y su prolongación**.
- Se autoriza la construcción de **entreplantas**, que en ningún caso podrán ocupar más del cincuenta **(50) por ciento de los locales de planta baja**, y **computarán** como superficie y como plantas.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U3 EDIFICACIÓN LINEAL DENSA



- Para parcelas que den **frente a dos calles**, la edificación se realizará para cada alineación de calle **como si se tratase de dos parcelas diferentes**, cada edificación con la altura reguladora del ancho de calle y fondo máximo.
- Para las **parcelas con frente a dos calles** donde de la aplicación del fondo máximo resulte **la ocupación total de la parcela**, se dividirá el fondo por la **bisectriz del ángulo que formen** o por el **segmento mediatriz** si ambas frentes son paralelas, **aplicándose en cada una la altura y fondo regulados**.
- En **las parcelas en esquina** se prolongará la altura de la calle mayor sobre la de la calle menor una longitud igual al **fondo máximo establecido**.
- Se respetarán las alineaciones y rasante establecidas en los planos de ordenación. En su defecto, en áreas consolidadas, se conservarán las existentes.
- Serán **obligatorios los chaflanes** en las parcelas en esquina cuando esta determinación esté contenida en **planos**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U3 EDIFICACIÓN LINEAL DENSA

Usos

- **Residencial.**
- **Terciario: Hotelero; Terciario: Comercial.** Categoría 1.^a, 2.^a ; **Terciario: Oficinas ; Terciario: Recreativo.** Categoría 1.^a, 2.^a, Tipo I y II, 3.^a.
- **Industrial:** En las siguientes categorías y grupos: **Productiva:** Categoría 1.^a, 2.^a; **Almacenamiento:** Categoría 1.^a.
- **Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil** en las siguientes categorías y grados: Categoría 1.^a, 2.^a y 4.^a, siempre que no implique operaciones de chapistería y pintura, y garantizando la ausencia de vertidos que puedan deteriorar las instalaciones de sumideros y depuración.
- **Dotacional-Equipamientos:** educativos, socio-culturales, asistenciales y sanitarios, servicios públicos, administración institucional, deportivos y religiosos, con ciertas limitaciones y ubicaciones preferentes en planta baja o edificación exclusiva.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U3 VARIANTE U3 A



Variante U3 A

No se autorizará la prolongación de la planta baja.

Por detrás de la línea de edificación interior, **se podrán autorizar prolongaciones de sótanos y semisótanos** hasta un **máximo de 16 metros** medidos desde la alineación, **con la única finalidad de localizar las plazas de aparcamiento obligatorias.** Se **permiten sótanos en la proyección vertical** de las líneas de edificación, que se destinarán a **garaje, aparcamiento o instalaciones complementarias.**

En la documentación para la obtención de licencia se adjuntará **estudio topográfico** y de **movimientos de tierras de toda la parcela edificable.**

Será **obligatorio el tratamiento de la parcela no edificada con reelaboración de la topografía** al menos hasta su encuentro con el nivel de suelo del semisótano o primer sótano permitido.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U3 VARIANTE U.3 A



7. Condiciones especiales (resumen)

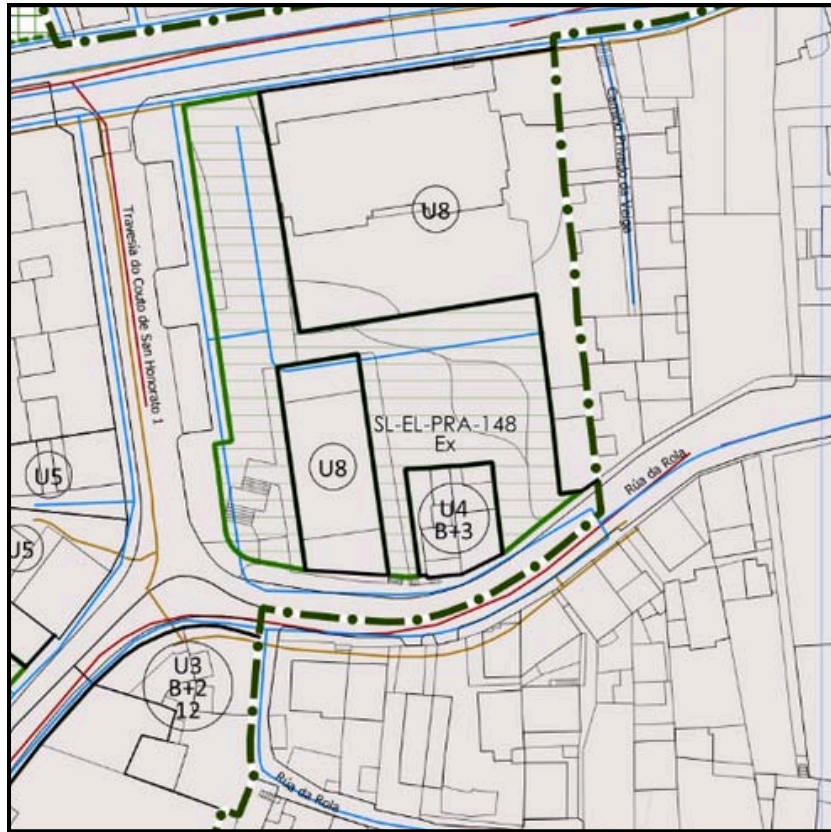
En parcelas **colindantes a dotaciones, ordenanzas unifamiliares o elementos protegidos**, el Ayuntamiento podrá exigir que **no haya paredes ciegas** en los lindes comunes si se prevé que las edificaciones próximas no se adosarán. En estos casos, la edificación deberá **separarse del lindero una distancia mínima (2/5 de su altura) y abrir fachada**, ajustando la edificabilidad mediante un **Estudio de Detalle**.

Si la nueva edificación está **entre dos existentes con mayor fondo**, se podrá **aumentar la ocupación en planta para igualar el fondo menor de los edificios colindantes**, sin incrementar la superficie total construida.

Para evitar grandes bloques junto a suelo rústico, las fachadas **máximas serán de 40 m**, con separaciones **laterales de al menos 6 m**, pudiendo aumentar el fondo edificable para mantener la superficie máxima.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA



Se aplica esta ordenanza a **actuaciones singulares de vivienda colectiva u otros usos permitidos, no incorporables a las morfologías en manzana o en línea**, generalmente resultantes de actuaciones de gestión urbanística, según se delimita en planos de ordenación.

Sistema de ordenación.

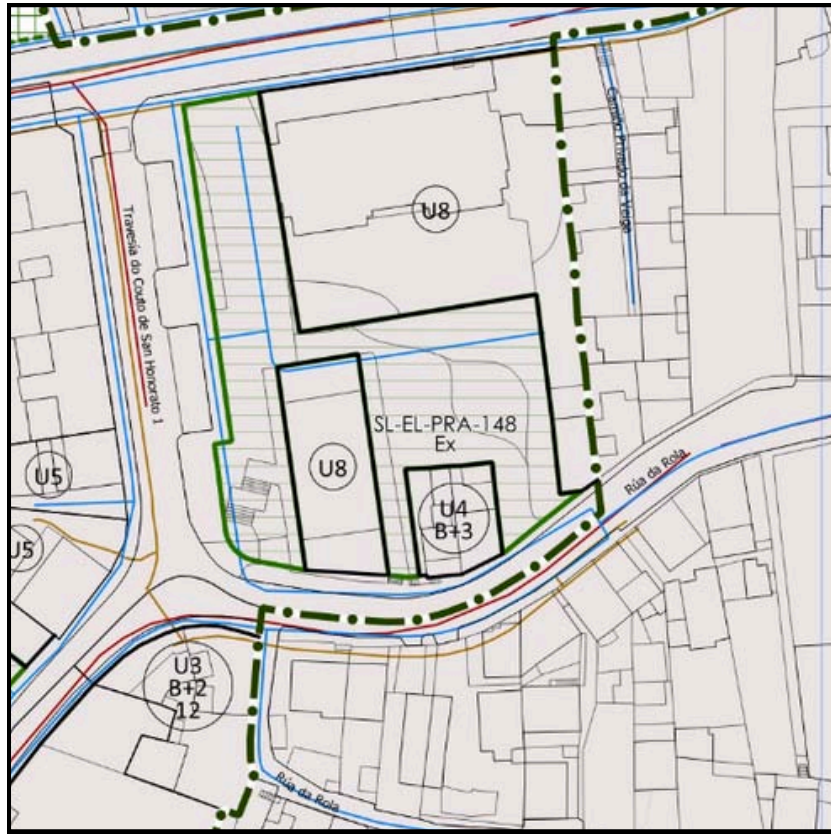
Se fija un tipo de **edificación exenta** con fachada a todos los lindes de la parcela, salvo adosado, establecido en planos de ordenación; conformando edificación aislada en bloques abiertos.

Parámetros y condiciones de la edificación.

- **Edificación existente:** se mantendrán los **parámetros volumétricos** y las **condiciones de edificación**, conforme a lo reflejado en la cartografía base de los planos de ordenación.
- **Nueva edificación** se respetarán las **determinaciones establecidas en planos de ordenación referidas a la posición, planta neta del suelo edificado y su altura máxima**, o en su caso de las licencias concedidas y vigentes.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

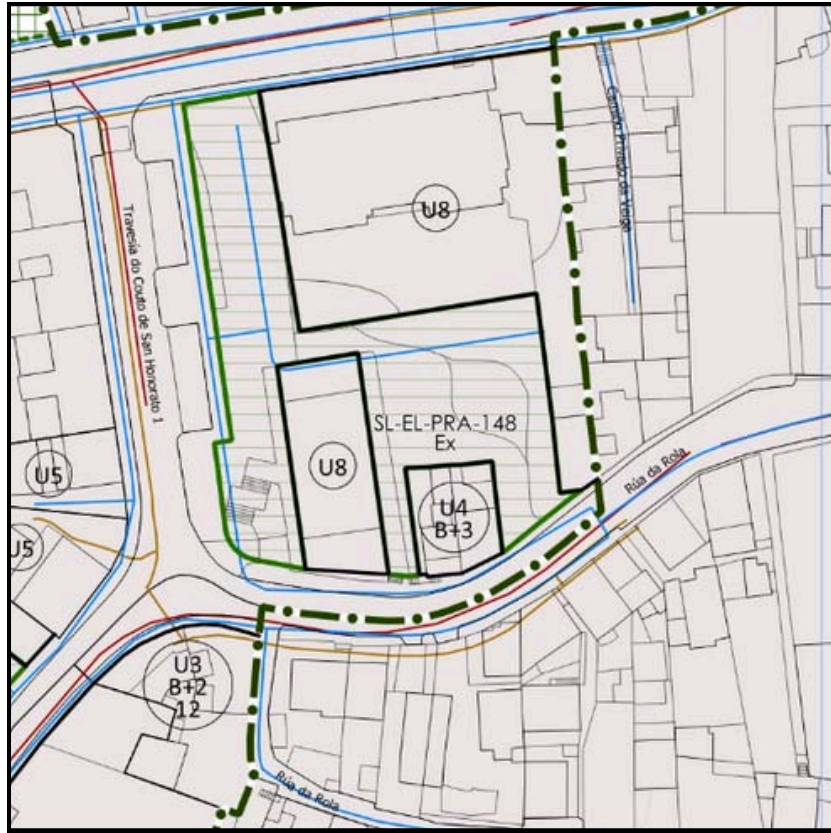
ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA



- Las **alturas** se medirán sobre la **rasante de la vía a la que dé frente** la edificación y **deberá respetarse en toda la profundidad edificable**.
- Por **encima de la altura máxima** definida podrán autorizarse, en las condiciones establecidas en el **art. 62.6** de la presente Normativa, usos de los permitidos en la planta inmediatamente inferior, y usos complementarios de **trasteros** y **tendederos** en las condiciones que se fijan en las Normas de habitabilidad.
- **No se autorizarán vuelos** sobre las líneas de edificación exteriores.
- Se autoriza la construcción de **entreplantas**, que en ningún caso podrán ocupar más del cincuenta **(50) por ciento** de los locales de planta baja, y **computarán** como superficie edificada y número de plantas, estando su **uso vinculado al de la planta baja**.
- En el caso de parcelas que por sus condiciones topográficas dejen al descubierto una planta de sótano, se estará a lo establecido en la ordenanza U3A de Edificación lineal densa.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA



- Se autorizarán **semisótanos** siempre que queden **incluidos en la altura máxima permitida**.
- Los **usos autorizados** para semisótanos serán los **complementarios a los autorizados en las plantas bajas**, además del uso de **garaje**.
- Igualmente, **se autoriza** la construcción de plantas **sótano** para albergar las **instalaciones técnicas** del edificio, **usos complementarios a los autorizados en la planta baja y garaje-aparcamiento**.
- Tanto los **sótanos** como los **semisótanos** se mantendrán dentro de la proyección vertical de las plantas piso, **pudiéndose autorizar mayores ocupaciones** de parcela privada con la única finalidad de localizar las **plazas de aparcamiento obligatorias**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

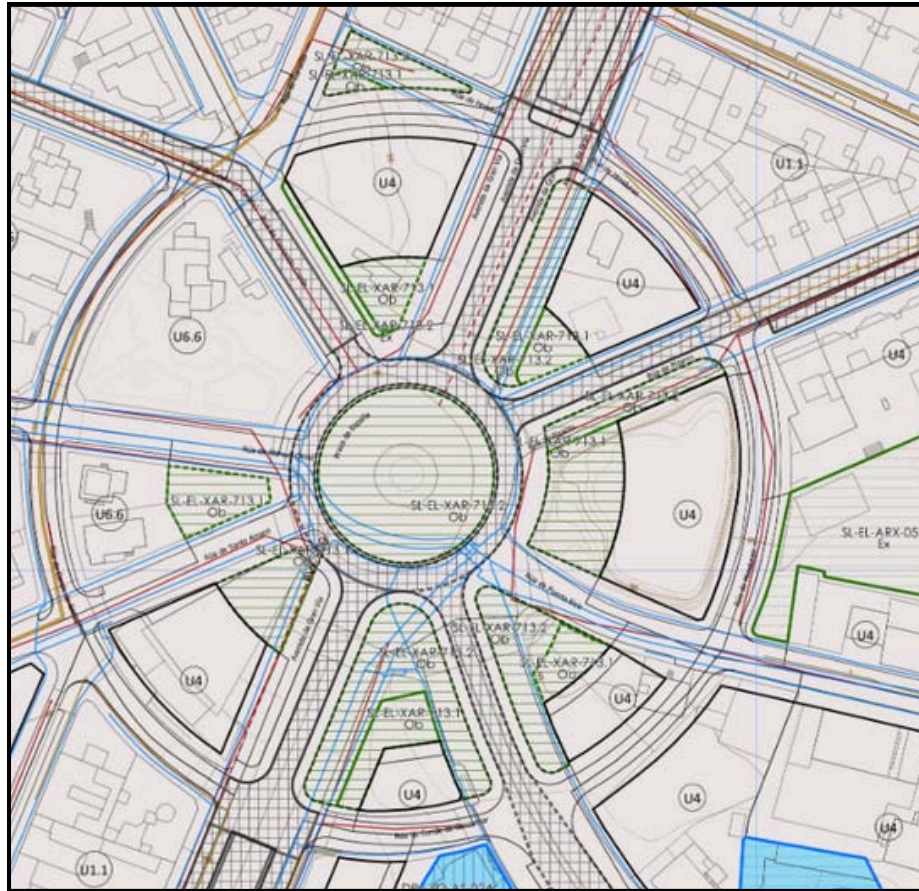
ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA

- **Residencial.**
- Terciario: **Hotelero**; Terciario: **Comercial**. Categoría 1ª, 2ª ; Terciario: **Oficinas** ; Terciario: **Recreativo**. Categoría 1ª, 2ª, Tipo I y II, 3ª.
- **Industrial**: en las siguientes categorías y grupos: Productivo: Categoría 1ª, 2ª ; **Almacenamiento**: Categoría 1ª.
- **Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil** en las siguientes categorías y grados: Categoría 1ª, 2ª y 4ª, siempre que no implique operaciones de chapa y pintura, y garantizando la ausencia de vertidos que puedan deteriorar las instalaciones de alcantarillado y depuración.
- **Dotacional - Equipamientos**: Educativo: en planta baja de la edificación y primera vinculada directamente con la planta baja o en edificación exclusiva; Socio-Cultural: Categoría 1ª en edificación exclusiva y 2ª ; Asistencial-Sanitario: Categoría 1ª, 3ª, en planta baja de la edificación y primera vinculada directamente con la planta baja ; Categoría 2ª, 4ª en edificación exclusiva. Categoría 5ª, en planta baja de la edificación ; Servicios públicos: Categoría 1ª, 3, en planta baja de la edificación ; Administración institucional ; Deportivo: Categoría 1ª, en planta baja de la edificación ; Religioso: Categoría 1ª, en planta baja. Categoría 2ª en edificación exclusiva ; Dotacional múltiple.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA

PLAZA DE ESPAÑA



Parcela y superficie:

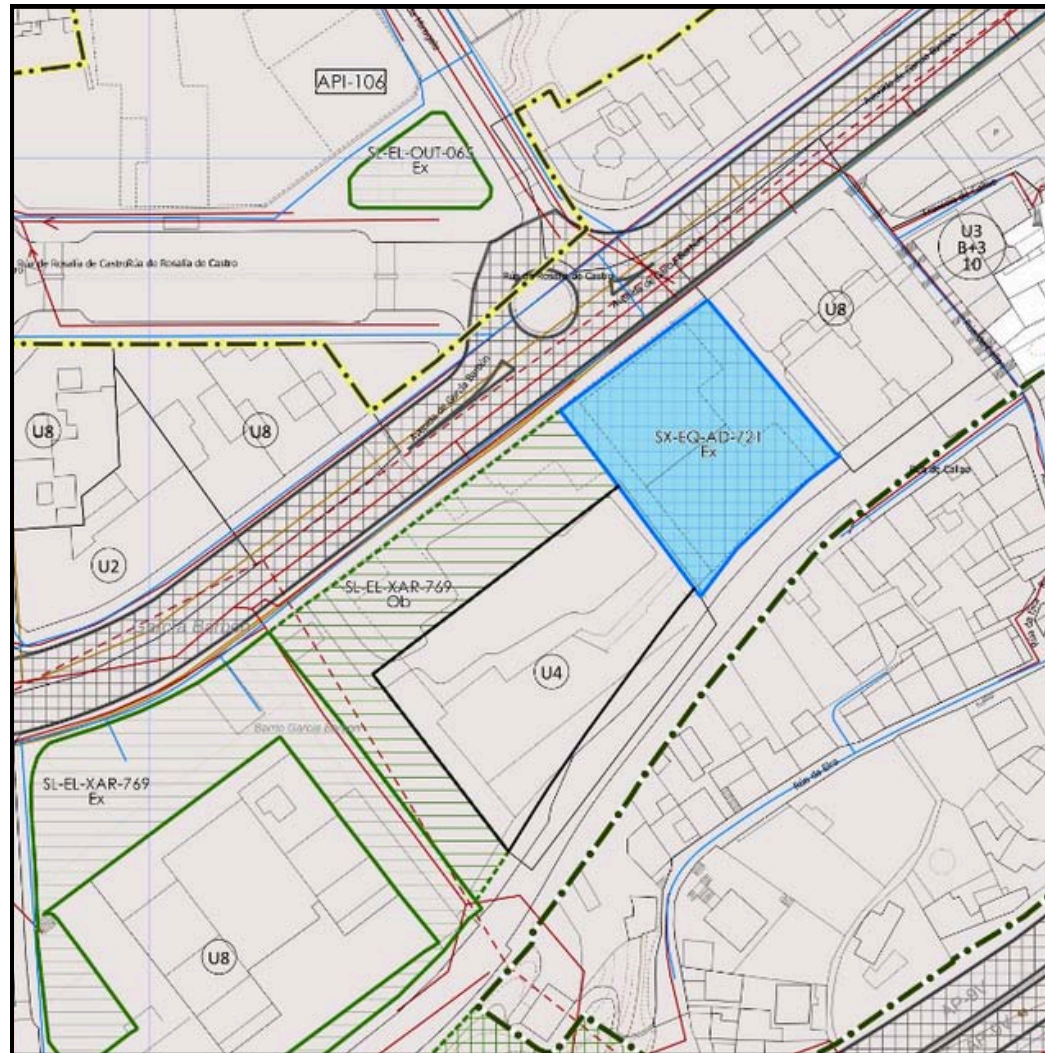
- 3255501NG2735N y 3255502NG2735N: 10.866 m².
- 3355901NG2735N y 3355902NG2735N: 3.574 m².
- 3354406NG2735S: 7.621 m².
- 3453903NG2735S, 3453928NG2735S y 3453904NG2735S: 6.804 m².
- 3254201NG2735S: 8.891 m².
- 3254701NG2735S: 1.996 m².
- 3253601NG2735S, 3253602NG2735S, 3253603NG2735S, 3253605NG2735S: 12.425 m².

- Establece en **planos de ordenación** ámbitos de **posición de la futura edificación** a implantar con la **consideración de áreas de movimiento**, y con la **superficie máxima edificable** que a continuación se establece en relación a las parcelas que se indican, con la referencia catastral vigente a la aprobación del Plan.
- La formalización de la nueva edificación requerirá **la formulación de un estudio de detalle** así como de los **procesos de normalización de predios que sean el caso**, a efectos de ajustarse a las determinaciones de ordenación.
- La **altura máxima** de edificación será de **bajo y siete plantas**, autorizándose usos por encima de la misma en las condiciones establecidas en el punto 3 de la presente ordenanza, al igual que la **ocupación de la totalidad del área de movimiento en plantas bajo rasante** con destino a **garaje-aparcamiento e instalaciones complementarias**.
- El **sobrante del área de movimiento no ocupada** por la edificación sobre rasante tendrá la consideración de **espacio de uso público peatonal**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U4 EDIFICACIÓN ABIERTA

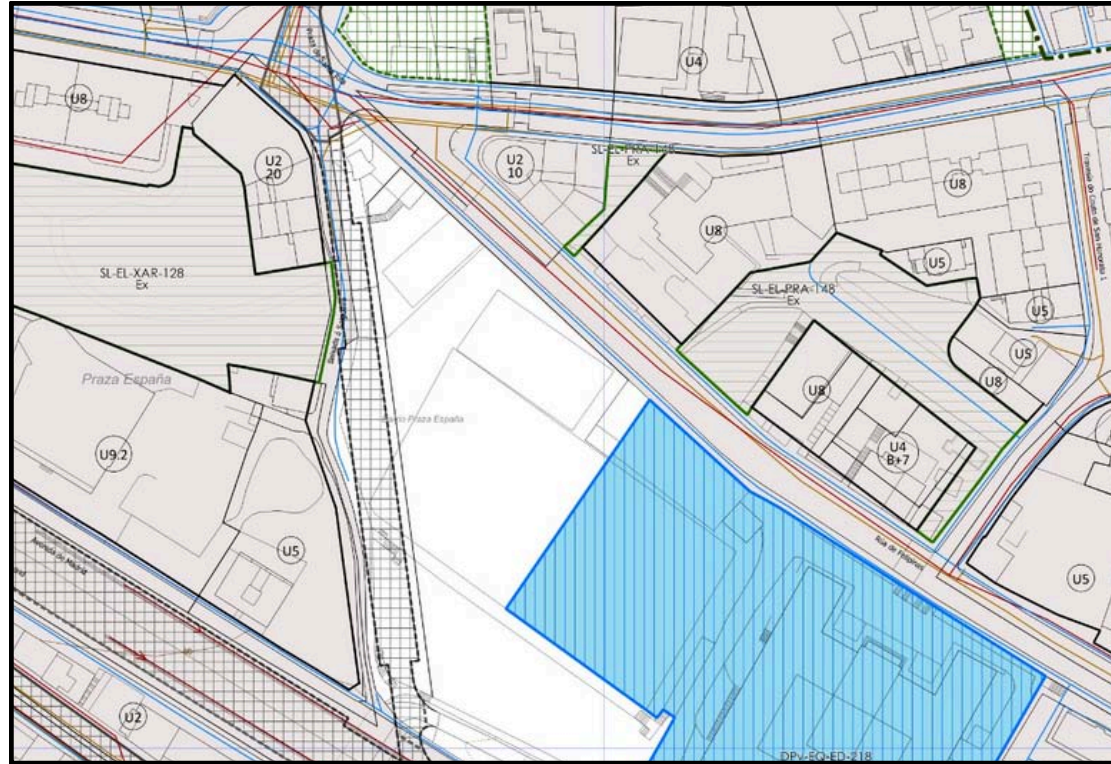
METALÚRGICA



- Para el ámbito formado por las parcelas con las siguientes referencias catastrales vigentes a la aprobación del Plan: 3963003NG2736S, 3963038NG2736S, 3963039NG2736S y 3963040NG2736S, **A Metalúrgica**, se establece una **superficie máxima edificable de 18.100 m²** conforme a lo establecido en el **Proyecto de Compensación aprobado en fecha 6.11.2003**.
- El Plan General establece en planos de ordenación el ámbito de **posición de la futura edificación** a implantar con la consideración de **área de movimiento**, debiendo redactarse el correspondiente **Estudio de Detalle**.
- La altura máxima de edificación será de **bajo y diecinueve plantas medidas desde la rasante de la calle García Barbón**, autorizándose usos por encima de la misma en las condiciones establecidas en el punto 3 de la presente ordenanza, al igual que la ocupación de la totalidad del área de movimiento en plantas bajo rasante con destino a garaje, aparcamiento e instalaciones complementarias.
- El sobrante del área de movimiento no ocupada por la edificación sobre rasante tendrá la consideración de **espacio de uso público peatonal**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U5 EDIFICACIÓN MIXTA



- **Delimitación y ámbito**

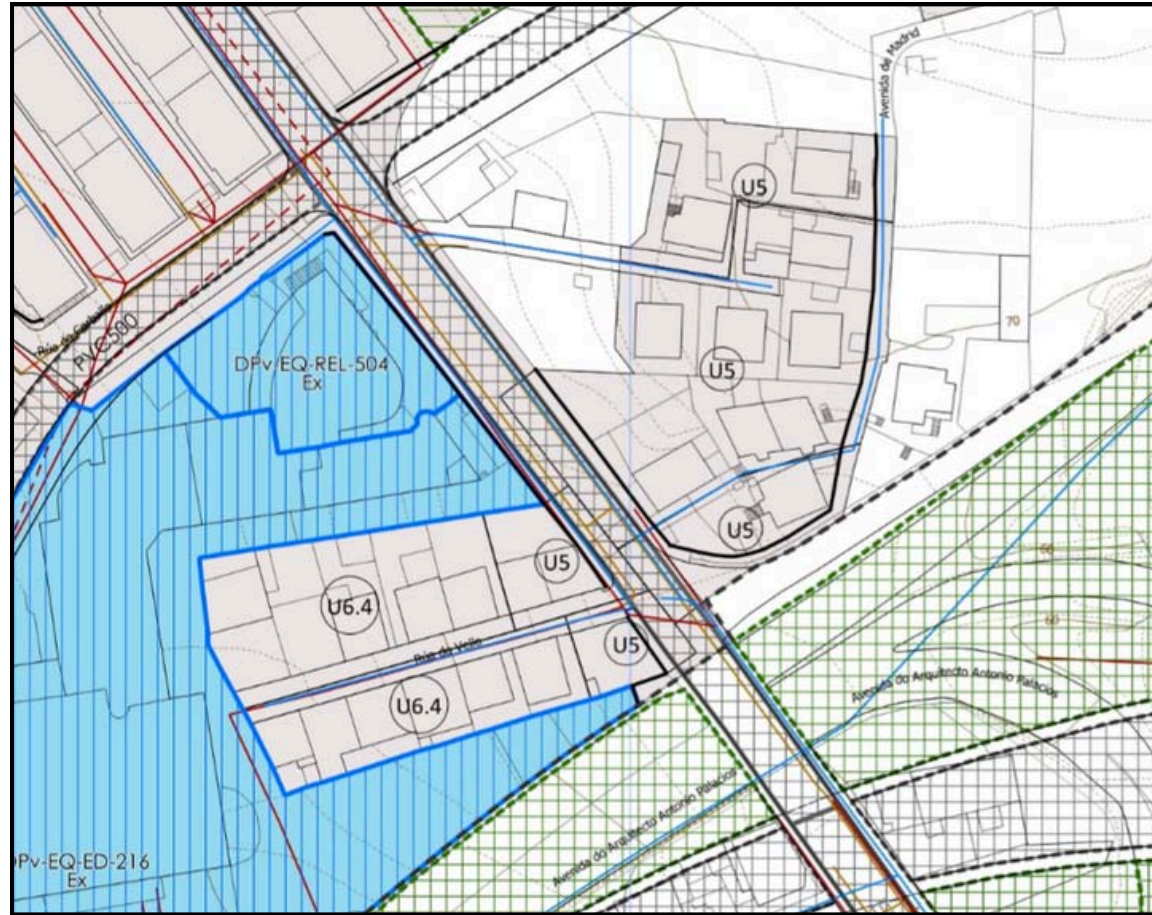
- Esta ordenanza se aplica a zonas de suelo urbano donde **coexisten distintas tipologías** edificatorias, **con o sin edificación en alineación** con el viario. Se combinan usos **residenciales colectivos** y **unifamiliares** con otros usos terciarios e industriales, en **tipologías mixtas** tanto entre **medianeras** como en edificaciones aisladas.

- **Sistema de ordenación**

- La ordenanza ajusta la **nueva edificación** y la **renovación** o **ampliación** de la existente para que se **adapten a las características del entorno**, ayudando a completar la fisonomía urbana preexistente. Se permite una ordenación mixta, con edificaciones abiertas con fachadas a todos los lindes de la parcela, o con edificaciones entre medianeras o adosadas a las parcelas contiguas. Se mantienen las tipologías actuales de vivienda colectiva y unifamiliar mixta (adosada, exenta o pareada), que pueden estar o no retranqueadas respecto a la alineación.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U5 EDIFICACIÓN MIXTA

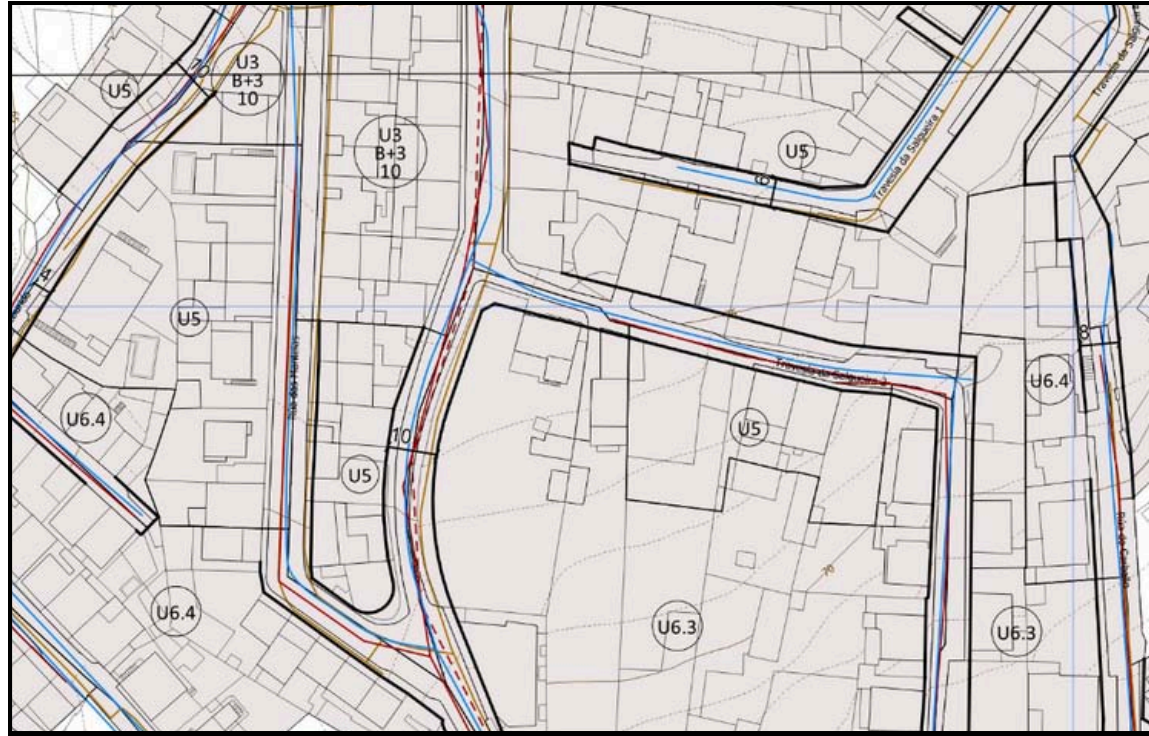


- **Parámetros y condiciones de edificación**

- Las edificaciones podrán realizarse **exentas** y con fachadas laterales, o **adosadas a las medianeras ya existentes** de edificios dentro de la ordenación, o a **crear mediante acuerdo entre colindantes**.
- Para efectos de **nuevas parcelaciones**, la parcela mínima será de **250,00 m²**, y tendrá al menos una fachada de **6,00 metros** en contacto con la vía pública.
- La edificabilidad máxima se fija en **1,00 m²/m² sobre parcela edificable**. La ocupación máxima será del **60% sobre parcela edificable**, y se establece una **franja de posición** para la ubicación de la edificación de ancho máximo **25 metros medidos desde la alineación**.
- La **altura máxima** de edificación será de **bajo y dos plantas** (10,50 metros). En edificación con altura máxima de **bajo y una planta** podrán autorizarse **usos de vivienda bajo cubierta por encima de la altura máxima**. Cuando la altura sea de **bajo y dos plantas**, la **cubierta será en azotea**. En ambos casos se estará a lo establecido en el artículo 62.6 de esta normativa.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

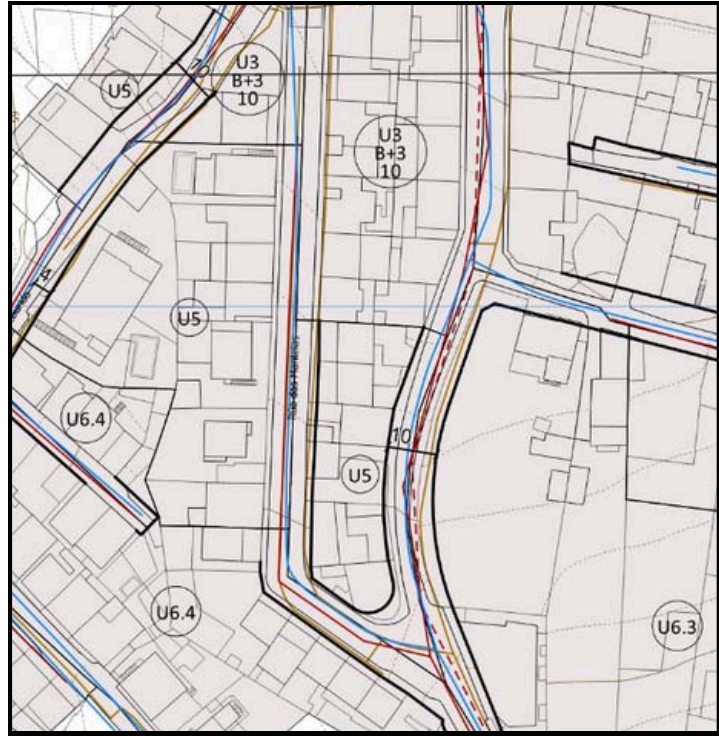
ORDENANZA U5 EDIFICACIÓN MIXTA



- En caso de **edificaciones que se adosen a otras existentes de mayor altura**, podrá **alcanzarse la altura** de la contigua, sin superar los restantes parámetros establecidos en este artículo.
- Para efectos de racionalizar el aprovechamiento máximo establecido, podrán formularse **estudios de detalle** con el objeto de ordenar los volúmenes resultantes, **autorizándose la promoción conjunta de viviendas en una superficie de terreno que en su conjunto deberá cumplir las condiciones de parcela mínima**, exceptuándose de la obligación de cumplir la franja de 25 metros de posición de la edificación.
- **No** se autorizan **vuelos** sobre la alineación.
- En el caso de **edificaciones exentas** se establecen unos **retranqueos mínimos laterales de 3 metros**, y de **5 metros al lindero posterior**. Para las parcelas que limiten con **vías con afección acústica** conforme a los mapas estratégicos de ruido, se establece **un retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros**.
- Se autorizarán **semisótanos** siempre que queden **incluidos en la altura máxima permitida**. Los **sótanos y semisótanos** se desarrollarán **dentro de la ocupación máxima permitida**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U5 EDIFICACIÓN MIXTA



- **Residencial.**
- **Terciario: Hotelero ; Terciario: Comercial.** Categoría 1ª, 2ª, 3ª ; **Terciario: Oficinas ; Terciario: Recreativo.** Categoría 1ª, 2ª, Tipo I y II, 3ª.
- **Industrial:** En las siguientes categorías y grupos: Productiva: Categoría 1ª, 2ª ; **Almacenamiento:** Categoría 1ª.
- **Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil** en las categorías 1ª, 2ª y 4ª, siempre que no impliquen operaciones de chapistería y pintura, y garantizando la ausencia de vertidos que puedan deteriorar las instalaciones de sumideros y depuración.
- **Dotacional-Equipamientos: Educativo:** en planta baja de la edificación y primera vinculada directamente con la planta baja, o en edificación exclusiva ; **Socio-Cultural:** categoría 1ª en edificación exclusiva y 2ª ; **Asistencial-Sanitario:** categoría 1ª y 3ª en planta baja de la edificación y primera vinculada directamente con la planta baja; categoría 2ª y 4ª en edificación exclusiva; categoría 5ª en planta baja de la edificación ; **Servicios públicos:** categoría 1ª y 3ª, en planta baja de la edificación ; **Administración institucional ; Deportivo:** categoría 1ª en planta baja de la edificación, categoría 3ª en edificio exclusivo ; **Religioso:** categoría 1ª en planta baja, categoría 2ª en edificación exclusiva ; **Dotacional múltiple.**

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.1 AGRUPACIONES COMPACTAS DE CARÁCTER TRADICIONAL.



- **Delimitación y ámbito**

- Esta ordenanza regula los **núcleos urbanos tradicionales** ya incorporados al suelo urbano municipal, que representan formas de ocupación con valor patrimonial y que el Plan quiere conservar. Estos ámbitos están delimitados en los planos de ordenación.

- **Sistema de ordenación**

- Se establece un **sistema mixto** que permite edificaciones tanto **aisladas como adosadas**, buscando preservar la morfología y el patrimonio construido. Es **obligatorio** que las nuevas construcciones se **adosen a edificaciones medianeras existentes** si las hubiera.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.1 AGRUPACIONES COMPACTAS DE CARÁCTER TRADICIONAL.



- **Parámetros y condiciones de edificación**

- La edificación principal puede estar **alineada** con la calle o **retranquearse como máximo 3 metros**, respetando la posición de las construcciones contiguas.
- Altura máxima permitida: **bajo y una planta**, con un máximo de **7 metros** medidos conforme el art.62.5, y en ningún punto superar los 8,50 metros desde el terreno.
- **No se permiten vuelos** sobre las alineaciones oficiales.
- Se **autoriza** la construcción **bajo cubierta** por encima de la altura máxima, siguiendo la normativa.
- Las **nuevas edificaciones** deben **preferentemente adosarse a las existentes** y a los **linderos**; si no es posible, se deben respetar **retranqueos mínimos laterales de 2 metros y posterior de 3 metros**. La disposición adosada será obligatoria cuando la contigua presente esa disposición.
- **Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 200 m²**, con un frente mínimo de **6 metros** a vía pública.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.1 AGRUPACIONES COMPACTAS DE CARÁCTER TRADICIONAL.



- **Parámetros y condiciones de edificación**

- **Edificabilidad máxima:** 0,70 m² construidos por m² de parcela.
- **Ocupación máxima del 40%, incluyendo plantas bajo rasante.**
- **Excepcionalmente**, en parcelas entre edificaciones consolidadas no previstas para desaparecer, se pueden ampliar retranqueos al frente para mejorar la fisonomía urbana.
- **Edificaciones auxiliares:**
 - Se permiten **garajes, pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas**, con una **altura máxima de 3,50 metros** y **superficie máxima de 30 m²**. Pueden estar adosados a la edificación principal y a los lindes de la parcela, sin perjuicio de terceros, computando para la edificabilidad.
- **Alineaciones y rasantes:** Se mantienen las alineaciones existentes salvo indicación en contrario en los planos de ordenación.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.1 AGRUPACIONES COMPACTAS DE CARÁCTER TRADICIONAL.

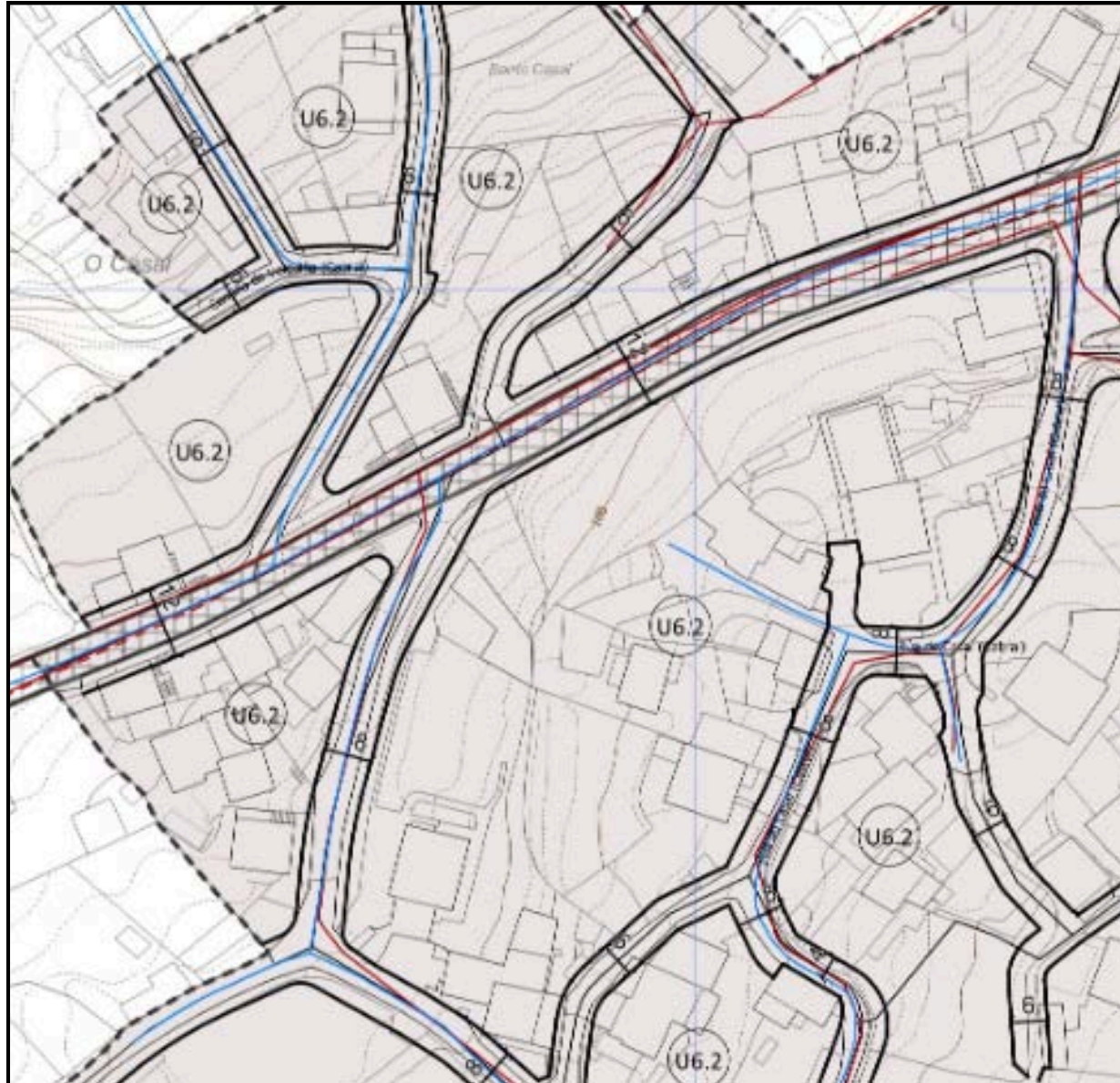


• Usos permitidos

- Residencial unifamiliar (categoría 1ª).
- Terciario: hotelero (categoría 1ª), incluyendo apartamentos y viviendas turísticas y viviendas de uso turístico.
- Terciario: comercial y oficinas (categoría 1ª).
- Terciario: recreativo (categoría 1ª, tipo I).
- Industrial productivo (categoría 1ª).
- Garajes, aparcamiento y servicios del automóvil (categoría 1ª).
- Dotacional y equipamientos: educativo (categoría 1ª y 2ª), socio-cultural (categoría 2ª), asistencial-sanitario (categorías 1ª, 3ª, 5ª), administración institucional, dotacional múltiple y religioso (categoría 1ª).

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

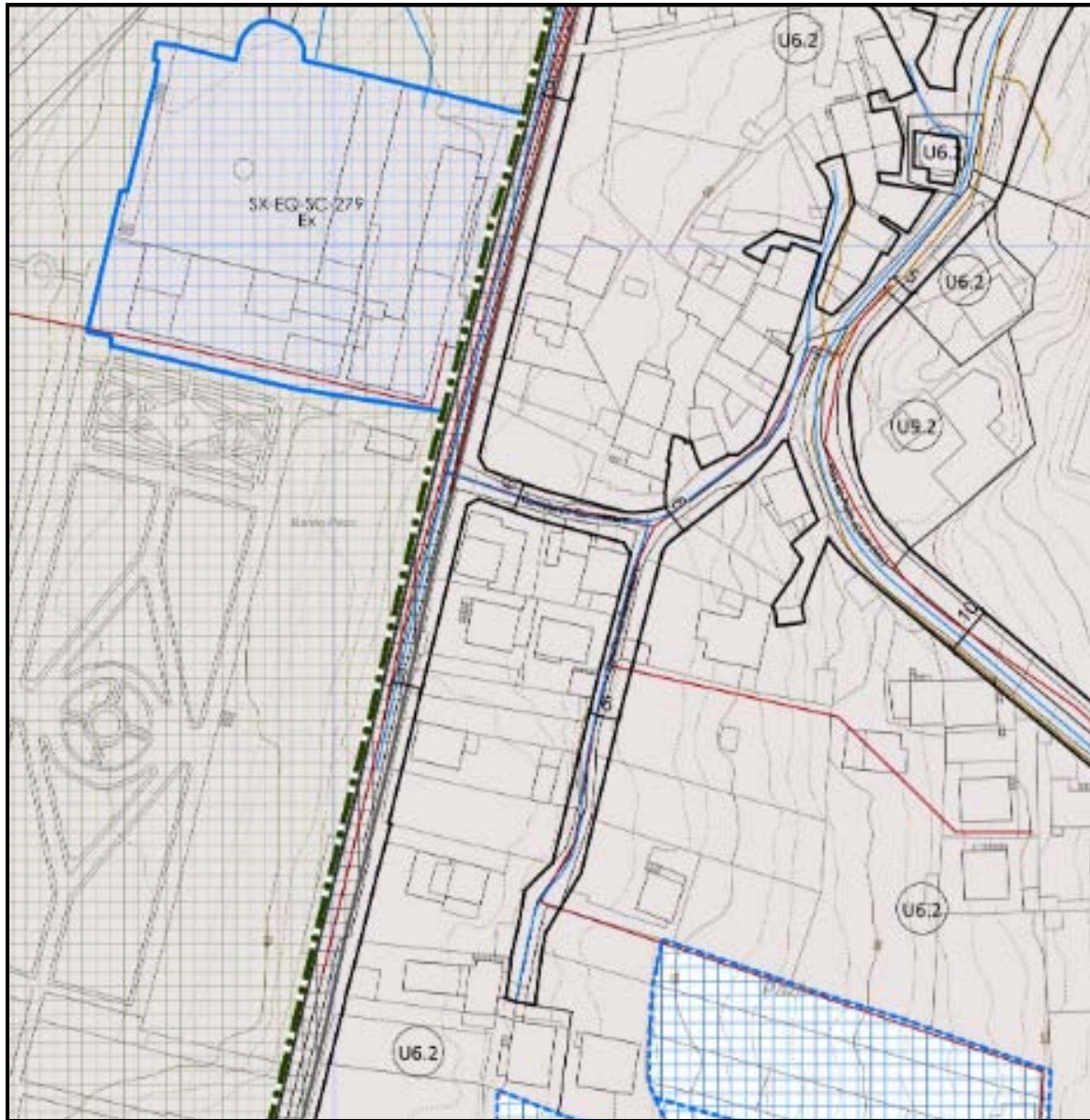
ORDENANZA U6.2 EXTENSIONES LINEALES DE LAS AGRUPACIONES DE CARÁCTER TRADICIONAL



- **Delimitación y ámbito**
 - Regula las extensiones compactas de vivienda unifamiliar tradicional que **se desarrollan linealmente a lo largo de los ejes viarios**, según planos de ordenación.
- **Sistema de ordenación**
 - Se mantiene el tipo predominante de **vivienda unifamiliar exenta**. **Se permite la edificación adosada o pareada** solo si se **construye simultáneamente** o **mediante acuerdo entre colindantes**, o si ya **existe edificación adosada colindante** dentro de ordenación.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.2 EXTENSIONES LINEALES DE LAS AGRUPACIONES DE CARÁCTER TRADICIONAL

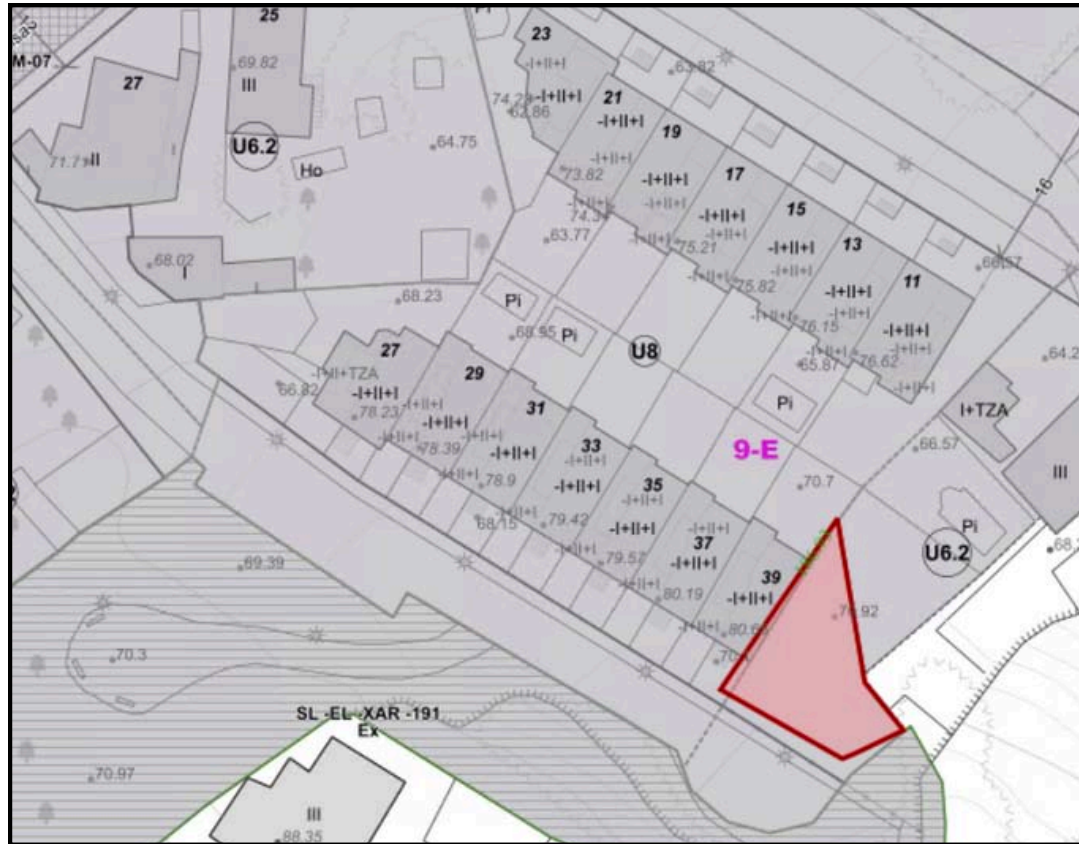


Parámetros y condiciones de edificación

- La edificación principal **puede estar alineada** con la calle o **retrasarse hasta 3 metros**. Este retranqueo es obligatorio para parcelas en **vías con afección acústica** según mapas estratégicos de ruido.
- **Retranqueos mínimos: 2 metros laterales y 3 metros posteriores**. En la **calle Corredoura** no se permite edificación adosada.
- **Parcela mínima para nuevas parcelaciones: 250 m²**, con al menos **6 metros de frente** a vía pública.
- **Excepcionalmente**, en parcelas entre edificaciones existentes consolidadas, se pueden ampliar retranqueos frontales para mejorar la fisonomía urbana.
- **Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²** con ocupación máxima del **40%**, incluyendo **plantas bajo rasante**.
- **Altura máxima:** bajo y una planta, equivalente a 7 metros, sin superar 8,50 metros desde cualquier punto del terreno.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

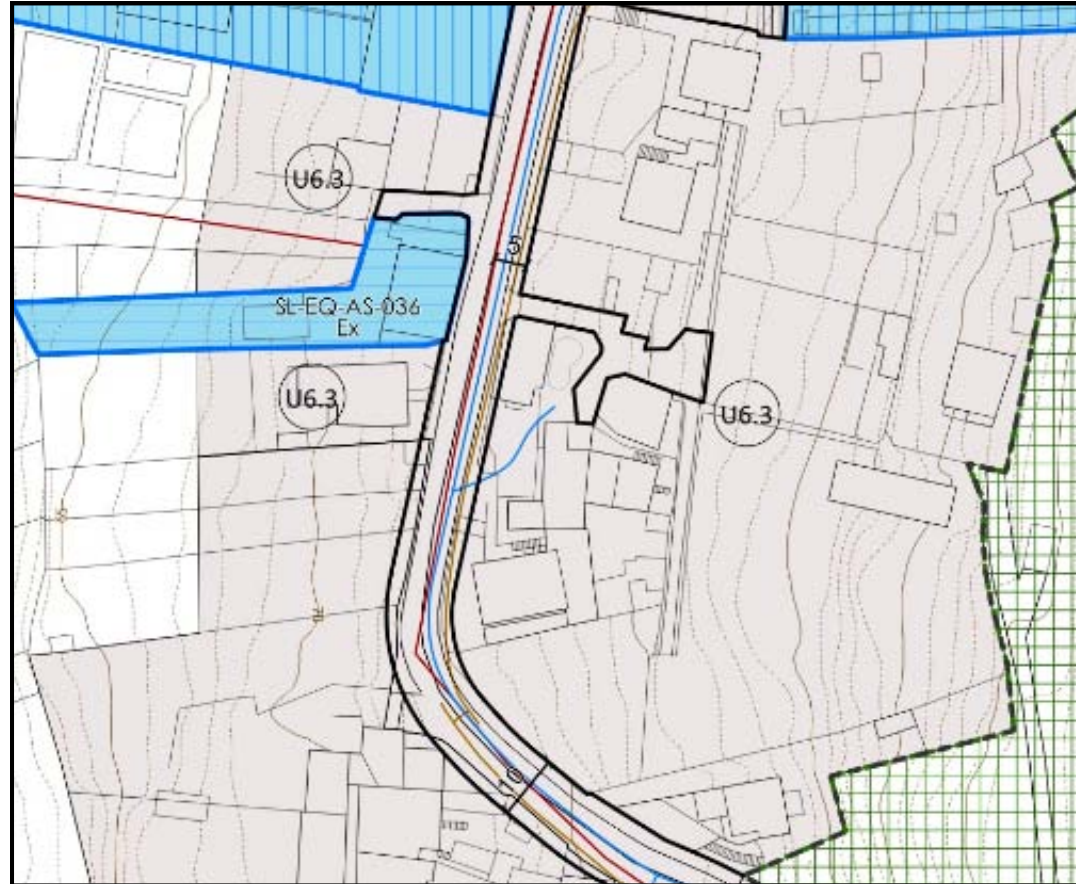
ORDENANZA U6.2 EXTENSIONES LINEALES DE LAS AGRUPACIONES DE CARÁCTER TRADICIONAL



- Para la parcela catastral 1521106NG2712S, la superficie máxima construida es 235 m².
- En zonas afectadas por **servidumbres aeronáuticas** del Aeropuerto de Vigo:
 - **Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²**
 - **Ocupación máxima 35%**
 - **Altura máxima en cumbrera y elementos sobresalientes: 10 metros**
 - **Retranqueo lateral mínimo de 4 metros**
- **No se permiten vuelos** sobre alineaciones oficiales.
- Se autoriza el **aprovechamiento bajo cubierta** por encima de la altura máxima según normativa.
- **Semisótanos dentro de la altura máxima**, con usos complementarios (garajes, bodegas, servicios).
- **Edificaciones auxiliares** : idem U6.2

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA



- **Delimitación e ámbito**

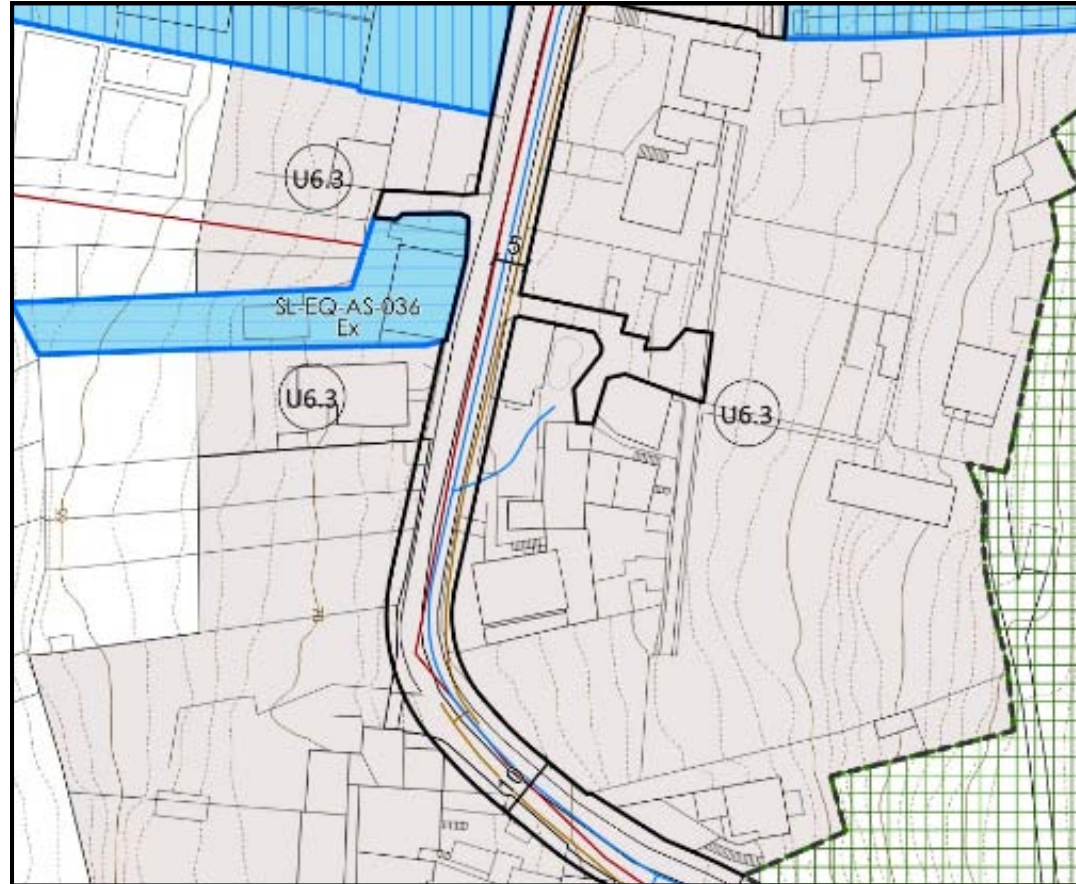
- Aplica a zonas consolidadas de suelo urbano con viviendas unifamiliares aisladas, en parcelas fraccionadas.
- Corresponde al tejido disperso de la periferia urbana.

- **Sistema de ordenación**

- Se mantiene la tipología de vivienda unifamiliar exenta.
- Se **tolera** la edificación **adosada o pareada**:
 - Solo si hay acuerdo entre colindantes.
 - O edificación simultánea.
 - O existencia de edificación adosada contigua en ordenación.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

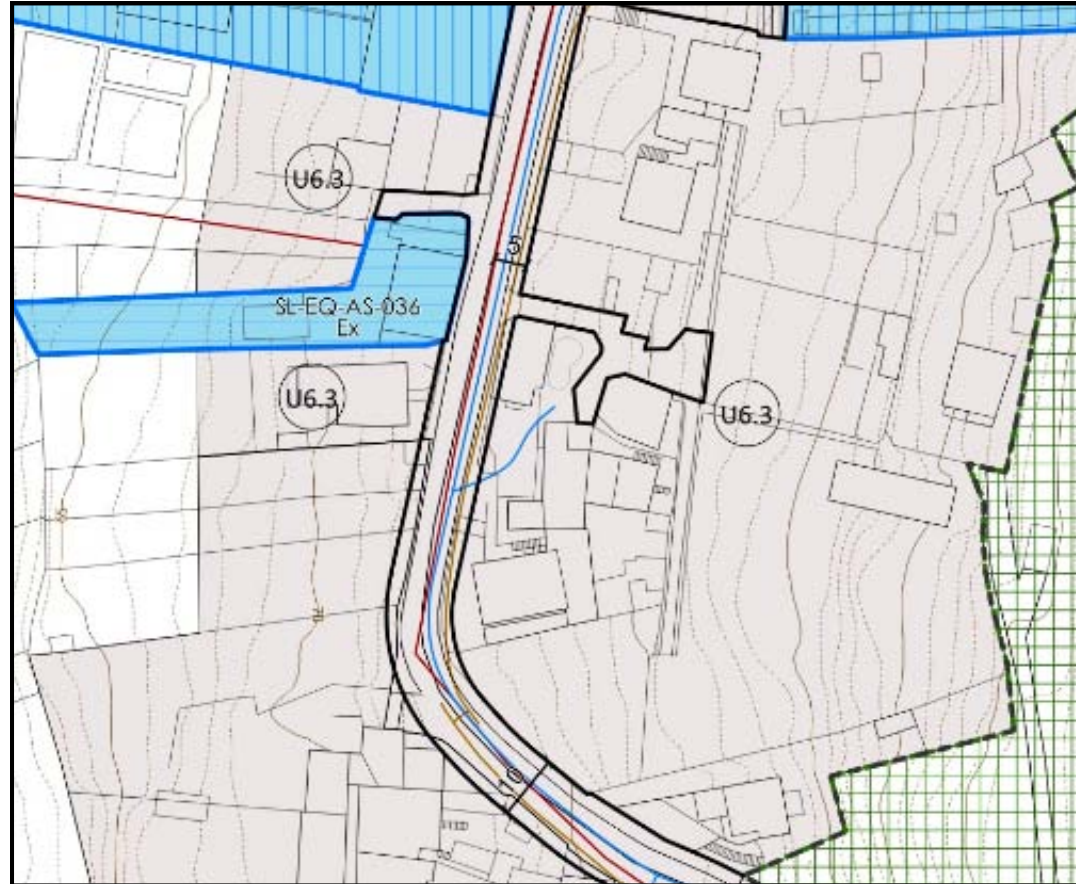
ORDENANZA U6.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA



- **Parámetros e condiciones de edificación**
 - **Parcela mínima a efectos de parcelaciones:** 300 m² y 6 m de frente a vía pública.
 - Se **permite** edificación en **hilera en promociones conjuntas**, adosadas sin medianeras vistas.
 - En **parcelas que por su forma** (superficie/frente) **no permitan** una división conforme a la ordenanza, **se permite edificar hasta dos viviendas**, manteniendo la indivisibilidad de la parcela y cumpliendo condiciones generales de uso y parámetros y condiciones de edificación.
 - **Edificabilidad máxima:** 0,60 m²/m².
 - **Ocupación máxima:** 50% (todas las plantas, incluso bajo rasante).
 - **Altura máxima:** Bajo + 1 planta = 7 m, no superar 8,5 m desde cualquier punto del terreno.
 - Se **permite aprovechamiento bajo cubierta** según art. 62.6.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

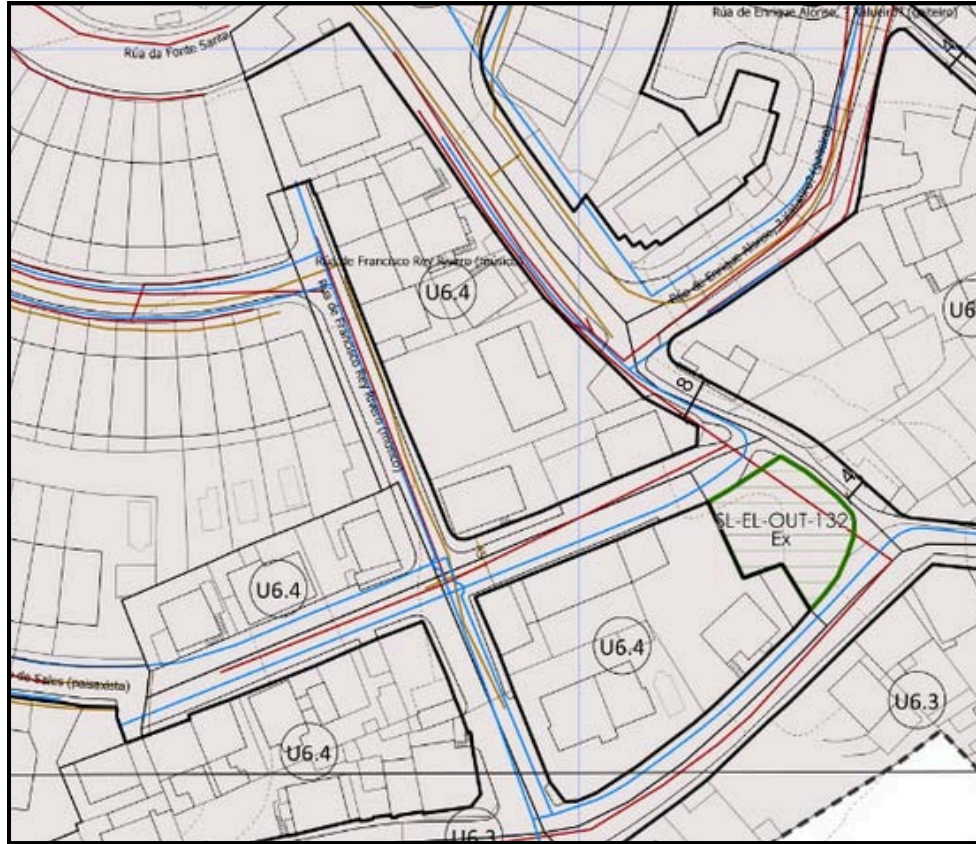
ORDENANZA U6.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA



- **En zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas:**
 - Edificabilidad máx: 0,50 m²/m².
 - Ocupación máx: 35%.
 - Altura máx a cumbre: 10 m.
 - Retranqueo lateral mínimo: 4 m.
 - Máxima densidad: 20 viv/ha.
- **No se permiten vuelos** sobre alineaciones oficiales.
- **Retranqueos mínimos:**
 - Frontal: en la alineación o 3 mínimo.
 - Lateral y posterior: 3 m (4 m en zonas con servidumbres aeronáuticas).
 - El frontal es obligatorio el retranqueo en calles con afección acústica.
- **Semisótanos:** permitidos, computan dentro de la altura máx y se limitan a usos complementarios (garaje, bodega, etc.).
- **Edificaciones auxiliares:** idem U6.1

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.4 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA CONSOLIDADA



Delimitación y ámbito

- Aplica a zonas urbanas consolidadas con tipologías de viviendas unifamiliares en hilera, adosadas o agrupadas.

Sistema de ordenación

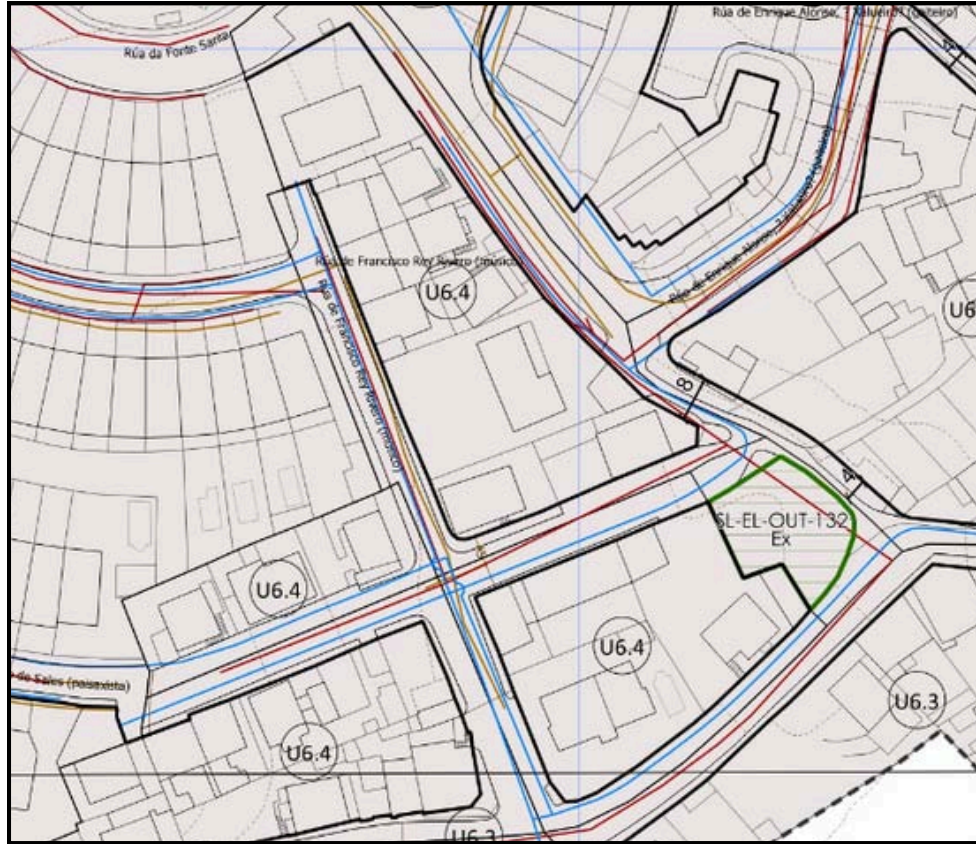
- Se mantiene la tipología existente: **vivienda adosada** o en **hilera**, no retranqueada respecto a la alineación.

Parámetros e condiciones de edificación

- Parcela mínima a efectos de parcelación: 150 m² de superficie y 5 m de frente mínimo a vía pública o espacio libre público.
- No se permiten vuelos sobre alineaciones oficiales (voladizos, aleros, etc.).
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² (todas las plantas, incluyendo bajo rasante).
- Ocupación máxima: 70% de la parcela edificable.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.4 CONSOLIDADA



- **Altura máxima:**

- Bajo + 1 planta = 7,00 m (según art. 62.5).
- Altura total no superior a 8,50 m desde cualquier punto del terreno.
- Se autoriza aprovechamiento bajo cubierta según art. 62.6.
- Excepciones: En parcelas ya edificadas, antes del Plan General y cuya eliminación no se contempla, que presenten una ocupación superior a la permitida, se puede mantener la ocupación existente y completar la edificación hasta la altura máxima autorizada.

- **Retranqueo posterior** (si existe): mínimo de 3,00 metros.

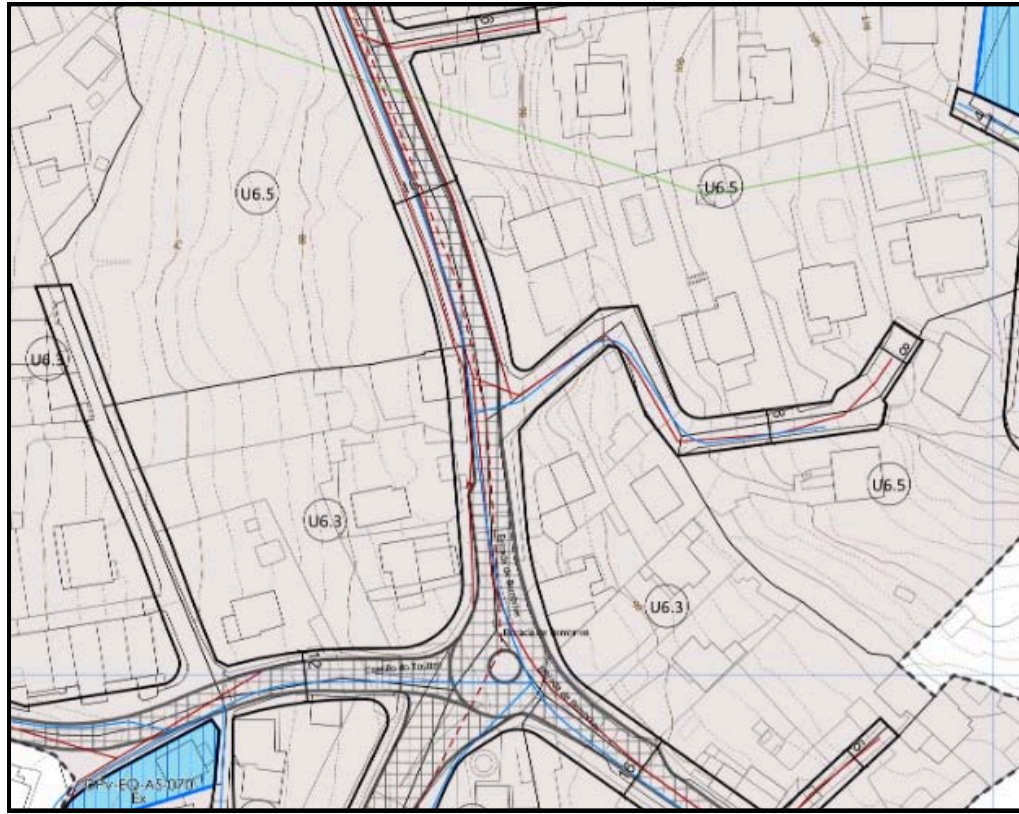
- **Semisótanos:**

- Incluidos dentro de la altura máxima permitida.
- Solo para usos complementarios: garaje, bodega, servicios técnicos, etc.

- **Edificaciones auxiliares:** idem U6.1

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA



Delimitación y ámbito

- Afecta a zonas de suelo urbano consolidado destinadas a vivienda unifamiliar aislada, con parcelación fraccionada.
- El ámbito concreto está definido en los planos de ordenación.

Sistema de ordenación

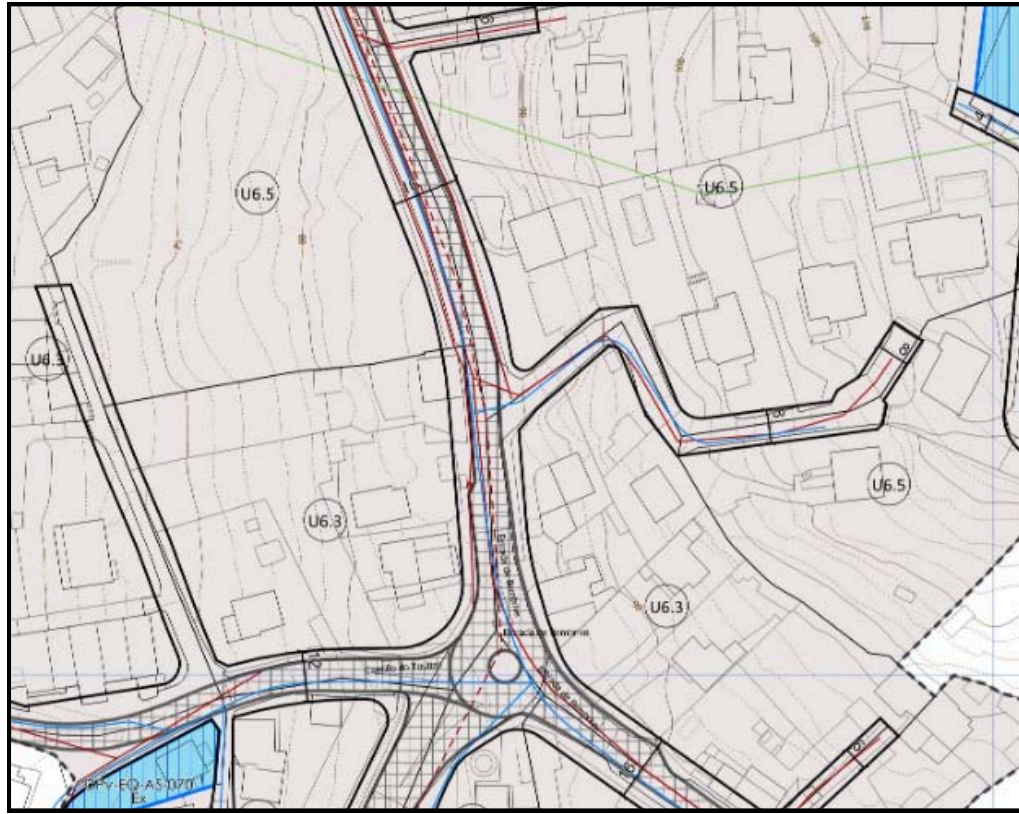
- Se establece un sistema basado en viviendas exentas, es decir, no adosadas, retranqueadas respecto a los linderos de la parcela.

Parámetros y condiciones de edificación

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 600 m² de superficie mínima y 10 metros de frente mínimo a la vía pública.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m² (incluye todas las plantas, incluso las bajo rasante).
- Ocupación máxima: 40% de la parcela edificable.
- Altura máxima permitida: Planta baja + una planta, equivalente a 7,00 m (según artículo 62.5), sin superar 8,50 m desde cualquier punto del terreno.
- Se permite aprovechar bajo cubierta conforme al artículo 62.6.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

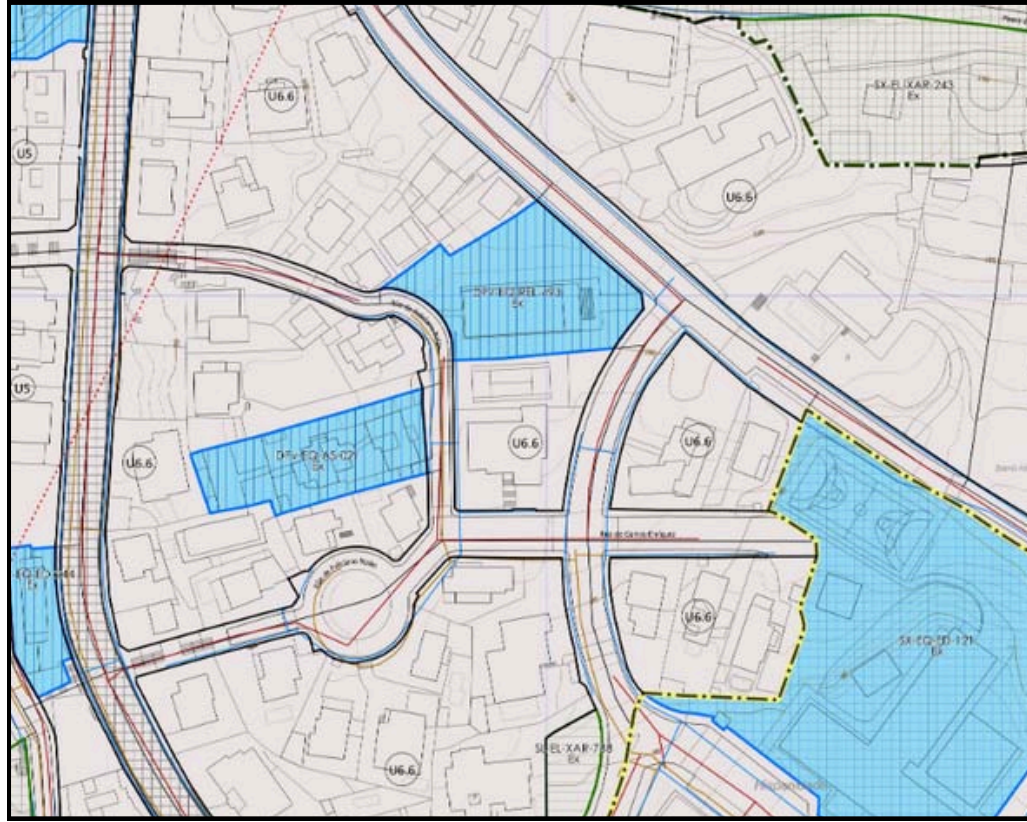
ORDENANZA U6.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA



- En **parcelas que por su forma** (superficie/frente) **no permitan** una división conforme a la ordenanza, **se permite edificar hasta dos viviendas**, manteniendo la indivisibilidad de la parcela y cumpliendo condiciones generales de uso y parámetros y condiciones de edificación.
- **Retranqueos mínimos** a los linderos: 3,00 metros a todos los linderos (frontal, laterales y trasero).
- En los retranqueos laterales no se permite alterar la rasante natural del terreno, salvo para acceso a sótanos, debiendo reflejarse dicha rasante en el plano topográfico.
- **Semisótanos:** Están incluidos dentro de la altura máxima y permitidos solo para usos complementarios de la vivienda: garaje, bodega, instalaciones técnicas, etc.
- **Limitaciones por servidumbres aeronáuticas:** En áreas afectadas (como el núcleo de Ameal), la altura máxima no podrá superar los 10 metros desde cualquier punto del terreno y la ocupación máxima será de 35%.
- **Edificaciones auxiliares:** idem U6.1

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.6 BARRIOS Y GRUPOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PLANIFICADOS



Ámbito y delimitación

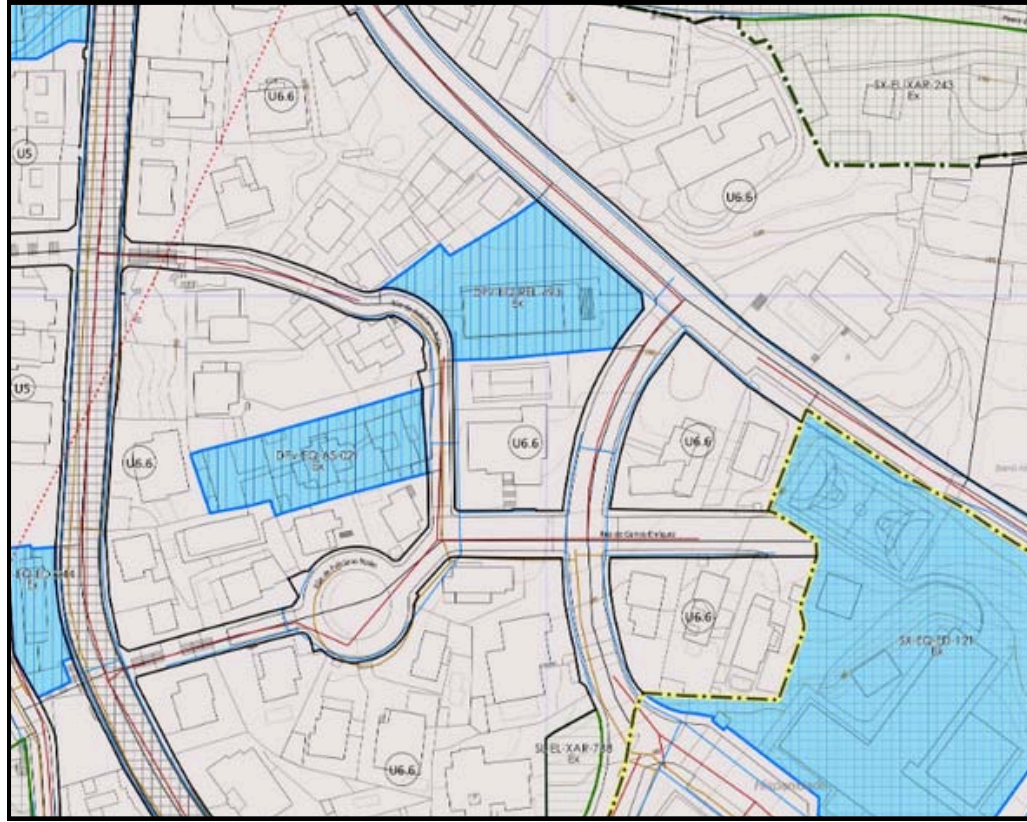
- Esta ordenanza se aplica a suelos urbanos consolidados formados por **conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares** (exentas, adosadas, en hilera o agrupadas) que fueron **desarrollados de manera planificada mediante planeamientos o parcelaciones previas**.
- Son ámbitos homogéneos en cuanto a tipología, morfología y ambiente, y **se considera importante conservar su carácter** unitario y su estructura propia.

Sistema de ordenación

- Vivienda unifamiliar con tipologías mixtas: exenta, adosada, en hilera o agrupada.
- El **objetivo** es mantener la **homogeneidad del conjunto urbanístico**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U6.6 BARRIOS Y GRUPOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PLANIFICADOS

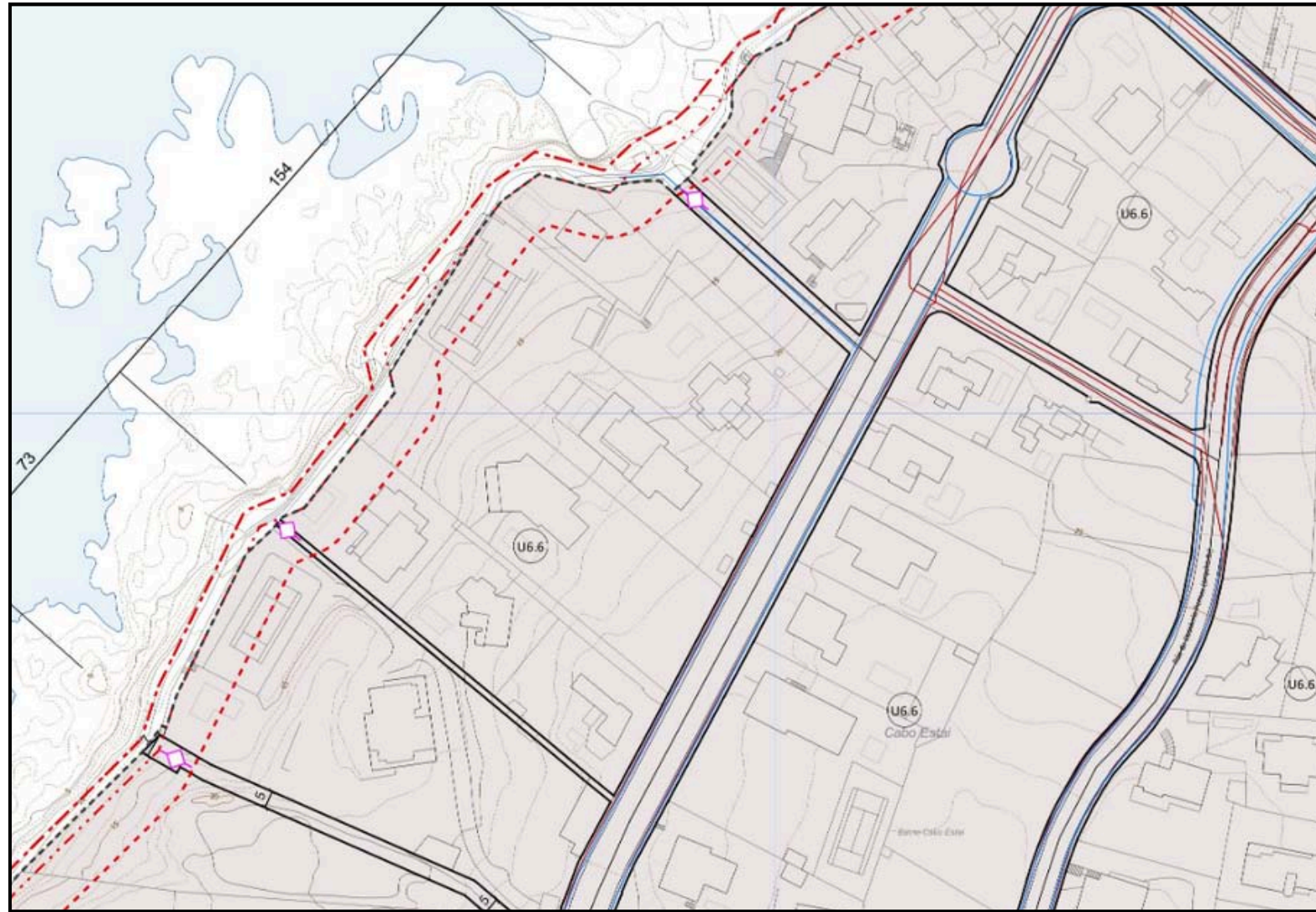


Parámetros y condiciones de edificación

- Con carácter general se mantendrán las edificabilidades existentes, estableciéndose a efectos de parcelación una parcela mínima de **500 m²** y una edificabilidad de **0,50 m²/m²**.
- Podrán realizarse **agrupaciones parcelarias** siempre que no originen parcelas superiores en superficie al 50% de la media de las existentes en el ámbito de ordenanza.
- Con **carácter general se mantendrán las edificabilidades existentes**, permitiéndose obras de **conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración** que no impliquen modificación del carácter unitario del ámbito, así como **nueva edificación** en las condiciones establecidas en la presente ordenanza.
- En el caso de **parcelas vacantes** o **nueva edificación**, junto con la solicitud de licencia, deberá **redactarse un estudio tipológico de las edificaciones del ámbito de ordenanza** para determinar el **grado de ocupación de la parcela** y del nuevo volumen, que en cualquier caso no podrá superar la edificabilidad de **0,50 m²/m²**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

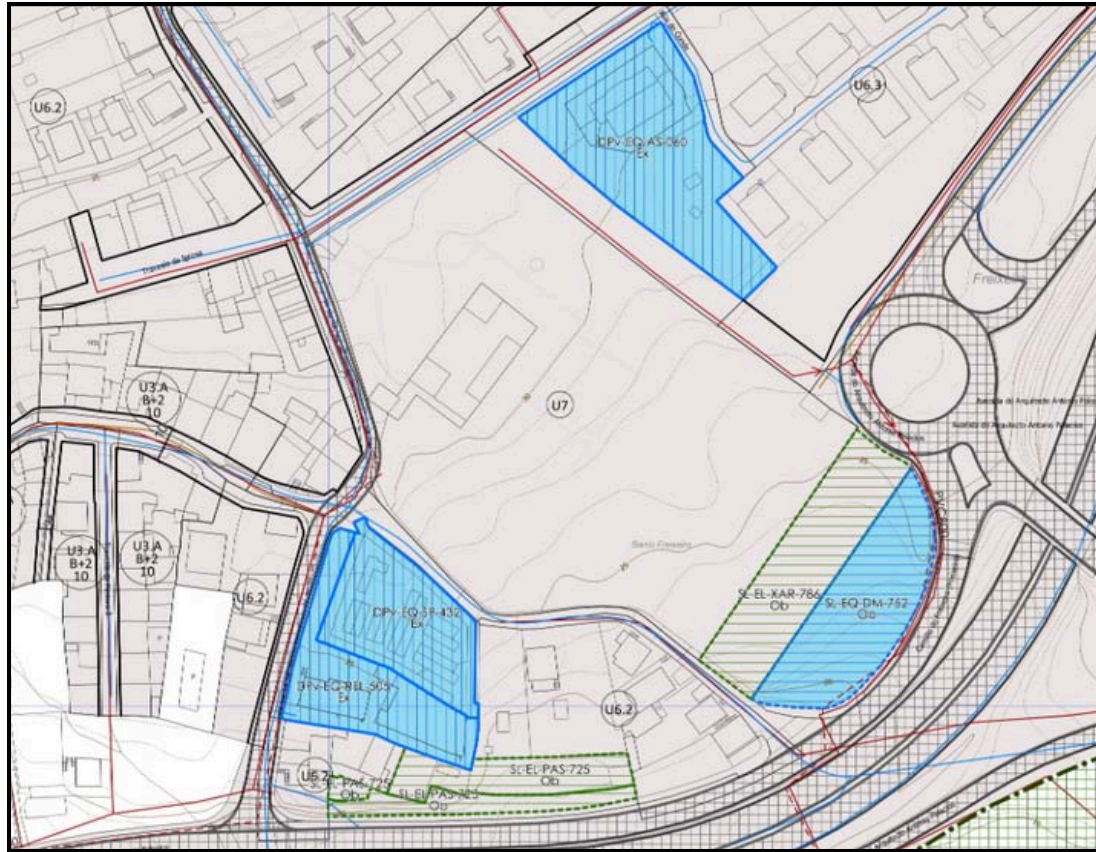
ORDENANZA U6.6 BARRIOS Y GRUPOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PLANIFICADOS



- La **altura máxima** será de **dos plantas**, equivalente a **7,00 metros**, medidos conforme a lo establecido en el artículo 62.5 de esta Normativa
- Se permite el uso residencial en la Categoría 1ª de unifamiliar.
- Sin perder esta condición, podrá subdividirse la **edificación preexistente de vivienda unifamiliar** en un **máximo de dos unidades resultantes**, siempre que se garantice la **indivisibilidad de la parcela original**.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U7 FINCAS SINGULARES EN SUELO URBANO



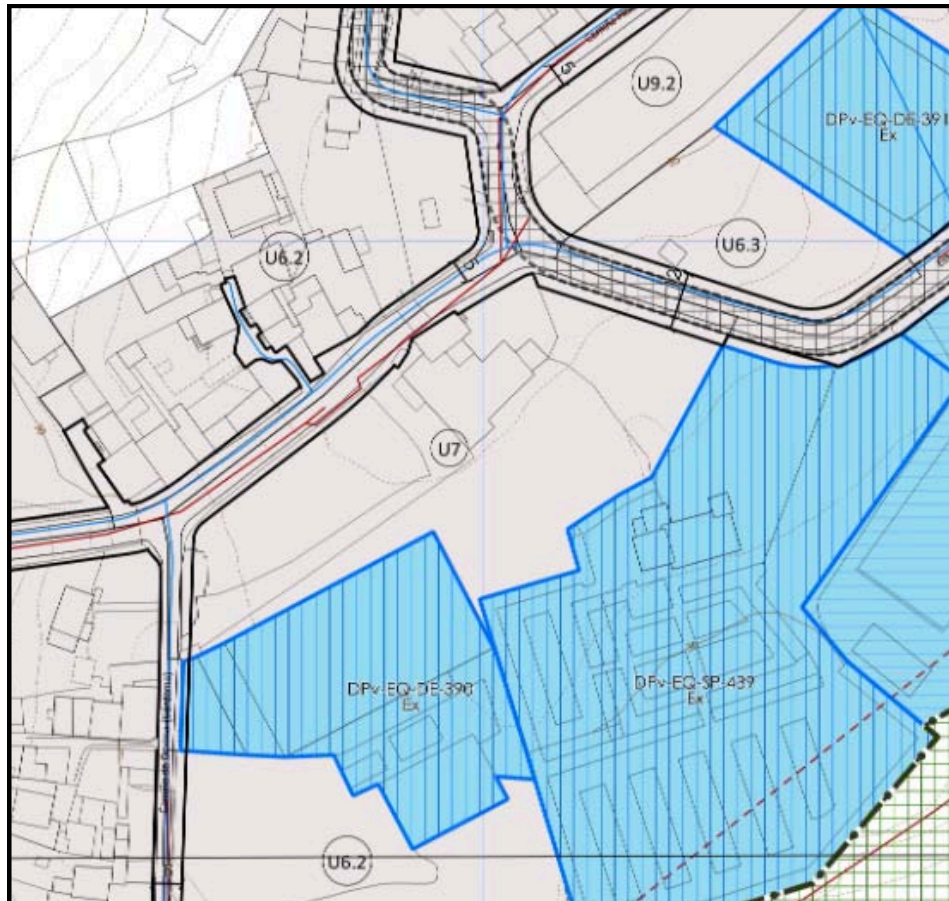
- Esta ordenanza se aplica a **enclaves singulares** como pazos, villas y quintas —así como otras **edificaciones de carácter especial**— ubicadas dentro del perímetro del suelo urbano de la ciudad, y que presentan un interés relevante para su conservación. Este valor puede ser de tipo: Arquitectónico, Histórico, Cultural, Ambiental (por su edificación o por sus jardines o arbolado de gran desarrollo)
- Estas edificaciones están catalogadas por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Parámetros y condiciones de ordenación

- Es obligatoria **la conservación** de la edificación existente, permitiéndose únicamente: Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación, Reestructuración
- **Prohibida la división, parcelación o segregación** de estas fincas singulares situadas en suelo urbano.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U7 FINCAS SINGULARES EN SUELO URBANO

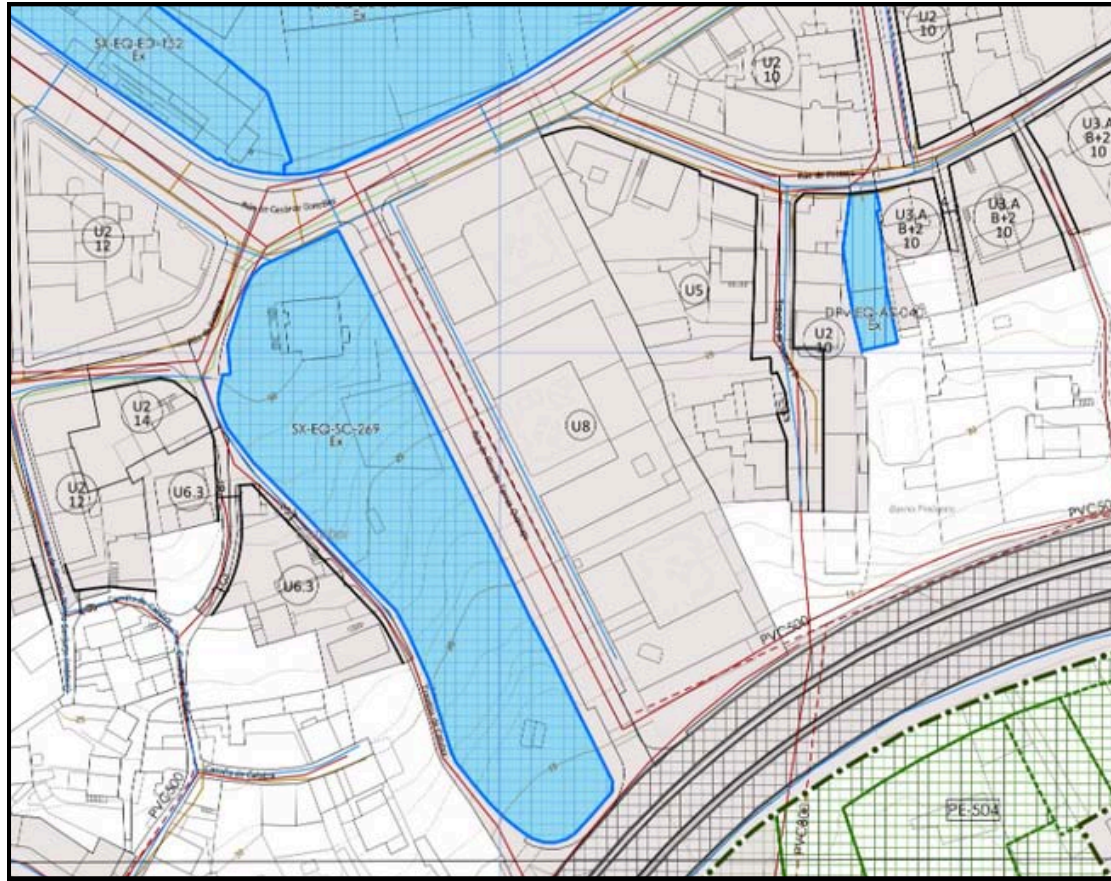


Nuevas construcciones

- Solo será posible mediante un **Estudio de Detalle**. Deberán cumplir:
- Encajar con el estilo y organización de la finca.
- Respetar los jardines y elementos de cerramiento.
- Mantener la unidad de la parcela original.
- Los límites urbanísticos que deben cumplir son:
- Parámetro Máximo permitido
- Altura: Planta baja + 1 (hasta 7,00 m)
- Ocupación de parcela: 10% (incluye construcciones ya existentes)
- Edificabilidad total: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Volumen del nuevo edificio: Máx. 50% del volumen de la edificación principal.
- Además, podrá demolerse una construcción existente si se demuestra que no encaja con el entorno.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U8 ACTUACIONES UNITARIAS CONSOLIDADAS



Delimitación y ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplica a ámbitos residenciales urbanos **consolidados** que presentan una estructura y forma propias, y que han sido desarrollados con una ordenación conjunta. Se incluyen también actuaciones residenciales de promoción pública o institucional.

Sistema de ordenación

Se conservan las características urbanas originales, **manteniendo el tipo de edificación existente en cada ámbito.**

Parámetros y condiciones de edificación

- Intervenciones permitidas: Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración

Siempre que no se modifique el carácter unitario del conjunto urbano.

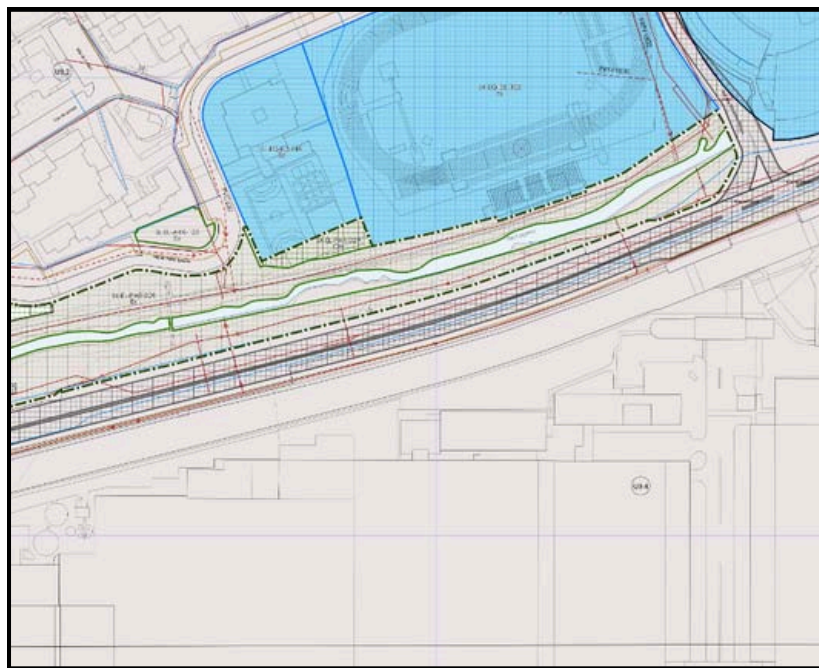
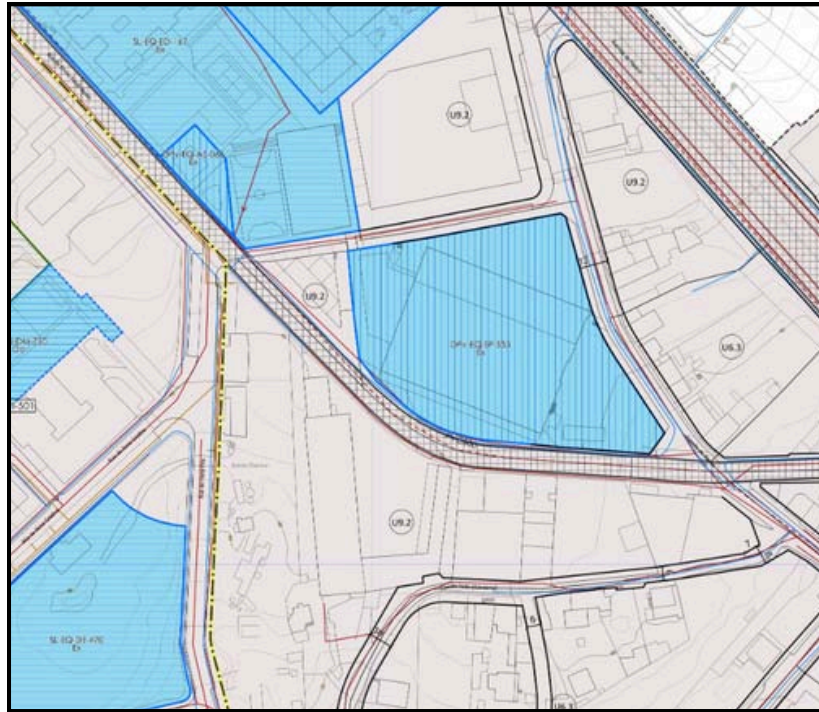
- **Edificabilidad:** Se mantendrá la edificabilidad existente, o aquella amparada por licencias vigentes.

Las actuaciones que afecten al conjunto o a partes autónomas (como bloques o hileras de viviendas) deberán plantearse en un **proyecto unitario**, aunque su ejecución pueda hacerse por fases.

Podrán redactarse **Planes Especiales** para mejorar los estándares de habitabilidad y dotaciones comunitarias.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U9 ORDENANZA DE ACTIVIDADES



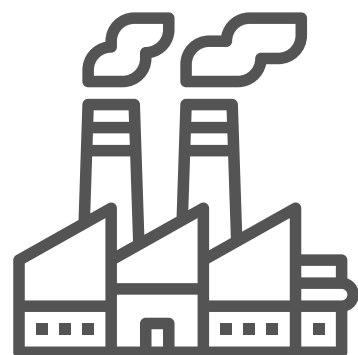
Ámbitos destinados a albergar usos **industriales** y **terciarios**.

Distingue cuatro subcategorías:

- **Ordenanza U9.1 Actividades de Industria productiva de pequeña dimensión:** Corresponde a actividades compatibles con otras, incluidas las residenciales, como artesanales, pequeña industria, almacenamiento y actividades terciarias, en áreas mixtas.
- **Ordenanza U9.2 Actividades de Industria productiva-almacenamiento y actividades terciarias:** Situada en áreas especializadas como polígonos, parques empresariales o ámbitos resultado de un proceso de concentración informal.
- **Ordenanza U9.3 Grandes superficies comerciales y terciarias:** Corresponde a las parcelas existentes en las que se localizan grandes superficies comerciales y terciarias. Estas edificaciones responden a la tipología de naves o edificios comerciales en tipología aislada o agrupada.
- **Ordenanza U9.4 Grandes superficies industriales:** Corresponde a enclaves existentes en los que se localizan grandes superficies destinadas a actividades de industria productiva-almacenamiento.

ORDENANZAS REGULADORAS SUELO URBANO

ORDENANZA U9 ORDENANZA DE ACTIVIDADES



Parámetro	U9.1 - Industria productiva pequeña y mediana	U9.2 - Industria, almacenaje y terciario	U9.3 - Grandes superficies comerciales y terciarias	U9.4 - Grandes superficies industriales
Ámbito de aplicación	Áreas urbanas mixtas compatibles con usos residenciales, terciarios, dotacionales	Polígonos, parques empresariales, concentraciones informales o aisladas	Parcelas en suelos comerciales o terciarios, aisladas o en manzanas	Parcelas en suelos industriales, aisladas o en manzanas
Parcela mínima	500 m ² / frente mínimo: 10 m	1.000 m ² / frente mínimo: 10 m	Parcela existente	20.000 m ² (para nueva parcelación)
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²	1,50 m ² /m ² (0,80 m ² /m ² en zonas como Puxeiros)	0,80 m ² /m ²	2,00 m ² /m ² (se respeta la existente si es superior)
Altura máxima	10 m	15 m (14 m en Puxeiros)	18 m (se respeta la existente en centros consolidados)	25 m (se respeta la existente en áreas consolidadas)
Ocupación máxima sobre rasante	70%	70%	70%	90%
Ocupación bajo rasante	Permitida (garajes, almacén, instalaciones técnicas, vinculados a usos superiores)	Permitida con los mismos usos que en U9.1	Hasta el 100% para usos vinculados	Hasta el 100%
Alineación / retranqueos	Sobre alineación, frontal: 5 m Lateral: 5 m si no hay adosamiento	Retranqueo mínimo = ½ altura del edificio	Mínimo 5 m a alineaciones y lindes	Según planos de ordenación
Sótanos / semisótanos	Permitidos (vinculados a usos superiores)	Permitidos (vinculados a usos superiores)	Permitidos (usos comerciales vinculados)	Permitidos
Otros requisitos	Cerramiento perimetral obligatorio, aparcamiento y zona de maniobra interior	20% de la parcela para viales y aparcamiento Altura mayor si se justifica	Se permiten elementos singulares (rótulos, diseño) que superen la altura	Elementos singulares permitidos Se consideran fachadas todos los cierres
Tratamiento de fachadas	No especificado	No especificado	Todos los paramentos tratados como fachadas	Todos los cierres deben tratarse como fachadas

JORNADA DE PRESENTACIÓN



DOCUMENTO REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VIGO

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

musaat

Iván A. Ramos Lamas
Jefe de licencias
Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Vigo