



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Urbanismo. Sección de Planeamento e Xestión

Anuncio de aprobación definitiva e publicación da normativa da Modificación puntual do Título III do PXOM para a regulación dos usos. Expte. 2022/00040171K

O Pleno Municipal do Concello de Santiago, na sesión extraordinaria que tivo lugar o día 16 de febreiro de 2023, aprobou definitivamente a *Modificación puntual do Título III do PXOM para a regulación dos usos*, segundo o documento elaborado polos servizos técnicos de Planeamento e Xestión Urbanística en febreiro de 2023.

De seguido publícase a normativa resultante da modificación proposta.

En todo caso, a eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor da modificación puntual do PXOM queda condicionado á publicación do anuncio de aprobación definitiva no Diario Oficial de Galicia, á publicación da normativa no Boletín Oficial da Provincia e á inscrición da citada modificación no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia (artigo 199.4 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia).

Contra as disposición da normativa aprobada poderase interpoñer directamente recurso contencioso administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da publicación do presente anuncio.

Santiago de Compostela, 17 de febreiro de 2023

A concelleira delegada de Urbanismo, Vivenda e Cidade Histórica

(PD. DEC/4742/2019 de 17 de xuño de 2019)

Asdo: Mercedes Rosón Ferreiro

TÍTULO III. NORMAS E ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. Normas xerais e condicións de uso

Art. 103. Regulación dos usos

1. Estas normas son directamente aplicables en todas as ordenanzas de solo urbano e de núcleo rural definidas na normativa do Plan xeral.

Nestes ámbitos, a localización e características dos usos pormenorizados permitidos regúlase a través da correspondente cualificación e ordenanza.

2. Os plans que establezan a ordenación detallada no solo urbano e urbanizable, ou no solo de núcleo rural, deberán efectuar a regulación dos usos pormenorizados de conformidade coas presentes normas.

Os plans que desenvolvan este plan xeral detallarán o alcance de cada un dos usos globais permitidos en cada sector ou ámbito.

3. Nos plans de desenvolvemento xa aprobados e en vigor estarase ao disposto na disposición final 1ª.

4. No solo rústico será de aplicación o previsto na lexislación do solo de Galicia.

Art. 104. Disposicións de aplicación xeral

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación, por seren compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondan por aplicación destas normas e, se é o caso, das que se establezan no plan de usos do edificio.

2. As normas que se fixan nos apartados seguintes son de aplicación tanto ás obras de nova planta como ás de ampliación e reforma.

3. A obrigatoriedade do cumprimento destas normas enténdese sen prexuízo da regulamentación sectorial que sexa de aplicación.

4. Os usos e actividades que non se atopen expresamente tipificados nestas normas poderán asimilarse a algún dos previstos cando, logo da declaración da Administración municipal, presenten análogas características e similares efectos urbanísticos. Neste caso, os usos non previstos poderanse autorizar por analoxía cos permitidos, ou prohibirse cando resulten análogos aos prohibidos.

5. As determinacións da presente normativa que afecten a elementos catalogados ou aos seus contornos de protección estarán ao disposto na lexislación do patrimonio cultural de Galicia, ás normas municipais de protección do patrimonio, e ao disposto polo órgano competente en materia de patrimonio cultural ¹.

Art. 105. Sistematización e definición dos tipos de uso

Para os efectos de regular a implantación de usos e actividades no concello de Santiago clasifícanse e defínense os seguintes tipos de uso, atendendo aos criterios de clasificación que a continuación se indican.

A. Criterio normativo

Os usos divídense en permitidos, prohibidos e, se é o caso, obrigatorios e condicionados:

Usos permitidos

Os usos permitidos son os que se axustan á ordenación urbanística proposta. Establécense a partir da asignación de usos pormenorizados en cada zona ou parcela, definindo o uso característico e os que son compatibles con este.

Usos prohibidos

Son os usos contrarios á ordenación urbanística proposta. Con carácter xeral, os usos que non están expresamente permitidos ou condicionados deben considerarse prohibidos, coas salvedades que derivan do apartado 4 do artigo anterior. Poden estar tamén prohibidos expresamente na propia ordenanza.

Usos obrigatorios

Poderán establecerse como usos obrigatorios aqueles usos preexistentes que coincidan cos previstos polo planeamento (característico ou compatibles) co obxecto de garantir a permanencia dalgún uso preferente ou característico cando estea en risco de perder a súa condición de maioritario.

Usos condicionados

Son aqueles usos que non se permiten con carácter xeral, senón só con suxeición a determinados requisitos e condicións sinalados na respectiva ordenanza.

Os usos condicionados poden autorizarse directamente -se así o permite a ordenanza e se compren as condicións esixidas- ou requirir a aprobación dun plan especial ou dun instrumento equivalente que acredite o seu interese urbanístico e a integración no medio urbano.

B. Criterio de proporción

Atendendo a este criterio, os usos poden ser característicos ou compatibles.

Uso característico

Defínese como o uso cualificado maioritario dos integrados nunha mesma área de reparto, nun ámbito, zona ou sector.

Cando corresponda, será o que se considere no establecemento dos coeficientes de homoxeneización para os efectos de determinar o aproveitamento tipo.

Enténdese por uso cualificado maioritario o que dispón de maior superficie edificable, computada en m² de teito.

Usos compatibles

Os usos compatibles son aqueloutros usos previstos polo planeamento que contribúen ao correcto funcionamento do uso característico e que, en determinada proporción, poden substituír o uso principal sen que este perda o seu carácter maioritario.

A proporción admisible dos usos compatibles en relación co uso característico regúlase de dous xeitos:

- Estático: é dicir, xa desde o propio planeamento, a través das ordenanzas, coa indicación da posición de cada uso no edificio (por exemplo: uso característico de vivenda en plantas altas e comercial en planta baixa)
- Dinámico: establecendo uns indicadores de control e unhas porcentaxes límite para determinados usos compatibles, de xeito que cando se superan nunha zona debe activarse algún mecanismo de corrección que permita recuperar o desexado equilibrio entre o uso característico e os compatibles.

¹ Apartado engadido para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.i)

Os usos compatibles clasifícanse, pola súa vez, en función da súa relación co uso característico en usos de coexistencia (asimilados e auxiliares), usos complementarios e usos alternativos.

Os usos de coexistencia establécense, con carácter xeral, na regulación de cada uso. Os usos complementarios e alternativos establécense nas normas particulares, en función do uso característico de cada zona.

Usos de coexistencia

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como asimilados e auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona. Poden ser:

Usos asimilados

Considéranse usos asimilados a outro aqueles cuxas condicións de implantación e efectos sobre a contorna son similares aos do uso de referencia, polo que se permite a súa implantación en condicións análogas. (Exemplo: un despacho profesional na propia vivenda).

Usos auxiliares

Son usos auxiliares doutro -que se entende como principal- os que se vinculan a este en función do servizo que lle prestan. Por esta razón deben implantarse de forma funcionalmente integrada co principal e dentro da mesma parcela. Non cabe, polo tanto, a súa implantación en ausencia do uso principal. En ningún caso a superficie destinada a usos auxiliares poderá superar a superficie do uso principal.

A súa condición de auxiliar vinculado a outro principal non exime da obriga de cumprir as condicións esixibles ao uso auxiliar de que se trate.

Na regulación dos usos pormenorizados indícase cales son os que, con carácter xeral, se consideran asimilados e auxiliares de cada un.

Usos complementarios

Os usos complementarios son compatibles co característico, directamente admitidos nun determinado ámbito de ordenación, cuxa implantación vén determinada como demanda do uso característico e nunha determinada proporción con este por esixencia da normativa urbanística, sectorial ou do planeamento.

Usos alternativos

Son usos compatibles co uso característico directamente admitidos nun determinado ámbito de ordenación e que puntualmente o poden substituír, por entenderse que a súa implantación non vai alterar a maior proporción do característico.

C. Criterio en función da súa relación co planeamento

En relación co plan que ordena un ámbito determinado, un uso pode ser:

Uso preexistente

É o uso que foi xa efectivamente materializado ou implantado nunha parcela concreta, nunha data anterior ao da entrada en vigor destas normas, e que pode estar ou non en funcionamento.

As posibilidades de mantemento dos usos preexistentes regularase a través dunha ordenanza complementaria, co contido e alcance sinalado no artigo 120 destas normas.

Uso proposto ou previsto

É o uso que o planeamento asigna a cada zona territorial ou parcela, con independencia do preexistente, co que pode coincidir ou non.

Os usos propostos polo plan poden, pola súa vez, ser cualificados ou non cualificados.

Usos cualificados

Os usos cualificados son os usos concretos que pormenoriza e asigna o planeamento a unha parcela determinada.

Usos non cualificados

Son usos non cualificados os que se implantan ao abeiro do réxime de compatibilidades definido polo propio plan, de xeito supeditado aos usos cualificados e para contribuír ao seu correcto funcionamento.

Uso temporal

Son usos provisionais os distintos dos propostos que se poden autorizar por un prazo limitado, ou por tempo indeterminado pero con suxeición en todo caso a limitacións ou condicións concretas, en función dos obxectivos da ordenación urbanística.

A autorización de usos temporais deberá regularse a través dunha ordenanza específica, ao abeiro do previsto no artigo 120 desta normativa.

Dado o seu carácter estritamente temporal, ou non definitivo súa autorización debe quedar temporalmente limitada ou suxeita a outras limitacións que aseguren a posibilidade do seu cese efectivo, sen dereito a indemnización, cando así o acorde a Administración.

En parcelas vacantes, só se poderán autorizar cando non precisen obras ou instalacións permanentes e non dificulten a execución do plan.

Consideraranse, para estes efectos, obras ou instalacións permanentes as que se executan habitualmente para edificios de duración indefinida, tales como estruturas non desmontables por medios manuais, forxados armados ou cimentacións que requiren movementos de terras.

As obras executadas para usos temporais deberán ser as mínimas imprescindibles para implantar instalacións facilmente desmontables, que permitan repoñer os terreos á súa situación orixinal.

En edificacións existentes que non estean incursas na situación legal de fóra de ordenación poderanse autorizar usos temporais, aínda que impliquen obras que excedan das propias do mantemento e conservación.

Se as edificacións están incursas na situación legal de fóra de ordenación aplicarase o réxime legal e regulamentariamente establecido

Neste apartado inclúense os **usos esporádicos**, entendidos como aqueles que se poden producir para un o varios días en espazos públicos ou dotacionais, públicos ou privados, abertos ou cubertos, en calquera clase de solo, que deben estar suxeitos a autorización. Poden corresponder a usos culturais, de espectáculos, deportivos, políticos ou outros que empreguen espazos ou locais non destinados especificamente para eles.

Na marxe do anterior, a vixente lexislación do solo de Galicia permite autorizar usos e obras xustificadas de carácter provisional en terreos que non teñen aínda iniciado o seu procedemento de xestión urbanística. Estes usos e obras xustificadas de carácter provisional poderán autorizarse directamente, consonte ao disposto na lexislación do solo de Galicia, agás cando o planeamento urbanístico aplicable o prohiba expresamente.

Uso non previsto

Os usos non previstos son os que non están recollidos no catálogo de usos pormenorizados definido no PXOM.

Poden regularse de acordo co previsto no apartado 104.4 da normativa.

Uso preferente

Son os usos preexistentes que coinciden co previsto e que polo seu especial interese e valor, con carácter xeral, non poden ser substituídos e poden ter a condición de obrigatorios.

D. Criterio en relación coa forma de implantación dos usos no edificio

Atendendo a este criterio, un uso pode ser:

Uso exclusivo

Neste tipo de implantación o uso, ocupa a totalidade do edificio. A existencia de usos auxiliares ou complementarios asociados ao uso principal non modifica esta condición de implantación como uso exclusivo, dentro do mesmo establecemento.

Uso mixto

Neste tipo de implantación admítase a combinación de distintos usos no mesmo edificio, que actúa como único contedor de todos eles, sen especiais restricións en canto á súa combinación ou á independización dos accesos, que serán unicamente as que deriven das normas específicas de seguridade e protección aplicables a cada caso.

Uso por planta

Neste tipo, a posibilidade de implantación dun determinado uso establécese en función da posición da planta do edificio. As posicións da planta poden ser:

- Plantas soto (S)
- Planta baixa (B)
- Plantas altas (indícase co número de plantas: 2, 3, 4...)
- Planta baixo cuberta (BC).

Semisotos e entreplantas

Nas edificacións de nova planta, a condición de semisoto ou de entreplanta só pode darse en relación cun andar soto ou unha planta baixa, nas porcións das anteriores en que por razón da rasante do terreo e do cumprimento de alturas libres mínimas ou máximas resulten locais definidos como tales.

Cando, pola formación de entreplantas, os baixos dun edificio existente presentan mais dunha altura, a efectos de implantación de usos por planta, estes locais terán a seguinte consideración:

- Planta baixa na súa totalidade:

Cando a planta inferior non acada a altura mínima esixible pola normativa.

Cando a entreplanta está integrada na planta baixa principal e forma con esta unha unidade funcional, aínda que teña ou poda ter tamén acceso independente.

Cando a entreplanta está desligada funcionalmente do local inferior pero pola súa configuración e características non resulta apta para ser destinada a vivenda. A estes efectos non se considerara apto para vivenda ningún local con superficie libre entre paramentos interiores inferior a 2,50 m.

- Planta baixa e planta primeira:

Cando a planta baixa presente unha altura igual o superior á mínima esixible pola normativa, a entreplanta sexa funcionalmente independente da planta inferior e ademais reúna ou poda reunir os requisitos esixibles a unha vivenda, esta entreplanta terá a condición de planta primeira, e isto con independencia de que podan autorizarse tamén os usos admisibles na planta baixa.

E. Criterio funcional

A clasificación funcional conforma o catalogo dos usos previstos polo planeamento e que son obxecto de regulación específica nestas normas a partir das tres funcións esenciais obxecto de regulación: a residencial, a de actividades económicas e a dotacional.

A clasificación distingue entre usos globais e usos pormenorizados, en función do grao de concreción progresivo de cada uso:

Usos globais

Os usos globais son os xenéricos, asignados polo plan xeral a un ámbito ou sector e que corresponden ás actividades e sectores económicos básicos.

Usos pormenorizados

Os usos pormenorizados son as distintas variantes en que poden desagregarse os usos globais e que o plan xeral ou os plans que o desenvolven asignan a unha zona concreta.

O plan xeral establece a regulación específica para cada un deles, indicando, cando existen, os distintos grupos, tipos e categorías en que, pola súa vez, se pode desagregar cada uso pormenorizado.

106. Definición dos usos atendendo ao criterio funcional ²**1. Definición dos usos globais****Uso residencial**

É o que serve para proporcionar aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de funcionalidade, seguridade e habitabilidade idóneas.

Para os efectos destas normas, enténdese por aloxamento habitual o que se destina a residencia estable ou permanente, por contraposición ao aloxamento de carácter temporal, que se refire á prestación dun servizo de hospedaxe con finalidade non residencial, normalmente turística.

Uso terciario

Defínese como uso terciario aquel que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos.

Comprende os usos pormenorizados de terciario-residencial, comercial, oficinas, hospedaxe, ocio e restauración, equipamento de carácter privado, e o uso de garaxe aparcadoiro.

² Artigo modificado para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.2)

Uso industrial

Comprende as actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaxe, transporte e distribución, que se desenvolven en establecementos ou locais especialmente preparados para tal fin, ocupando todo ou parte do edificio.

Usos dotacionais

Uso dotacional é o que serve para prover á cidadanía do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, o enriquecemento cultural ou a súa saúde e o benestar, e para proporcionar os servizos propios da vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturas.

O plan xeral relaciona na súa memoria as dotacións que integran os sistemas xeral e local de dotacións, sinalando o seu carácter público ou privado. Así mesmo, os plans parciais e os plans especiais establecen tamén dotacións, de carácter público ou de carácter privado.

Así, os usos dotacionais son os atribuídos polo planeamento:

- Ao solo ou ás edificacións que integran o sistema xeral e local de dotacións públicas.
- Ao solo ou ás edificacións que estean especificamente cualificadas no plan como dotacións ou equipamentos de carácter privado.

O planeamento sinalará o carácter público ou privado dos equipamentos existentes e previstos, de acordo co establecido na lexislación do solo, e indicará os usos autorizados en cada un deles.

Os usos autorizables nas dotacións públicas e nos equipamentos privados cualificados son os que se relacionan nos artigos 136 e 136 bis, respectivamente.

As parcelas que non se atopen especificamente cualificadas polo plan como equipamentos poderán dedicarse aos usos terciarios de equipamento privado (non cualificado) que se regulan no artigo 113, cando a ordenanza aplicable autorice expresamente este uso.

2. Usos encadrables no sector primario

De distinto carácter que os anteriores, son os usos propios da explotación dos recursos naturais da terra. Comprenden as actividades agrícolas, gandeiras, forestais e tamén a extracción de rochas ou minerais, realizadas en espazos abertos ou en locais propios para iso.

3. Catálogo dos usos pormenorizados

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivenda
Terciario	Terciario- residencial Comercial Oficinas Hospedaxe Ocio e restauración Equipamento privado (non cualificado) Uso de garaxe aparcadoiro
Industrial	Industrial, de almacenaxe e loxístico
Dotacional	Sistema de equipamentos e dotacións Sistemas de parques, xardíns urbanos e espazos libres Sistema viario Sistema ferroviario Sistema de transporte aéreo Sistema de infraestruturas de servizos técnicos
	Actividades agropecuarias e forestais Actividades extractivas

107. Regulación do uso de vivenda

1. Definición

É o uso de carácter residencial que se desenvolve en vivendas, entendidas como espazos pechados destinados a satisfacer a necesidade de aloxamento habitual ou estable de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de funcionalidade, seguridade e habitabilidade idóneas.

Inclúense na definición deste uso residencial as vivendas desmontables ou transportables.

2. Tipos

2.1. En razón da súa relación coa parcela, distínguense dous tipos de vivenda:

1º Vivenda individual ou unifamiliar

Defínese como vivenda individual a que conta con acceso independente e exclusivo desde o exterior e se dispón sobre unha parcela que debe ter, como mínimo, a superficie que indique a ordenanza de aplicación.

As vivendas individuais poden configurarse como edificacións illadas ou formando agrupacións (pareada, acaroadas, en ringleira ou calquera outra forma de agrupación horizontal).

No caso da agrupación de vivendas, a parcela sobre a que se dispón cada unha delas poderá ser independente ou a porción dunha parcela maior, con independencia de que esta porción constituía ou poida constituír un predio rexistral independente, se defina como unha porcentaxe de participación nunha comunidade de propietarios ou como unha combinación de ambas.

En calquera caso, a superficie total da parcela non será inferior á que resultaría de multiplicar o número de vivendas individuais pola superficie da parcela mínima esixible para cada unha delas. Ademais, a fronte da parcela en contacto co viario público non poderá ser inferior ao que resulte de multiplicar o número de vivendas individuais polo fronte mínimo esixible para cada vivenda.

A edificabilidade e a ocupación do conxunto da agrupación serán as que correspondan aos índices establecidos na ordenanza, aplicados á superficie total da parcela. Ademais, cada vivenda terá a superficie edificable e a ocupación máxima que resulte da aplicación dos índices de edificabilidade e da ocupación que defina a ordenanza sobre a porción da parcela asociada á vivenda, tal e como foi definida.

As parcelas onde se realicen estas agrupacións inscribíranse como predios indivisibles no rexistro da propiedade.

As vivendas individuais que resulten da aplicación destes parámetros entenderase que compren os requisitos necesarios para ter a condición de vivenda exterior.

Nos núcleos rurais non se autorizarán agrupacións de vivendas proxectadas en serie de características similares colocadas en continuidade de máis de tres unidades.

2º Vivenda colectiva

Defínese como vivenda colectiva a tipoloxía formada pola agrupación de varias vivendas nunha única edificación, con accesos, zonas de comunicación e instalacións comúns a todas elas.

2.2 En razón ao réxime xurídico da súa promoción e ocupación distínguense:

1º Vivenda protexida

A vivenda, individual ou colectiva, de promoción pública ou de promoción privada, que se atope suxeita a algún réxime legal de protección definido pola lexislación específica (plan de vivenda ou similar)

2º Vivenda libre

É a que non se atopa cualificada como de protección, polo que non está suxeita a ningún réxime legal de protección pública.

As vivendas que teñan o seu prezo de venda ou de alugueiro limitado en virtude dalgún título xurídico ou administrativo (convenio, cláusula modal, condición de adjudicación etc.) pero non estean suxeitas a ningún réxime legal de protección pública terán a consideración de vivendas libres.

2.3. En razón da súa organización espacial e compoñente tipolóxica os espazos destinados a vivenda se poden considerar:

1ª Convencionais

Os que responden aos modelos tradicionais de utilización e distribución das vivendas.

2ª De innovación tipolóxica

Os que polas especiais características dos futuros usuarios requiren ou ofrecen unha resposta alternativa ás vivendas convencionais.

3. Usos auxiliares

Considéranse usos auxiliares da vivenda, calquera que sexa o seu tipo, os seguintes:

- Portais, rochos vinculados á vivenda, tendedeiros, cuartos de instalacións, xardíns privados e outros similares.

- Uso de aparcadoiro ou garda de vehículos de calquera tipo, motorizados ou non motorizados, incluíndo a disposición de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Instalacións e infraestruturas asociadas ás vivendas (ascensores, placas solares, instalacións térmicas, depósitos etc.), de carácter auxiliar.
- Instalacións deportivas (piscina, cancha de tenis, baloncesto...) ou locais específicos para a reunión ou a vida comunitaria, de uso privativo, vinculados ás vivendas.

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

Considéranse usos asimilados ao de vivenda aquelas actividades que, cumprindo determinados requisitos ou condicións, poden implantarse nas vivendas sen que estas perdan a súa función residencial, polo que se permite a súa implantación en condicións análogas.

1. Considéranse usos asimilados ao de vivenda, sempre que a vivenda constitúa o domicilio habitual da persoa titular da actividade e a superficie destinada ao uso asimilado non supere a metade da superficie útil da vivenda, as seguintes actividades:

- Os talleres artesanais compatibles coa vivenda.
- As oficinas, estudos, consultas e despachos profesionais.

2. Considéranse tamén usos asimilados ao de vivenda os de hospedaxe que se realicen na vivenda habitual cando se cumpra algún dos seguintes supostos:

- a) Cando a cesión non exceda un número máximo de 60 días ao ano
- b) Cando a cesión se limite a determinados cuartos dentro da vivenda

3. Os arrendamentos de temporada, cando non teñan finalidade turística e se destinen a proporcionar un lugar de residencia por motivos de estudos, laborais, etc., teñen a tamén a consideración de uso asimilado a vivenda

A regulación detallada dos requisitos e condicións aplicables para a consideración da actividade de hospedaxe como un uso asimilado ao de vivenda efectuarase a través da correspondente ordenanza, co contido e alcance que se indica no artigo 120 destas normas.

5. Condicións xerais

As ordenanzas particulares de cada zona estableceran o tipo de vivenda admisible de acordo coa clasificación do apartado 2.1.

Cando nunha zona se autorice o uso vivenda e non se especifique o seu tipo entenderase que se autoriza indistintamente a vivenda individual ou a colectiva.

Do mesmo xeito, cando o uso característico dunha zona sexa o de vivenda admitirase tanto a vivenda libre como a protexida. Porén, nas parcelas especificamente cualificadas polo planeamento para vivenda protexida, este uso será o obrigatorio durante o prazo sinalado na súa lexislación específica.

As actuacións de innovación tipolóxica poderán desenvolverse en calquera dos tipos de vivenda previstos nos apartados 2.1 e 2.2, sempre axustándose ao previsto nas Normas de Habitabilidade de Galicia, ou calquera outra normativa sectorial que resulte de aplicación.

As vivendas desmontables ou transportables só poderán implantarse cando expresamente o autorice a ordenanza particular de cada zona.

Non se permitirán vivendas en sotos ou semisotos. Cando, pola pendente do terreo, unha planta da vivenda ten a condición de soto ou semisoto respecto da rasante da vía á que dá fronte o edificio e a condición de planta situada sobre rasante en relación co espazo libre da propia parcela, admítase o uso de vivenda neste andar, sempre que estea vinculada ao superior, se cumpra a altura mínima esixible a unha vivenda na totalidade da planta e a superficie destinada a vivenda nesta planta non supere a superficie de vivenda na planta baixa.

Permitiranse vivendas en planta baixa, cando así o estableza a ordenanza, coas condicións especificadas nas normas xerais da edificación e, se é o caso, nas normas particulares de cada zona.

Toda vivenda de nova construción deberá ser exterior e permitir, no posible, a ventilación cruzada. A efectos de aplicación desta norma, considéranse vivendas de nova construción as que resulten de transformar en vivenda un local antes destinado a outros usos.

Enténdese por vivenda exterior a que cumpra as condicións da normativa de habitabilidade vixente que resulten de aplicación e ademais teña, polo menos, dúas estancias ou unha estancia e a cociña con ocios á rúa, praza ou espazo libre público a que dea fronte a parcela edificable. ³

Para os efectos da anterior definición consideraranse espazos libres públicos as zonas cualificadas como equipamentos deportivos públicos ao aire libre, sempre que estas zonas sexan espazos libres de edificación ou que a edificación prevista non desvirtúe o carácter de espazo libre do equipamento, aínda que estean no interior dun quinceiro. Neste caso, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 0,7 H (sendo H a media ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola ordenanza de aplicación aos edificios que conforman o espazo libre). En todo caso, deberá garantirse que os servizos de extinción de incendios poden acceder ás vivendas desde ese espazo. ³

As vivendas xa existentes que non cumpran algún destes requisitos -cando o uso resulte autorizable polo planeamento- poderán manterse, reformarse e mellorarse, sempre que as obras efectuadas impliquen unha mellor adaptación ás condicións de habitabilidade, eficiencia enerxética e accesibilidade, aínda cando non poidan cumprirse, xustificadamente, algúns dos requisitos esixibles.

Tamén poderán dividirse ou agruparse para formar distintas unidades de vivenda, sempre que cada unha das resultantes cumpra as condicións esixibles pola normativa para unha vivenda. En ningún caso poderán subdividirse as vivendas cando a normativa particular da zona ou a regulación de protección do inmovible o prohiba expresamente.

6. Dotación de prazas de aparcadoiro

Establécese, con carácter xeral, unha dotación mínima de 1 praza privada de aparcadoiro por vivenda, salvo indicación expresa das normas particulares de cada zona, que poderán adaptar esta norma xeral ás condicións específicas de cada ámbito.

Cando por razóns xeotécnicas ou pola propia configuración da parcela quede acreditada a especial dificultade ou a imposibilidade de localizar a dotación de prazas esixibles dentro dela, poderá eximirse en todo ou en parte do seu cumprimento.

Presumirase acreditado que existe dificultade de localización do aparcadoiro no propio edificio nos seguintes casos:

- Parcelas de superficie inferior a 400 m.
- Edificios ou parcelas con fronte de fachada inferior a 10 m.
- Edificios existentes en zonas consolidadas nos que resulta imposible habilitar as prazas de aparcadoiro requiridas pola normativa sen actuacións de reestruturación de alta complexidade técnica, cun custo económico desproporcionado ou que poidan supoñer riscos para as edificacións da contorna.
- Edificios catalogados, cando a disposición das prazas requiridas non resulte compatible co mantemento dos valores que cómpre protexer.
- Parcelas definidas como residuais polas normas de habitabilidade

Calquera outra circunstancia deberá acreditarse no proxecto que se presente para obter a licenza de obras.

Naquelas zonas nas que o uso característico sexa o residencial con uso comercial en planta baixa (zonas U1) o conxunto de usos auxiliares dispostos na planta baixa (garaxes, trasteiros, e outras instalacións auxiliares..) non poderá superar a superficie destinada a uso comercial.

Exceptúanse desta condición as edificacións en parcelas con fronte igual o inferior a 10 m. Nestas parcelas a dotación de prazas non é obrigatoria pero si se dispoñen a reserva de espazo para uso comercial ou outros usos compatibles é opcional.

108. Regulación do uso terciario-residencial

1. Definición

Entendese por uso terciario de carácter residencial, o que se desenvolve en establecementos que ofrecen o uso de residencia habitual como a prestación dun servizo, asociado a instalacións e servizos complementarios de carácter comunitario.

Inclúense nesta definición as residencias de maiores, as residencias para estudantes, e en xeral, calquera establecemento que ofrece o uso residencial combinado con outros servizos de carácter comunitario.

2. Usos auxiliares

Considéranse usos auxiliares do terciario-residencial os mesmos que os considerados no uso de vivenda, ademais dos asistenciais exercidos exclusivamente polo persoal da residencia.

³ Apartados modificados para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.a)

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

3. Usos asimilados

Considéranse usos asimilados ao terciario-residencial as oficinas, estudos, talleres e despachos profesionais directamente vinculados co persoal da residencia.

Considéranse tamén usos asimilados os que implican o uso das instalacións como hospedaxe en períodos de tempo limitados (por exemplo, o uso de hospedaxe nas residencias de estudantes durante as vacacións do verán).

Cando este uso se prolongue no tempo ou se oferte indistintamente coas prazas destinadas a residencia de carácter permanente non terá condición de uso asimilado e considerárase, para todos os efectos, como un uso de hospedaxe.

4. Condicións xerais

Pola súa dobre condición de uso terciario de prestación de servizos, que tamén implica o aloxamento habitual ou permanente de persoas, a implantación dun uso terciario de carácter residencial deberá cumprir as seguintes condicións:

- As que deriven da aplicación das normas de habitabilidade de Galicia. Ademais, cando a superficie construída total do establecemento supere os 500 m², deberá cumprirse o previsto na normativa sectorial que regule o uso residencial público.

- Nos plans de desenvolvemento nos que se integre como un uso pomenorizado, se conceptuará como uso de carácter terciario. Porén, a superficie total construída destinada a este uso pomenorizado se terá en conta a efectos de cómputo dos estándares legais para dotacións.

Cando o uso terciario de carácter residencial pretenda desenvolverse en parcelas cualificadas como equipamento -de carácter público ou privado- regularase polo disposto nos artigos 136 e 136 bis.

5. Dotación de prazas de aparcadoiro

Establécese, con carácter xeral, unha dotación mínima de unha praza privada de aparcadoiro por cada 100 m² de edificación destinada a uso terciario-residencial.

Non entanto o anterior, serán aplicables as condicións específicas de exención reguladas para o uso vivenda (artigo 107.6)

109. Regulación do uso comercial

1. Definición

É aquel que comprende as seguintes actividades:

- Venda ao público de artigos e produtos de todo tipo ao retalho.
- Prestación de servizos profesionais en establecementos abertos ao público (como por exemplo salóns de peiteado, centros de beleza, tendas de reparación de aparellos eléctricos, electrónicos ou de telefonía, de roupa, de calzado...)

Para os efectos da aplicación desta normativa, non teñen a consideración de uso comercial os establecementos de hostalería (bares, restaurantes, cafeterías...) que se inclúen no uso urbanístico de ocio e restauración

2. Tipos

No que atinxe a esta regulación, polos distintos efectos urbanísticos que produce a súa implantación, e sen carácter excluínse, distínguense os seguintes tipos de establecementos comerciais, atendendo aos criterios de clasificación que se indican:

A. Pola súa posición no edificio no que se implantan:

A1. Comercial en planta baixa

Inclúense neste tipo os establecementos comerciais dispostos na planta baixa da edificación, ben sexa como locais individuais, ben sexa formando pasaxes ou galerías nas zonas en que estean permitidas, teñan ou non vinculada coa planta baixa en que se desenvolve a actividade principal unha planta semisoto ou unha entreplanta.

A2. Edificio comercial

Para os efectos desta regulación considérase edificio comercial aquel que ten máis do 60% da superficie total destinada a usos comerciais.

B. Polo tipo dos produtos en venda:

B1. Comercio en xeral

Os comercios que inclúen todas as actividades conceptuadas como comerciais na definición deste uso, agás os establecementos que se definen nos apartados seguintes.

B2. Tendas de carácter turístico

Agrúpanse nesta epígrafe os establecementos comerciais que ofrecen maioritariamente produtos orientados ao turismo e non ás persoas residentes, como poden ser as tendas convencionais de recordos ou *souvenirs*, as tendas de produtos típicos, as consignas para depósito de mochilas, as oficinas de cambio de moeda, e establecementos similares.

B3. Mercados

Constitúe unha clase específica do uso comercial que agrupa os establecementos dedicados á venda dos distintos produtos alimentarios e doutros produtos básicos que conforman o que se denomina a cesta da compra. Inclúense nesta epígrafe os supermercados e mercados, as tendas de ultramarinos e similares.

Pola súa especial importancia para dar un servizo básico á poboación constitúen un grupo específico, que pode acadar a categoría de uso dotacional naqueles ámbitos onde non estea garantida unha oferta de abastecemento suficiente.

A Praza de Abastos ten a cualificación de dotación pública.

C. Polo seu tipo de implantación os establecementos comerciais poden ser:

C1. Individuais

Aqueles onde a actividade comercial se desenvolve de xeito independente en cada local.

C2. Colectivos

Son os integrados por un conxunto de establecementos comerciais individuais ou de puntos de venda diferenciados, proxectados conxuntamente malia que as respectivas actividades se desenvolvan de xeito independente, e que contan con determinados servizos comúns como:

- Acceso desde a vía pública
- Zonas de estacionamento
- Servizos dirixidos á clientela como promoción e actividades de xestión común
- Denominación ou imaxe común

C3. Centros comerciais abertos

Son as agrupacións de establecementos comerciais individuais, legalmente constituídas, representativas do pequeno comercio ou do comercio tradicional, situadas nunha contorna urbana delimitada e con tradición comercial, que ofrecen unha imaxe e unha estratexia unitaria e se rexen por criterios similares aos dos establecementos colectivos.

D. Pola súa superficie, os establecementos comerciais poden agruparse nos seguintes tipos:

D1. Pequeno e mediano comercio

Inclúense neste grupo os establecementos que pola súa axeitada integración na trama urbana existente, á que dan servizo, non poden considerarse de incidencia supramunicipal e non requiren unha autorización autonómica específica.

D2. Grandes superficies

Son os establecementos que pola súa incidencia supramunicipal precisan autorización autonómica previa para a súa implantación. Entenderase que un establecemento comercial está incluído neste grupo cando a superficie útil de exposición e venda ao público sexa igual ou superior a 2.500 m², ou a que resulte aplicable de acordo coa lexislación sectorial vixente no momento da súa implantación.

E. Pola súa relación co tecido urbano e a mobilidade

E1. De proximidade

Denomínanse así os establecementos comerciais situados a pé de rúa e integrados no tecido urbano residencial da cidade, nos núcleos rurais ou nos polígonos de vivendas, cando a súa finalidade é proporcionar servizo á poboación residente.

E2. Periféricos

Son establecementos, con carácter xeral, de gran superficie, situados en ámbitos específicos como polígonos empresariais ou nas vías de comunicación e separados do continuo urbano residencial, concibidos basicamente para que as persoas usuarias accedan a eles en vehículo privado.

F. Por último, en relación coa súa significación e co valor no comercial engadido que podan posuír, os establecementos poden ser:

F1. Históricos ou emblemáticos

Aqueles establecementos comerciais que conservan particularidades arquitectónicas ou decorativas notables ou que veñen desenvolvendo a súa actividade de xeito continuo durante polo menos cincuenta anos e forman parte da memoria colectiva da cidade.

F2. De interese sociocultural

Establecementos comerciais que contribúen ao enriquecemento e cohesión do tecido cultural, social ou económico da cidade. Inclúense neste grupo os establecementos que dedican polo menos o 50% da súa superficie ou volume de venda a obras de artesanía galega, a produtos que contén co distintivo oficial de Artesanía de Galicia ou a outros artigos de produción tradicional local, así como os que organizan ou acollen eventos culturais relevantes de xeito habitual ou os que asocian á actividade comercial outros fins de interese colectivo e social.

F3. De carácter convencional

Os establecementos non incluíbles en ningún dos tipos anteriores.

3. Usos auxiliares

Considéranse usos auxiliares do uso comercial, calquera que sexa o seu tipo, os seguintes:

- Almacéns
- Áreas para a transformación, manipulación, tratamento ou acondicionamento dos produtos, propios da actividade comercial.
- Áreas de carga e descarga
- Oficinas e despachos da xerencia do local

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

- Os talleres artesanais destinados a elaborar ou reparar os produtos que se comercializan no propio local.
- Os equipamentos de carácter privado como clínicas, ximnasios...
- Oficinas
- Sedes de asociacións recreativas o culturais

5. Condicións particulares

Para os efectos destas normas, os tipos de establecementos que se relacionan a seguir teñen o carácter de uso **complementario necesario** do uso residencial e supoñen a opción comercial preferente para favorecer a cohesión social e unha mobilidade sustentable :

Do grupo B: B3, mercados

Do grupo C: C3, centros comerciais abertos

Do grupo E: E1, comercio de proximidade

Do grupo F: F1 e F2, comercios emblemáticos e de interese sociocultural

En atención ás súas especiais características, a regulación destes usos comerciais poderá ser desenvolvida a través das correspondentes ordenanzas, co obxecto de garantir e facilitar o mantemento e posta en valor dos usos preexistentes, adecuar a normativa ás súas especiais características, fomentar a creación de novos establecementos, limitar as condicións en que poden ser substituídos ou outros fins análogos.

Cando unha área territorial concreta mostre indicadores de que a dotación complementaria de uso comercial necesario e preferente resulta insuficiente ou está ameazada, poderá ser obxecto dunha regulación específica a través dun plan de usos ou dunha ordenanza específica, de acordo co previsto nos artigos 119.2 e 120 desta normativa. Estes instrumentos normativos definirán as condicións de implantación dos novos establecementos comerciais na zona e as medidas concretas que cómpre adoptar para favorecer a permanencia e a mellora dos usos comerciais preferentes.

6. Instalación de puntos de subministración de carburantes en parcelas de uso comercial

A instalación de puntos de subministración de carburantes nas parcelas de uso comercial debe entenderse referida, pola propia natureza do servizo que se ofrece, como un uso complementario ou auxiliar, encadrable nos establecementos comerciais dos grupos D2 (grandes superficies) e E2 (periféricos).

Como uso alternativo poderá autorizarse só naquelas parcelas de uso comercial -ou industrial- situadas en polígonos ou zonas de uso global terciario (non residencial).

Non se permite a implantación nos grupos e tipos de establecementos relacionados no apartado 5 deste artigo (B3, C3, E1, F1, F2)

7. Condicións dos locais comerciais

Os locais comerciais disporanse, con carácter xeral, na planta baixa das edificacións, coa posibilidade de vincular o semisoto ou a entreplanta, ou nun edificio exclusivo. Cando a normativa particular da zona así o indique, poderá autorizarse tamén na planta primeira, sempre en vinculación coa planta baixa.

Os comercios que se establezan na planta baixa deberán ter o seu acceso directo pola vía pública ou por un espazo común con acceso directo á vía pública.

Cando no mesmo edificio existan vivendas, estas deberán dispoñer de acceso independente.

Os locais situados nun nivel inferior á planta baixa non poderán ser independentes do local inmediato superior.

Os establecementos comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo.

A altura libre mínima dos locais comerciais será, con carácter xeral, de 3 m, ou maior se así o esixise a normativa sectorial. Esta altura poderá ser inferior en zonas de servizo ou almacén, en semisotos vinculados á planta principal ou en entreplantas, pero nunca inferior a 2,50 m se os espazos se destinan a postos de traballo permanentes.

8. Dotación de prazas de aparcadoiro

Non se establece dotación mínima obrigatoria de aparcadoiro para os comercios de proximidade (E1).

Os establecementos de carácter periférico (E2) terán a dotación de prazas requirida, en cada caso, pola regulación sectorial específica, e como mínimo 1 praza por cada 50 m² de uso comercial. Sempre que sexa posible, esta dotación de prazas, ou unha parte dela, disporase na planta soto. As superficies exteriores destinadas a aparcadoiro recibirán un tratamento similar ao dos espazos libres públicos, con árbores e espazos específicos e axeitados para o tránsito e estancia peonil.

110. Regulación do uso de oficinas

1. Definición

Comprende as actividades terciarias dedicadas á prestación de servizos de carácter administrativo, de xestión, información e comunicación, financeiros ou profesionais.

2. Categorías

Oficinas en categoría 1ª

Son as actividades abertas ao público en xeral, nas que se prevé afluencia de persoas. Inclúense nesta categoría os bancos, axencias de viaxes e inmobiliarias, sedes sociais ou técnicas de empresas, compañías de seguros e similares.

Oficinas en categoría 2ª

Son actividades sen atención ao público, onde xeralmente se atende con cita previa. Incluíranse nesta categoría os despachos, estudos, consultas ou servizos profesionais, nos que se prevé unha afluencia ocasional de persoas.

3. Usos auxiliares

Son usos auxiliares os almacéns, arquivos, zonas de descanso (con ou sen cociña), aparcadoiros, e outras instalacións ou servizos análogos.

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

Considéranse usos asimilados ao de oficinas os seguintes:

Categoría 1: equipamentos públicos ou privados, sedes sociais de organizacións de calquera tipo.

Categoría 2: pequenos talleres compatibles co uso de vivenda, clases particulares.

5. Condicións xerais

Para a categoría 1ª, as condicións dos locais serán as mesmas que as requiridas para o uso comercial. Autorízanse unicamente en planta baixa, coa posibilidade de vincular semisotos ou entreplantas, e, no seu caso, a planta primeira, ou como uso exclusivo.

Para a categoría 2ª, autorízase ademais a posibilidade de instalarse nas plantas altas destinadas a vivenda, cando así o autorice a ordenanza particular da zona.

A inclusión dunha mesma actividade nunha categoría ou noutra dependerá da superficie e dos postos de traballo asociados a ela.

6. Dotación de prazas de aparcadoiro

Nas zonas urbanas de trama xa consolidada non será esixible a dotación de prazas de aparcadoiro para os usos de oficinas que se implanten en locais de edificios xa existentes.

Nas actuacións de nova planta ou de substitución, así como nas de ampliación ou de reestruturación, deberá dispoñerse unha praza (1) por local, ou por cada 100 m² destinados a uso de oficinas, agás no caso de oficinas en categoría 1ª cando se implanten en edificio exclusivo, que requirirán unha praza (1) por cada 50 m².

Cando por razóns xeotécnicas ou pola propia configuración da parcela quede acreditada a especial dificultade ou a imposibilidade de localización das prazas de aparcadoiro requiridas na propia parcela, poderá eximirse, totalmente ou en parte, do cumprimento da dotación de prazas requiridas, nas mesmas condicións que as indicadas para o uso de vivenda.

111. Regulación dos usos de hospedaxe

1. Definición

O uso de hospedaxe é o que non se destina a satisfacer as necesidades de vivenda habitual das persoas residentes, senón que provee necesidades de aloxamento temporal (non residencial) por turismo, vacacións, motivos laborais etc.

2. Tipos

Os usos de hospedaxe poden desenvolverse:

Grupo I) en establecementos especificamente dedicados a esta actividade

Inclúense neste grupo todos os establecementos regulados pola normativa especial de turismo: hoteis, albergues, apartamentos turísticos, vivendas turísticas, casas rurais, campamentos de turismo etc.)

Para os efectos destas normas distínguense no grupo I dous tipos:

Tipo 1. Establecementos de hospedaxe de carácter xeral

Tipo 2. Campamentos de turismo e hospedaxe de carácter rural.

Grupo II) en vivendas.

Comprende calquera actividade de hospedaxe ou aloxamento temporal que se realice en vivendas, estea ou non suxeita á normativa de turismo.

3. Usos auxiliares

Considéranse usos auxiliares do grupo I, os seguintes:

- Almacéns.
- Áreas de carga e descarga e aparcamentos.
- Oficinas e despachos da xerencia do establecemento.
- Vivendas integradas no establecemento para uso exclusivo da dirección ou do persoal, no seu caso.
- Salas de exposicións, de convencións, de banquetes e similares.
- Instalacións deportivas e de ocio.
- Espazos de uso comercial e de restauración.
- Usos agropecuarios, gandeiros e artesanais vinculados ao rural (tipo 2).

Considéranse usos auxiliares do grupo II os mesmos que os de vivenda.

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

Grupo I: terciario-residencial.

Grupo II: vivenda.

5. Condicións xerais

Grupo I

Tipo 1. Establecementos de hospedaxe de carácter xeral.

Os establecementos deste tipo só poden implantarse en edificio exclusivo. Ademais da normativa sectorial que resulte de aplicación os espazos destinados a aloxamento deberán contar con iluminación y ventilación natural e relación co exterior, en condicións análogas as esixibles ás vivendas.

Admítense as seguintes excepcións de implantación, sempre logo da aprobación dalgún dos plans especiais previstos no artigo 119:

a) Como uso mixto, en edificios declarados singulares.

Nos edificios declarados singulares o Plan especial podería permitir a implantación do uso de hospedaxe do grupo I como un uso mixto, isto é, en combinación con outros usos posibles, co obxecto de facilitar a ocupación do inmovible cos usos máis axeitados á súa configuración espacial e ao mantemento das características que lle confire a súa singularidade.

b) En planta baixa, para o uso específico de albergue.

A través do plan especial de usos previsto no artigo 119.3, podería admitirse o uso de albergue na planta baixa de edificios destinado a outros usos, con vinculación, se é o caso, da entreplanta ou semisoto, sempre que quede garantida a absoluta independencia do seu acceso co do resto do edificio, e se acrediten os demais requisitos regulados no citado artigo 119.

Tipo 2. Campamentos de turismo e hospedaxe de carácter rural.

Campamentos de turismo.

Os campamentos de turismo están regulados pola súa normativa sectorial. Son, pola súa propia definición, ámbitos de acampada ao aire libre para tendas de campaña, caravanas, autocaravanas ou calquera outro elemento semellante, facilmente transportable, nos que a posibilidade de dispoñer edificacións e instalacións de carácter permanente está moi taxada.

No que se refire á posibilidade de dispoñer construcións provisionais e facilmente desmontables estarase á definición establecida nestas normas para usos provisionais e ás características que deben cumprir as obras e instalacións necesarias para súa implantación.

Para os efectos da súa regulación urbanística, non se consideraran campamentos de turismo, senón de hospedaxe (tipo 1), aqueles establecementos nos que as zonas delimitadas para a instalación de construcións fixas -sexan facilmente desmontables ou non- supoñan máis do 50 % da superficie total da parcela.

A posibilidade de implantar o uso de campamento de turismo, en calquera das súas modalidades, como uso temporal e, se é o caso, as condicións esixibles, regularase na ordenanza correspondente, de acordo co previsto no artigo 120 deste capítulo.

Grupo II

As actividades de hospedaxe en vivenda só poderán implantarse nas zonas residenciais en que estean expresamente autorizadas pola ordenanza tipo reguladora da zona.

Nos plans de desenvolvemento xa aprobados e en vigor estarase á ordenación detallada de usos que establezan os ditos plans, aplicándose en todo caso a disposición final 1ª deste Plan xeral.

En calquera caso, a actividade de hospedaxe en vivenda só poderá implantarse na planta inferior das que poidan destinarse a uso vivenda, agás cando reúna as condicións para a súa autorización como uso asimilado (artigo 107.4.2).

En consecuencia, nos ámbitos de uso característico residencial en que se autorice vivenda na planta baixa (U2), a actividade de hospedaxe só poderá dispoñerse nese andar.

Cando o uso característico da zona residencial non admita o uso de vivenda en planta baixa (U1), a actividade de hospedaxe só poderá implantarse no primeiro andar do edificio.

Nos ámbitos delimitados como zonas sensibles estableceese ademais unha condición adicional, para garantir que non se exceda a proporción límite de 1 vivenda destinada a hospedaxe por cada 6 vivendas. Así, para poder implantar este uso,

establecese unha condición de altura mínima para a edificación, que será de B+5 plantas cando o uso deba implantarse na planta baixa (zonas U2) e de B+6 plantas cando o uso deba implantarse na planta primeira (zonas U1).

A estes efectos tomarase como referencia a altura máxima permitida pola ordenanza. Nas edificacións existentes, xa consolidadas, que excedan a altura máxima permitida, tomarase como referencia a altura real do edificio.

6. Condicións das vivendas destinadas a hospedaxe

As vivendas que se destinen a uso de hospedaxe deberán cumprir todos os requisitos esixibles ás vivendas, ademais dos que, se é o caso, deriven da regulamentación sectorial específica ou calquera outra normativa de aplicación.

Toda vivenda destinada a usos turísticos deberá estar en condicións de poder ser revertida ao uso orixinal de vivenda.

Non se permitirán, en ningún caso, actividades de hospedaxe en vivendas cualificadas como protexidas, nin en parcelas cualificadas polo planeamento para vivenda de protección.

112. Regulación dos usos de ocio e restauración

1. Definición

Usos terciarios que comprenden as actividades de restauración e as ligadas á vida de relación, acompañadas ou non de espectáculos.

2. Tipos

Grupo I. Restauración

Enténdese por uso terciario de restauración o que comprende as actividades de venda de comidas e bebidas para o consumo no local cando non se acompañen de espectáculos públicos.

Agrupa establecementos como restaurantes, salóns de banquetes, cafeterías e bares.

Inclúense tamén neste grupo:

As xeadarías, panadarías, pastelarías e similares e as denominadas tendas de degustación nas que se venden alimentos ou bebidas, cando inclúan zonas habilitadas para consumo dos produtos no propio local que excedan do 25 % da zona destinada ao uso público comercial, é dicir, excluídas zonas de servizo e almacéns- ou cando contén con máis dunha mesa e dous asentos.

Grupo II. Locais de ocio

Inclúense neste grupo os seguintes establecementos:

- Establecementos de xogo, como casinos, bingos, tendas de apostas.
- Atraccións e xogos recreativos, como salóns recreativos de xogos con máquinas.
- Locais de ocio infantil.
- Salas de reunión, como salas de festas, discotecas, pubs, karaokes, cafés-concerto.

3. Condicións xerais

Con independencia do obrigado cumprimento da normativa de carácter sectorial, das ordenanzas municipais específicas que resulten de aplicación e de calquera outra establecida para garantir a seguridade, accesibilidade e a protección de todo tipo (ante o lume, acústica...) tanto das persoas usuarias do establecemento como das viandantes e da veciñanza, teranse en conta as seguintes condicións:

Grupo I

Nos locais do grupo I as escaleiras de servizo para o público terán un largo mínimo de 1 m. Cando a implantación do uso sexa en situación de uso exclusivo ou predominante no edificio, o largo non poderá ser inferior a 1,30 metros.

Os locais disporán dos servizos sanitarios establecidos pola normativa sectorial de aplicación.

En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto do local e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento. Cando a reducida superficie dun local xa existente non permita dispoñer o dito espazo de illamento sen facer inviable o aproveitamento do local, admitirase a instalación dalgún elemento ou pantalla visual que impida a visión directa do aseo desde a zona de uso público.

Os locais non poderán ventilar cara á rúa nin a patios, debendo facelo mediante instalacións de captación convenientemente distribuídas no local que conduzan a chemineas que rebasen en 2 metros as edificacións lindeiras.

Os locais que posúan fornos, estufas, cociñas ou similares para a elaboración, quentamento, precociñado ou cociñado, deberán dispor de eliminación independente para a extracción de fumes, vapores e cheiros.

Para o caso de que existan ventás no teito do mesmo edificio e estas se correspondan con cuartos, salón, cociña, corredores ou aseos de vivenda, as saídas de fumes non poderán distar delas menos de 1,5 metros, medidos horizontalmente e sobre pasarán o punto máximo da ventá e 1 metro dentro dun radio de 2,5 metros.

Estas condicións poderán eximirse se se acredita a implantación das solucións técnicas precisas para garantir a supresión das molestias.

En todo caso, esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e aos viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións etc.

Grupo II

Os establecementos deste grupo deberán estar insonorizados de maneira que non excedan dos límites establecidos no artigo 125.36 deste plan, ou maiores obrigas establecidas nas ordenanzas municipais correspondentes ou na lexislación sectorial.

113. Regulación do uso terciario de equipamento

1. Definición

Entendese por uso terciario de equipamento o constituído polos usos de carácter dotacional privado que se poden implantar en parcelas ou edificios non expresamente cualificados polo planeamento como dotacións.

As posibilidades de implantación derivan do réxime de compatibilidades establecido para cada ordenanza.

O presente artigo non é de aplicación aos equipamentos, de carácter público ou privado, especificamente cualificados polo planeamento, que se rexerán polo disposto nos artigos 136 e 136 bis.

De seguido, e sen pretender unha relación exhaustiva, enuméranse distintas actividades encadrables no uso terciario de equipamento para cada un dos tipos de uso dotacional previstos polo plan xeral.

2. Tipos

Docente. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e ás de investigación relacionadas con elas.

Inclúense neste grupo todas as ensinanzas non regradas, como academias de idiomas, de preparación para oposicións, autoescolas, aulas de informática e similares. Cando se trate de centros de formación profesional de carácter non regrado, que inclúan instalacións propias da actividade profesional, encadraranse no grupo que corresponda á actividade que se practique (por exemplo, escolas de hostalería, de cociña, academias de peiteado etc.).

Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.

Inclúense neste grupo as clínicas dentais, centros de rehabilitación e fisioterapia, clínicas de medicina estética, clínicas podolóxicas, centros de análises clínicas, clínicas veterinarias e similares...

Asistencial. Corresponde a aquelas actividades que proporcionan servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de maiores, de persoas con diversidade funcional, asilos, garderías, etc.).

Incluiríanse neste grupo os centros de acollida, os pisos tutelados, ludotecas, grupos de terapia e similares. As garderías poden ser tamén encadradas no grupo de dotacional docente, na súa condición de escolas infantís.

Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociais etc.).

Incluiríanse neste grupo as salas de exposicións, salas de conferencias, galerías de arte, asociacións veciñais, culturais e análogos.

Relixioso. Comprende as actividades relacionadas co culto.

Incluiríanse neste grupo, ademais das salas e dependencias para as actividades relixiosas, os centros parroquiais, arquivos, salas de reunión, espazos para a formación relixiosa e outros similares...

Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.

Incluiríanse neste grupo as academias de baile e danza, os ximnasios e centros de preparación física, artes marciais e outros análogos.

Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio, recreo e a cultura tales como teatro, cine, circo, espectáculos que requiren de espazos especializados para o seu desenvolvemento e teñen unha certa compoñente cultural.

Inclúense neste grupo as instalacións como pistas de patinaxe, auditorios, salas de concertos, locais de ensaio, de dobraxe e similares.

Os locais recreativos que non respondan a estas características incluíranse no grupo de locais de ocio.

Residencial-universitario. Refírese ás actividades de carácter residencial comunitario desenvolvidas pola Universidade con destino a proporcionar aloxamento aos membros da comunidade universitaria (estudantes, docentes e investigadores, etc.).

Incluíranse neste apartado as actividades desenvolvidas por persoas ou entidades privadas cando acrediten a súa vinculación coa Universidade pola existencia dalgún convenio, concerto ou título análogo que garanta esta vinculación á comunidade universitaria.

3. Dotación de prazas de aparcamento

Con carácter xeral esixírase a dotación mínima requirida para o uso comercial, podendo aplicarse as excepcións reguladas no artigo 136 bis.

114. Regulación do uso de garaxe aparcadoiro

1. Definición

Denomínase garaxe-aparcamento todo lugar destinado á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Pode ser privativo de uso individual ou de carácter colectivo.

2. Tipos

Para os efectos da aplicación desta norma establécense os seguintes tipos de implantación:

Tipo 1. O garaxe-aparcamento é un uso auxiliar ao servizo doutros usos situados na mesma parcela ou edificio.

Tipo 2. O garaxe-aparcamento non é un uso auxiliar doutro uso principal

3. Usos auxiliares

En aparcamentos de uso público, os necesarios para o seu funcionamento, como poden ser as cabinas de vixilancia, os aseos, pequenos almacéns e ou outras instalacións necesarias.

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

En aparcamentos de uso público admítense como uso asimilado o de taller de mantemento, e limpeza de automóviles, que cumprirán, ademais das condicións establecidas nas normas do uso industrial e nas disposicións legais vixentes que lles sexan de aplicación, as seguintes:

a) Disporán, dentro do local, de dúas prazas de aparcamento por cada 100 metros cadrados de taller. En calquera caso non poderá utilizarse a vía pública como espazo de depósito de taller.

b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas, a potencia eléctrica instalada non excederá de 25 CV; nos restantes non excederá de 60 CV; en edificios exclusivos para uso do automóbil non existirá limitación.

5. Condicións xerais

Disposicións dos accesos:

O Concello poderá denegar a instalación de garaxes-aparcadoiro naqueles predios que estean situados en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares, así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira. O feito de denegar a instalación de garaxe-aparcamento, se fose obrigatoria, non releva a propiedade de suplir estas instalacións no lugar e forma adecuados.

Os garaxes-aparcamento colectivos de calquera tipo que se destinen á explotación como servizo de aparcamento ao público, ademais de cumprir as condicións deste artigo, cumprirán as especificacións dos artigos 202, 203 e 204 desta normativa urbanística.

Nas edificacións de nova planta que contén con garaxes-aparcamento de carácter colectivo, públicos ou privados, preveranse as instalacións necesarias para dotar de puntos de recarga os vehículos eléctricos.

Para definir as condicións xerais relativas ás dimensións e características dos espazos de acceso e espera, prazas, ramplas, zonas de circulación e demais elementos funcionais estarase ao disposto nas normas de habitabilidade de Galicia, ou norma equivalente.

Con carácter xeral, a dimensión mínima das prazas de aparcamento será de 5 x 2,5 m, para aparcamento en batería e de 5,5 m para aparcamento en liña, admitíndose, nunha proporción de prazas non superior ao 10 % do total, unha dimensión menor pero en ningún caso inferior á que estableza a normativa sectorial que resulte de aplicación.

Para as determinacións relativas á seguridade, protección contra o lume, accesibilidade e cantas outras resulten de aplicación estarase ao disposto pola normativa sectorial correspondente, en particular ao previsto nas disposicións do Código técnico da edificación.

6. Condicións particulares

Tipo 1. O garaxe-aparcamento é un uso auxiliar, ao servizo do uso principal do edificio.

Os aparcamentos do tipo 1, poderán situarse, en función da tipoloxía edificatoria característica de cada zona, nas seguintes posicións:

- Dentro da propia edificación: Poderán situarse nas plantas soto, planta baixa e semisoto.
- En edificación independente: anexa á edificación principal, en patio de quinceiro e espazos libres privados.

Naquelas zonas nas que o uso característico sexa o residencial con uso comercial en planta baixa (zonas U1) o conxunto de usos auxiliares dispostos na planta baixa (garaxes, trasteiros e outras instalacións auxiliares) non poderá superar a superficie destinada a uso comercial.

Exclúense desta condición as vivendas unifamiliares cando a ordenanza de aplicación admita a implantación desta tipoloxía nunha zona U1.

Nos edificios plurifamiliares queda prohibido realizar garaxes individualizados con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con pasaxes continuas. No caso de estar autorizada a realización de garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ou, como moito, dobre.

Para autorizar a explotación de garaxes do tipo 1 como servizos de aparcamento ao público, deberá garantirse previamente o mantemento da reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou o edificio.

Tipo 2. O garaxe-aparcamento é un uso independente, non auxiliar do uso principal.

Pode darse en dúas condicións de implantación:

- O garaxe, público ou privado, ocupa un edificio como uso exclusivo.

Inclúense neste apartado os aparcamentos públicos, de titularidade municipal ou privada, situados en edificios destinados a este uso en exclusiva.

As condicións esixibles a estes aparcamentos serán as previstas nos artigos 203 ao 205 deste plan xeral.

- O garaxe ocupa parte dunha edificación, pero funciona, en todo ou en parte, de xeito independente ao edificio no que se sitúa. Nas zonas de uso característico residencial con uso comercial en planta baixa solo se autoriza en plantas soto.

Cando se destine a aparcadoiro público cumprirá ademais o expresado nos citados artigos 203 a 205 que regulan os garaxes de uso público.

115. Regulación dos usos industriais, de almacenaxe e loxística

1. Definición

Enténdese nestas normas por usos industriais e de almacenaxe os correspondentes a edificios, locais ou instalacións dedicados ao conxunto de operacións que se executen para a obtención, reparación, mantemento, transformación ou reutilización de produtos industriais, o seu envasado, embalaxe, almacenaxe e distribución, así como o aproveitamento, recuperación e eliminación de residuos ou subprodutos, calquera que sexa a natureza dos recursos e procesos técnicos utilizados.

Englóbanse nesta regulación, ademais dos usos especificados, os seguintes:

- As actividades de artesanía
- Os servizos de almacenaxe ofrecidos a empresas e particulares, como gardamobles ou minialmacéns. Non se inclúen nesta regulación os rochos de uso doméstico vinculados ás vivendas.
- Os talleres de reparación de vehículos e de maquinaria
- As estacións de servizo, unidades de subministro de combustible e lavado de vehículos
- Os depósitos e almacéns de combustibles de todo tipo destinados á venda.
- As axencias de transporte por estrada e as naves e cocheiras destinadas á garda de camiións, autobuses, e outros vehículos ou maquinaria automóbil.
- Os almacéns e depósitos ao aire libre de maquinaria, chatarra vehículos ou materiais.

- As industrias agrarias, entendendo por tales as actividades de produción agropecuaria desvinculadas dunha base territorial, como poden ser as de produción de conservas, embutidos e outros produtos alimentarios, os invernadoiros e viveiros de carácter industrial, industrias forestais como serras, industrias de derivados da madeira e outras similares.
- As industrias de servizo público, como os crematorios, puntos limpos e similares.
- En xeral, todas as actividades de fabricación e transformación de produtos que polos materiais empregados ou manipulados, polos produtos de refugallo ou polos elementos técnicos utilizados poidan causar molestias, perigos ou incomodidades ás persoas ou danos aos bens.

2. Tipos

Os establecementos e actividades relacionadas, de acordo co seu impacto urbanístico, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª: actividades compatibles coa vivenda.

Aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden, por tanto, desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2ª: actividades compatibles coas zonas residenciais.

As que polo seu tamaño e efectos non supoñen prexuízos para o normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a este uso.

Categoría 3ª: actividades que cómpre localizar en zonas e polígonos industriais e parques empresariais.

Aquelas que pola súa envergadura e polos efectos que producen necesitan localizarse en áreas onde o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4ª: actividades de carácter especial.

Trátase neste caso daquelas que requiren unha ordenación específica e unha localización singular.

3. Usos auxiliares

Os necesarios para desenvolver a actividade, como depósitos elevados, torres de refrixeración, chemineas, transformadores, instalacións de depuración de residuos e análogos.

Os aparcadoiros, parques de vehículos e maquinaria, zonas de carga e descarga e similares e outros similares.

Usos representativos como oficinas, salas de conferencias, bibliotecas e arquivos, espazos para descanso, comedores directamente relacionados coa actividade empresarial e outros análogos.

A consideración dun uso como permitido nunha zona ou subzona suporá a autorización implícita dos usos que se definen como auxiliares deste, agás indicación expresa en contra na ordenanza particular da zona.

4. Usos asimilados

Usos comerciais directamente relacionados cos usos industriais desenvolvidos

5. Condicións xerais de implantación

Non poderán ocuparse solos ou edificios con usos industriais que produzan ruído, vibracións, olores, po, fume ou sucidade.

Todas as actividades industriais, edificios e instalacións cumpriran as condicións de seguridade industrial que resulten de aplicación.

6. Condicións particulares para cada categoría.

Usos en categoría 1ª

Sempre que a potencia instalada sexa inferior a 10 CV ou 7,36 kW e a superficie non exceda de 250 m², poderán situarse en:

Planta baixa de edificios destinados a outros usos, incluso residenciais.

Planta semisoto ou entreplanta sempre vinculadas á planta baixa.

Planta primeira, cando non se permita uso vivenda na planta baixa.

Patios de quinteiro con tolerancia para a edificación nunha planta.

Para o cómputo da potencia terase en conta exclusivamente a potencia instalada relativa á actividade industrial, sen contar a que se destina a dotar os locais de traballo das debidas condicións de habitabilidade e funcionalidade.

Usos en categoría 2ª

Deberán situarse en edificios de uso exclusivo ou independentes.

Autorizaranse en zonas residencias cando a superficie total non exceda dos 600 m² e a potencia instalada sexa como máximo 30 CV equivalente a 22 kW.

Para o cómputo da potencia terase en conta exclusivamente a potencia instalada destinada a actividade industrial, sen contar a que se destina a dotar os locais de traballo das debidas condicións de habitabilidade e funcionalidade.

Usos en categoría 3ª

Poden instalarse en polígonos industriais e empresariais e nas zonas de solo urbano en que se autoriza a implantación de usos industriais (ordenanza 10).

Agrúpanse nesta categoría todas as actividades non incluídas nas anteriores por non estaren consideradas ou por superaren os límites admisibles, aquelas que non é indispensable situar no núcleo urbano e as incompatibles coas zonas residencias.

As estacións de servizo poderán implantarse nas zonas expresamente cualificadas para este uso (ordenanza 10B) ou nos polígonos industriais e parques empresarias.

Autorízase tamén a súa implantación como uso complementario dos establecementos comerciais do tipos D2 (grandes superficies) e E2 (establecementos periféricos).

Usos en categoría 4ª

Situaranse en zonas industriais especiais

7. Ampliación das actividades existentes

Categorías 1ª e 2ª

As instalacións industriais existentes con licenza de actividade anterior á aprobación do PXOM que sexan ampliadas poden chegar con esa ampliación a superar as limitacións de superficie e potencia establecidas ata un incremento máximo do 20% nas seguintes condicións:

- Estar nunha localización que o plan considere propia para o uso industrial desa categoría.
- Categoría 1ª: ampliación a locais contiguos.
- Categoría 2ª: ampliación dentro da parcela ou parcelas nas que se localice a actividade.
- Categorías 3ª e 4ª

Non ten maiores limitacións de ampliación que as que deriven das normas e condicións urbanísticas aplicables á parcela.

8. Dotacións de aparcamento

Prevese 1 praza de aparcamento por cada 100 m² de uso industrial.

As parcelas cunha superficie construída maior de 1.000 m² e, en todo caso, aquelas nas que se prevexan operacións de carga e descarga de certa intensidade, deberán dispoñer dun espazo específico no interior da parcela privada que permita realizar as manobras dos vehículos sen interferir nos espazos públicos de circulación.

Sempre que sexa posible, a dotación de prazas, ou unha parte dela, disporase na planta soto. As superficies exteriores destinadas a aparcadoiro recibirán un tratamento similar ao dos espazos libres públicos, con árbores e espazos específicos e axeitados para o tránsito peonil.

116. Regulación dos usos agropecuarios e forestais**1. Definición**

Considéranse como agrarias ou agropecuarias as actividades relacionadas directamente coa explotación dos recursos vexetais do solo e da tenencia, cría e reprodución de especies animais.

2. Categorías

Diferéncianse as seguintes categorías:

A. Usos agrícolas

Inclúense dentro do concepto de agrícolas as actividades relacionadas directamente co cultivo de recursos vexetais, non forestais.

Para os efectos normativos, distínguense os seguintes tipos:

1. Agricultura extensiva
2. Agricultura intensiva
- B. Actividades forestais

Considérase como forestal o uso ou actividade relativa ao cultivo de especies arbóreas, arbustivas ou de matogueira e pastos forestais susceptibles de explotación e aproveitamento controlado, incluíndo as actividades propias da súa explotación en orixe, tales como garda, corta, serrado e despeçamento.

- C. Actividades gandeiras

Para os efectos destas normas considéranse usos gandeiros aquelas actividades relativas á cría e tenza de todo tipo de gando, así como doutros animais de granxa ou curral.

Polos seus efectos ambientais e vinculacións territoriais, distínguense dous tipos:

1. Gandería vinculada ao recurso do solo, pasteiros, forraxe etc.
2. Gandería industrializada desligada do substrato vexetal rústico, do terreo sobre o que se implanta.

Polo tipo de especies ou gando que se cría establécense os seguintes grupos:

1. Gando maior, vacún e equino.
2. Gando menor, ovino ou caprino.
3. Gando porcino e avícola, coelleiro etc.

En canto á intensidade do uso, establécese a equivalencia de dez cabezas de gando menor por cabeza de gando maior.

- D. Actividades piscícolas

3. Criterios e condicións xerais de implantación

Con carácter xeral, estes usos desenvólvense en solos de natureza rústica, agás que se indique expresamente a posibilidade de implantación dunha actividade específica noutras clases de solo.

As condicións de implantación das actividades en solo rústico son as que establece a Lei do solo de Galicia e o seu regulamento.

A regulación destas actividades e das súas explotacións suxeitarase ás normas e plans das administracións competentes e á súa lexislación específica.

Subsidiariamente, e no que non resulte incompatible coas anteriores, seguiranse os seguintes criterios e condicións xerais de implantación.

A.1 Agricultura extensiva

Desenvolvese en solos de natureza rústica.

Son criterios específicos desta normativa a conservación dos solos fértiles e o control da transformación paisaxística das masas arbóreas e das edificacións agrarias existentes como soporte da capacidade produtiva e mantemento dos valores tradicionais do territorio.

As novas edificacións directamente vinculadas ás explotacións agrícolas, ou a ampliación das existentes, realizaranse de acordo co previsto na Lei do solo de Galicia e no seu regulamento.

A.2. Agricultura intensiva

Horticultura

Considéranse aquí incluídos os cultivos agrícolas de horta, normalmente de pequena extensión, dedicados á obtención de verduras, legumes e froitas. As hortas existentes considéranse como espazos que cómpre preservar, mantendo, de ser o caso, o carácter de parcelas dispersas con algunha edificación precaria pero sen que poidan transformar o seu carácter netamente agrícola.

Admítense en calquera clase de solo, incluso no urbanizable, en tanto non se inicie o seu proceso de transformación urbanística.

En solo urbano, nas seguintes situacións:

- Parques e xardíns públicos de titularidade municipal, en réxime de concesión a través de programas municipais de hortas urbanas

- En terreos privados, cualificados como os anteriores, a través de convenios entre o Concello e a súa propiedade.
- En hortas e terreos privados a título individual cando a ordenanza prevexa este tipo de espazos.

Viveiros e invernadoiros

Considéranse como tales os espazos ou construcións dedicados ao cultivo de plantas e árbores en condicións especiais de coidado.

Os viveiros comerciais que requiran construcións auxiliares para a garda e administración deberán cumprir as seguintes condicións:

En solo rústico: as establecidas na Lei do solo de Galicia e no seu regulamento

En solo urbanizable, como uso provisional, en tanto non se desenvolva o sector:

- Edificacións facilmente desmontables dun só andar.
- Ocupación máxima de edificación do 5%, tendo a parcela en que se sitúen unha superficie superior a 5.000 m². Poderanse permitir excepcionalmente en parcelas menores sempre que non se superen os 100 m² construídos nin unha altura de 3,5 m.
- Os aparcamentos de visitantes, carga e descarga resolveranse dentro da mesma parcela.
- As instalacións autorizadas nesta clase de solo como uso provisional non xeran dereitos indemnizatorios.

En solo urbano:

- En polígonos industriais.
- En patios de quinteiro.

B. Usos forestais

Desenvolvase en solos de natureza rústica.

C. Usos gandeiros

Desenvolvase unicamente en solos de natureza rústica. Estarase ao previsto na Lei do solo de Galicia e na lexislación sectorial específica que sexa de aplicación.

D. Usos piscícolas

A instalación de piscifactorías estará sometida á autorización previa dos organismos competentes.

A súa localización virá condicionada polas limitacións que impoña a necesidade de protección do valor natural das ribeiras.

117. Regulación das actividades extractivas

1. Definición

Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realicen actividades de extracción de terra árida e se exploten canteiras e minas a ceo aberto. Igual consideración terán os establecementos ou plantas de beneficio e de primeira transformación.

Estas actividades teñen sempre carácter temporal .

2. Condicións xerais

As actividades extractivas requirirán o título habilitante municipal de natureza urbanística que sexa legalmente esixible, sen prexuízo da necesidade de solicitar as preceptivas autorizacións doutras entidades ou organismos.⁴

A autorización doutras autoridades ou organismos non exime da obriga de obter o título habilitante municipal que corresponda, debendo cumprir as disposicións aplicables do planeamento urbanístico.⁴

Poderán prohibirse as actividades extractivas cando non se cumpra coas condicións esixibles segundo o art. 91 da Lei do solo de Galicia, calquera que sexa a cualificación do solo, nun radio inferior a 500 m de núcleos de poboación e de edificios, restos históricos ou arqueolóxicos ou elementos naturais sinalados neste documento ou incluídos nalgún catálogo de protección. En calquera caso, terán que averse ás limitacións que se establecen na Lei do solo para o réxime de autorización de usos no solo rústico.

Ademais, o outorgamento da licenza municipal estará en todo caso subordinado ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Respecto pola paisaxe.
- b) Preservación da pureza do medio ambiente.
- c) Non desviación, mingua ou polución de correntes de augas superficiais ou soterradas.

O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

A documentación que se achegue deberá concretar os seguintes extremos: ⁴

⁴ Apartados corrixidos para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.b)

- a) Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas, da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia esta epígrafe.
- b) Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformación da paisaxe.
- a) Testemuña fidedigna do título de propiedade do terreo onde se pretende efectuar a extracción de áridos ou o movementos de terras. Se a persoa que solicita o permiso non é a propietaria, ademais da testemuña fidedigna do título de propiedade, deberase presentar o correspondente permiso da propiedade.
- a) Descrición das operacións de escavación ou desmonte sobre plano topográfico a escala 1:2.000 cos perfís en que se sinalen os traballos que se van realizar. Con igual detalle débese expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras e as operacións que o promotor se compromete a realizar para reintegrar o solo afectado ao seu contorno e paisaxe.
- e) Indicación do volume de terra e rocha que se vai remover e de áridos que se van extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

Cando a actividade extractiva implique destrución de arboredo, o titular achegará o compromiso 5 de efectuar a repoboación do predio con árbores da mesma especie e de coidar a plantación ata que estea arraigada e poida desenvolverse normalmente.

As extraccións de minerais e demais recursos xeolóxicos que necesariamente requiran a aplicación de técnica mineira estarán suxeitas a avaliación de impacto ambiental de acordo co previsto na Lei 21/2013 de avaliación ambiental, ou á normativa específica equivalente que resulte de aplicación.

Áreas extractivas existentes no momento de aprobación do PXOM

As áreas extractivas existentes no momento da aprobación do plan xeral estarán reguladas polas normas que correspondan á súa cualificación e ordenanza sen prexuízo dos dereitos de explotación que, de ser o caso, estivesen vixentes.

Esgotados estes dereitos, estarase á normativa regulada por este artigo. Nestes casos permitirase con carácter xeral a reposición das condicións topográficas orixinais mediante o seu destino temporal como vertedoiros, permitíndose o enchido ata a cota -5 m do terreo.

A partir desta cota encherase con terra plantable, que será vexetal nun grosor de 1 metro.

O Concello poderá, en uso das atribucións conferidas pola lexislación vixente, ditar ordes de execución para o mellor cumprimento destas determinacións.

118. A regulación dos sistemas dotacionais

O solo e as edificacións especificamente cualificadas polo plan como dotacións do sistema xeral e local regularanse polo establecido nos artigos 127 a 137 destas normas, así como polo que resulte da lexislación do solo e sectorial aplicable:

- Sistema de equipamentos e dotacións
- Sistemas de parques, xardíns urbanos e espazos libres
- Sistema viario
- Sistema ferroviario
- Sistema de transporte aéreo
- Sistema de infraestruturas de servizos técnicos

Os equipamentos de carácter privado, especificamente cualificadas como dotacións polo plan xeral ou polos plans parciais e especiais, regularanse polas normas específicas dos citados plans, e, supletoriamente, polo disposto no artigo 136 bis.

119. Plans de usos

Ao abeiro do previsto na lexislación do solo de Galicia (artigo 70 e seguintes da LSG, e 177 e seguintes do seu Regulamento) poderanse formular plans especiais de protección coa finalidade de protexer ámbitos singulares e elementos de especial interese, preservar o ambiente e outros valores análogos.⁶

Os plans especiais que de seguido se regulan terán o carácter de plans especiais de protección que afectan a solo urbano consolidado, ou de plan especiais non previstos no planeamento xeral, cos efectos que para este clase de plans sinala a lexislación do solo de Galicia. 6

⁵ Apartados corrixidos para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.b)

⁶ Apartados engadidos para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.3)

1. Plans de usos do edificio singular

Definición e obxecto

Son os plans especiais que habilitan a autorización dos usos condicionados previstos na respectiva ordenanza, no ámbito dos denominados edificios singulares.

A súa finalidade principal consiste en avaliar o interese de implantar determinados usos para garantir a protección ou mellora do medio urbano e outros valores análogos, así como concretar as condicións de reforma ou renovación dos edificios singulares

Edificios singulares

Os edificios singulares -que poden estar catalogados ou non- defínense como aqueles elementos presentes na cidade herdada, que non responden pola súa orixe ou tipoloxía ao uso predominante ou proposto polo planeamento e que supoñen un contrapunto nun tecido homoxéneo, que achega variedade e riqueza ao conxunto edificado. Incluíríanse neste grupo as naves, escolas, almacéns, antigas fábricas ou cocheiras, inseridas en zonas urbanas residenciais que presenten características axeitadas para a súa reutilización.

Incluíríanse tamén neste concepto de edificio singular aqueles que, malia teren unha orixe residencial, constitúen a día de hoxe unha rareza ou singularidade no propio tecido residencial no que se implantan. Esta rareza ou singularidade pode ser inherente ao propio edificio, que xa na súa orixe tiña algún elemento diferenciador que mantén na actualidade, de xeito que se erixe como unha peza orixinal e distinguible nunha trama urbana polo demais homoxénea, ou pode darse tamén nalgún edificio que no seu momento foi o propio e habitual nunha zona pero que, co paso do tempo, foi quedando como único vestixio do tecido urbano precedente e hoxe xa completamente desaparecido.

A implantación nestes edificios de concretos usos condicionados -distintos dos que son autorizables de xeito directo pola respectiva ordenanza- ten por obxecto propiciar a súa integración na trama urbana e promover a súa recuperación cunha dobre finalidade: favorecer a riqueza e variedade tipolóxica na cidade consolidada e recuperar a memoria histórica asociada a eses inmobles.

Nestes edificios pódese optar, en consecuencia, por unha das dúas posibilidades seguintes:

- A aplicación directa da ordenanza que corresponda, cos usos que nela se autoricen, respectando as aliñacións, fondos e alturas definidas nos planos de ordenación.
- A formulación dun plan especial de usos dos definidos neste artigo, sempre vinculado á recuperación e posta en uso do edificio declarado singular, así como ao mantemento das súas características definidoras.

A declaración de edificio singular realizarase polo plan xeral ou, de ser o caso, polo plan de desenvolvemento ao que o PXOM remita a ordenación detallada do ámbito (plan parcial ou plan especial)

2. Plans de control dos usos

Definición e obxecto

Son os plans especiais que habilitan establecer limitacións específicas para a efectiva implantación dos usos autorizados na respectiva ordenanza, en particular nas situacións de implantación en edificios de uso exclusivo.

A súa finalidade é preservar o equilibrio do medio urbano cando a proliferación dos usos compatibles acada uns niveis que poden poñer en risco a prevalencia do uso característico ou das súas actividades complementarias.

Os plans de control de usos son plans especiais de protección en solo urbano que teñen por obxecto, entre outros:

- Garantir a prevalencia do uso que foi definido polo plan xeral como o característico dunha determinada zona urbana.
- Garantir ou promover a existencia dun mínimo de usos de carácter complementario ao característico, necesarios para garantir un axeitado servizo básico nesa zona.
- Garantir ou promover a permanencia dos usos preexistentes de carácter preferente.

Coas anteditas finalidades, poderán establecer as medidas precisas para asegurar a preservación e recuperación dos valores que deban protexerse e impoñer as limitacións e prohibicións que se consideren necesarias para manter o equilibrio do medio urbano, consonte o previsto na lexislación urbanística (artigo 179.3 do RLSC).

Indicadores para a redacción dun plan de control dos usos

Para establecer a necesidade de formación destes plans fíxanse os indicadores de complexidade urbanística que a seguir se relacionan, con carácter indicativo, non limitativo:

- Existencia de solicitudes de cambio de uso nun edificio completo que supoñan pasar do uso característico a un uso non característico, ou de un uso preferente a outro non preferente

- Existencia de solicitudes de cambio de uso nun edificio completo que supoñan pasar dun uso exclusivo de carácter complementario (equipamento privado, oficinas...) a un uso exclusivo de carácter alternativo (hoteleiro, residencial comunitario).
- Existencia de solicitudes de cambio de uso en quinteiros ou tramos de rúa onde os inmobles xa existentes destinados a usos non característicos en edificio exclusivo supoñan máis do 25% do total de inmobles, ou ben cando os edificios afectados ocupan máis do 25% da superficie total do quinteiro ou tramo de rúa analizados.
- A superficie ocupada por usos alternativos en edificio de uso exclusivo acada unha porcentaxe igual ou superior ao 12,5 % da superficie ocupada polo total dos inmobles no conxunto do ámbito regulado pola ordenanza, ou do ámbito zonal indicado na ordenanza.

3. Plan especial para a implantación do uso de albergue en planta baixa

Nas parcelas onde estea autorizado o uso de hospedaxe grupo I, a implantación do uso de albergue desenvolverase ocupando edificación exclusiva.

Excepcionalmente, o artigo 111.5 admite que poida regularse a instalación de albergue como uso non exclusivo na planta baixa de edificacións destinadas a outros usos mediante a aprobación dun plan especial que asegure o mantemento da necesaria proporción entre os usos alternativos e os complementarios implantados na planta baixa e entre estes e o uso característico na zona de implantación.

En todo caso, o plan especial deberá xustificar a necesidade ou a conveniencia de desenvolver o uso pretendido, con base en motivos de interese xeral

120. Ordenanzas complementarias para a regulación de determinados usos

O plan prevé expresamente a posibilidade de desenvolver ou completar as súas determinacións mediante a aprobación de distintas ordenanzas coa finalidade de regular en detalle as condicións e requisitos da implantación de usos concretos ou actividades permitidas pola respectiva ordenanza do PXOM.

Así, poderán aprobarse ordenanzas coa finalidade de regular en detalle os seguintes aspectos:

1. A implantación dos usos asimilados

Esta ordenanza terá por obxecto concretar en detalle as condicións de implantación dos usos asimilados permitidos nas ordenanzas deste PXOM.

En particular, a ordenanza poderá regular os seguintes extremos:

- A maior concreción das variantes previstas.
- As condicións de superficie máxima destinada ao uso asimilado.
- A concreción dos períodos de implantación límite para considerar o uso como asimilado.
- Os medios para acreditar a vinculación do uso asimilado co principal
- As formas e modelos para comunicar á Administración municipal a implantación do uso asimilado.

A ordenanza poderá establecer maiores limitacións que as sinaladas nestas normas para a implantación do uso asimilado co obxecto de garantir a súa correcta integración co uso principal.

2. A regulación dos usos e actividades preexistentes

Os usos e actividades existentes que resulten incompatibles con estas normas serán obxecto dunha ordenanza específica, na que se regularán, entre outros, os seguintes extremos:

- Os requisitos da solicitude e demais documentación que deberá presentar a persoa interesada (memoria xustificativa e descritiva, planos, permisos ou autorizacións anteriores etc.)
- A posibilidade de manter a actividade nun réxime análogo ao de *fóra de ordenación* ou de *incompatible* co planeamento, regulando as actuacións de conservación, mellora, reforma e ampliación autorizables, así como os requisitos e condicións esixibles para cada unha delas.
- A data ou momento temporal ao que cabe referir a condición de uso preexistente, que pode incluír distintos supostos (anteriores ao PXOU de 1989, anteriores á aprobación do PXOM, anteriores á aprobación desta modificación, anteriores á efectividade de medidas de suspensión de determinadas actividades etc.)
- Os medios para acreditar a preexistencia.
- As condicións xurídicas esixibles á actividade preexistente (conformidade coa normativa urbanística aplicable no momento da súa efectiva implantación, permisos ou licenzas anteriores etc.)
- O alcance e límites da autorización de mantemento (prazo temporal, revogación etc.).

A ordenanza poderá regular diferentes requisitos, en atención ás características do uso preexistente, e definir un réxime singular para o mantemento ou para a recuperación de establecementos tradicionais.

3. A autorización de usos xustificados de carácter temporal

Esta ordenanza regulará os criterios e requisitos aplicables para que a Administración municipal poida autorizar, con carácter estritamente temporal usos distintos dos permitidos por estas normas en determinados ámbitos ou parcelas.

Entre outras cuestións regulará:

- Os requisitos da solicitude e demais documentación que deberá presentar a persoa interesada (memoria xustificativa e descritiva, planos etc.).
- O usos concretos ou actividades que poden ser obxecto de autorización.
- As circunstancias que deberán avaliarse para autorizar ou denegar o uso temporal (reversibilidade, preexistencia, oportunidade etc.).
- O alcance e límites da autorización (prazo de duración, revogación etc.).

4. Ordenanzas específicas para a regulación dos usos comerciais definidos no apartado 109.5 e 109.6

Ao abeiro do previsto nos apartados 5 e 6 do artigo 109, poderanse aprobar ordenanzas específicas coas seguintes finalidades:

- a) Regular as condicións urbanísticas específicas de implantación de novos establecementos comerciais, ou de cambio de uso dos existentes, cando se aprecie risco de destrución do tecido comercial tradicional e de proximidade.
- b) Regular as condicións urbanísticas de instalación de puntos de subministración de carburantes nas parcelas e establecementos de uso comercial.

5. Ademais das ordenanzas específicas previstas neste artigo poderán aprobarse outras ordenanzas complementarias que desenvolvan outras disposicións ou aspectos da presente normativa.

CAPÍTULO III. Ordenación de sistemas (artigos 136 e 136 bis)

Artigo 136. Ordenanza de equipamentos públicos

1. Concepto

O sistema de equipamentos comprende as superficies así cualificadas polo plan xeral e polos plans parciais e especiais aprobados e en vigor, con destino a usos e actividades de carácter dotacional.

O Plan xeral relaciona os terreos que forman parte do sistema xeral ou local de equipamento da cidade, indicando o seu carácter público ou privado (cadros números 9 a 16, e 22 a 36 da Memoria do PXOM)

Os equipamentos públicos son os que figuran así cualificados polo plan xeral ou polos plans de desenvolvemento.

Teñen sempre a cualificación xurídica de bens demaniais ou de dominio público, regulándose pola normativa especial aplicable ao dominio público da administración titular.

Os equipamentos de carácter público poden adquirirse pola administración a través de calquera dos procedementos ao efecto habilitados na lexislación do solo para a obtención de dotacións públicas.

2. Usos e actividades

Os equipamentos públicos poderán dedicarse aos seguintes usos e actividades:

a) Docente e investigación. Centros docentes e de ensino, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino (educación infantil, primaria, secundaria, ensino especial, ensino profesional, ensino técnico e superior, escolas oficiais), e centros de investigación. Inclúe as instalacións anexas deportivas, culturais, de investigación e outros servizos vinculados á actividade principal.

Inclúe tamén o uso **Universitario**, variante do anterior que se refire especificamente aos equipamentos e actividades de ensino e de investigación da Universidade de Santiago, e ás actividades auxiliares ou complementarias que proporcionen un servizo exclusivo ou preferente á comunidade universitaria (servizos da universidade, comedores universitarios, etc.)

Inclúe tamén as residencias universitarias, cando estean xestionadas pola Universidade ou por outras entidades públicas.

b) Deportivo. Instalacións destinadas á práctica do deporte, tanto ao aire libre como no interior, incluídos os anexos de servizo, edificacións para espectadores e aparcamentos.

c) Sanitario e asistencial. Instalacións e servizos sanitarios (ambulatorios, dispensarios, clínicas e centros hospitalarios), de asistencia e de benestar social (garderías, centros de día, residencias de maiores, residencias destinadas a persoas con necesidades especiais).

d) Sociocultural. Bibliotecas, centros sociais e culturais, museos, auditorios, salas de cultura, salas de reunións, exposicións de interese público e comunitario.

e) Público-administrativo. Centros ou edificios para servizos da administración pública, do poder lexislativo e do poder xudicial, bombeiros, seguridade, concesionarios de servizos públicos, etc.

f) Servizos funerarios: cemiterios, tanatorios, crematorios, e servizos análogos e complementarios.

g) Mercados e abastecemento. Centros para mercado polo miúdo, mercados centrais, centros lóxicos de distribución de mercadorías, e matadoiros.

h) Calquera outro uso dotacional que a administración considere de interese público.

Ao abeiro deste apartado h) poderán autorizarse actividades ou servizos de interese público que se realicen pola administración en calquera das formas de xestión dos servizos públicos.

Así mesmo, poderán autorizarse actividades ou servizos de interese xeral a realizar por entidades sen ánimo de lucro que consten legalmente declaradas como de utilidade pública, interese autonómico ou concepto análogo, sempre que reúnan os requisitos para a utilización do dominio público en réxime de concesión demanial, concerto ou outro título análogo.

Os terreos e construcións cualificados como equipamento público deberán dedicarse aos concretos usos dotacionais atribuídos polo plan que estableza a súa ordenación detallada.

Non entanto o anterior, en todos os equipamentos públicos que teñan atribuído un uso específico poderase acordar, sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, a **ampliación ou o cambio de uso**, ao abeiro do disposto na lexislación do solo de Galicia (artigo 42.5 LSG)

Os equipamentos públicos cualificados poderán dedicarse directamente a calquera dos usos antes relacionados, previa xustificación da súa necesidade ou conveniencia para o interese xeral, en razón das súas características, funcións sociais e complementariedade, sen necesidade de adoptar o acordo de cambio de uso previsto na Lei do solo de Galicia, nos seguintes supostos:

- Cando o planeamento non lles asigne un uso específico (equipamentos múltiples ou multiuso)
- Cando a ordenanza aplicable ao equipamento permita expresamente a substitución ou intercambio de distintos usos dotacionais, suposto no que poderán dedicarse directamente a calquera dos sinalados na norma que habilita o intercambio.

Os equipamentos públicos que se ordenen a través dun **Plan especial de infraestruturas e dotacións** poderán dedicarse aos usos e actividades de carácter dotacional e interese público que autorice o respectivo plan especial.

En todos os equipamentos admitiranse os usos ou servizos complementarios ou auxiliares que garden relación ou proporcionen servizo aos usuarios da actividade principal (comercial, restauración, oficinas, residencia de persoal, instalacións deportivas, etc.) sempre que o uso principal manteña a súa condición de uso maioritario)

3. Ordenación detallada

Os equipamentos e dotacións regularanse polo disposto na respectiva ordenanza aplicable do plan parcial ou do plan especial que estableza a súa ordenación detallada.

Os equipamentos situados en solo urbano, non remitidos a Plan especial, regularanse polo tipo de ordenación da zona na que se empracen, mantendo condicións de composición urbanística acordes coa mesma e respectando, no seu caso, as aliñacións do seu quinteiro e colindantes, cos axustes que sexan necesarios para cumprir a normativa sectorial reguladora da actividade.

Cando pola forma da edificación resulten espazos libres de amplitude suficiente trataranse con xardinería e arborado. Procurarase que a altura da edificación non exceda os 12 metros sobre a cota natural do terreo, agás incrementos puntuais debidamente xustificadas.

Os equipamentos e dotacións situadas en solo rústico regularanse polo establecido na lexislación do solo de Galicia, e, de ser o caso, polo respectivo plan especial de dotacións.

Os equipamentos existentes manteranse en todo caso dentro de ordenación, permitíndose, dentro das limitacións da ordenación zonal, a súa ampliación sen superar o 20% da edificación orixinaria.

En cumprimento do esixido pola vixente lexislación do solo de Galicia, **os equipamentos incluídos ou adscritos a un sector de solo urbanizable** poderán ordenarse a través do plan parcial que estableza a ordenación detallada do solo urbanizable, ou a través dun plan especial de infraestruturas e dotacións.

Todos os equipamentos e dotacións que figuran cualificados e delimitados nos planos de ordenación do Plan xeral poderán ser obxecto dun Plan especial de infraestruturas e dotacións, que terá o carácter de non previsto ⁷.

4. Condicións aplicables a determinados equipamentos.

A ordenación do Sistema Xeral de equipamento deportivo de Cornes (ZD-5) desenvolverase de acordo co establecido nestas Normas admitindo a edificación de instalacións deportivas sen sobrepasar os 12 metros de altura

Os Sistema Xerais SU-4 -Feiral de Meixonfrío- e SU-3 (Mercagalicia), terán o uso propio de servizos urbanos na súa categoría de Mercados e Abastecemento, admitindo os complementarios de administrativo, sanitario-asistencial, docente, garaxe-aparcamento, así como os de instalacións comerciais e de distribución vinculados ao uso global de Servizos Urbanos.

O sistema xeral de equipamento deportivo de Poza de Bar (EU-11) desenvolverase mediante o Plan Especial de Ordenación do Campus Universitario PE-8R.

O sistema local de equipamento sanitario S-9 poderá ampliarse cun pequeno pavillón sobre a terraza existente, mantendo as liñas xerais da arquitectura do inmovible respecto da altura de cornixa e aliñación co perímetro exterior da balaustrada.

5. Dotación de aparcamento

Para a implantación dos usos dotacionais esixírase a dotación mínima de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² construídos.

Esta dotación non será esixible cando se trate de edificacións xa existentes en zonas consolidadas e se acredite a imposibilidade ou especial dificultade de situar as prazas dentro da parcela.

En todo caso, a implantación ou ampliación dos equipamentos públicos deberá acompañarse dun estudo específico da mobilidade que analice as necesidades e demandas específicas do uso proxectado, (estimación de afluencia de vehículos para traballadores e usuarios, prazas de aparcamento estimadas en función da afluencia...) indicando, no seu caso, as medidas precisas para mitigar o impacto no tráfico producido pola implantación do uso dotacional (accesos e dotación de prazas suficiente para o uso previsto, implantación de transporte colectivo de empresa, convenio con aparcadoiros na zona...) e para garantir unha mobilidade urbana sostible na zona de implantación. O dito estudo poderá xustificar a existencia dunha dotación mínima diferente da establecida como norma xeral, que poderá ser maior ou menor, en función do resultado deste estudo.

Artigo 136 bis. Equipamentos de carácter privado

Aplícase este artigo aos equipamentos de carácter privado cualificados especificamente polo plan xeral ou polos plans de desenvolvemento.

En consecuencia, non se aplica ás actividades dotacionais que poden implantarse en calquera parcela cando a ordenanza aplicable autoriza expresamente o uso terciario de equipamento, que se regulará polo disposto no artigo 113.

Os equipamentos privados non teñen carácter demanial ou de dominio público, e poden ser propiedade tanto de particulares como de entidades públicas. No caso de que sexan de propiedade municipal, terán a consideración de bens patrimoniais os emprazados en solo rústico, e de patrimonio municipal do solo os que se sitúen en solo urbano ou urbanizable.

Os equipamentos cualificados, aínda que sexan privados, son de carácter obrigatorio, e, polo tanto, deberán dedicarse aos concretos usos específicos atribuídos ou permitidos na respectiva ordenanza.

Cando a ordenanza aplicable admita expresamente o intercambio ou a substitución de concretos usos dotacionais na parcela cualificada poderá autorizarse directamente calquera dos ditos usos.

Nos equipamentos privados que non teñan asignado un uso específico (equipamentos multifuncionais ou multiuso) poderanse autorizar directamente calquera dos usos dotacionais relacionados no artigo 136.2.

A implantación nunha parcela dotacional privada dun uso dotacional distinto do previsto polo planeamento que establece a ordenación detallada requirirá a previa modificación puntual do plan, agás nos seguintes supostos:

1. Mediante a aprobación dun Plan especial de infraestruturas e dotacións.

Neste caso poderán destinarse a calquera dos usos dotacionais relacionados no artigo 136.2, así como aos permitidos na lexislación do solo de Galicia para os equipamentos privados (relixioso, recreativo e de relación social segundo o artigo 71.3 do RLSC).

⁷ Inciso corrixido para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.c)

2. Como uso temporal

Nas edificacións existentes poderanse autorizar, con carácter temporal e non definitivo, outros usos distintos, de acordo coa ordenanza que se aprobe en desenvolvemento do artigo 120 destas normas.

En calquera dos supostos anteriores, o Concello poderá denegar a aprobación do plan especial, ou a autorización do uso temporal proposto, con base en razóns de interese xeral debidamente xustificadas.

As residencias universitarias de titularidade privada só poderán implantarse en parcelas cualificadas como equipamento ou dotación cando acrediten a súa vinculación coa actividade universitaria pola existencia dalgún convenio, concerto ou título análogo que asegure a súa integración na oferta pública de aloxamento estudantil.

Nos equipamentos privados esixirase a dotación de 1 praza de aparcamento por cada 100 m² construídos, sendo aplicables as excepcións reguladas no artigo 136.5 para os equipamentos públicos.

CAPÍTULO IV. Ordenanzas reguladoras do solo urbano

Sección 1ª. Ordenanzas tipo da cidade de Santiago de Compostela

Art. 138. Ordenanza 1. Ensanche

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende a área de solo urbano planeada consonte o proxecto de ensanche da cidade de Santiago non incluída noutras cualificacións ou ámbitos, tal e como se delimita nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema de ordenación en quínteiro pechado sobre as aliñacións existentes.

3. Parámetros e condicións de edificación

O fondo máximo edificable das plantas altas será de 22 metros. Nas zonas que contén cun fondo menor xa consolidado, o fondo máximo será o do tramo existente. Poderán autorizarse fondos menores pero non recuamentos ás aliñacións exteriores, que son obrigatorias.

A planta baixa e os andares baixo rasante poderán ocupar a totalidade da parcela edificable, prolongándose no patio do quínteiro. Autorizaranse sotos sen limitación de plantas nas condicións definidas polas normas xerais deste plan.

A altura máxima da edificación determinarase en función do ancho da rúa á que dea fronte, medida entre as aliñacións de fachada no punto medio da parcela edificable en función da seguinte categoría de rúas:

- Rúas cun ancho menor de 15 metros: a altura non poderá exceder da cifra resultante de sumar 6 metros ao ancho da rúa.
- Rúas de 15 ou máis metros de ancho: a altura non poderá exceder do resultado de multiplicar polo factor 1,5 o ancho da rúa.

Nos soares de esquina a rúas de distinta categoría adoptaranse solucións promediadas á bisectriz das aliñacións e organizarase o volume en función de criterios de composición urbana mediante estudos de detalle.

O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos auxiliares da edificación, como rochos, ou a usos dos permitidos no andar inmediato inferior sempre que a súa utilización estea vinculada a el mediante escaleira interior.

Todos eles terán que inscribirse nun plano trazado desde a cara superior do forxado da última planta en liña de fachada e unha altura de 4 metros medida desde a súa cara superior á distancia de 11 metros paralela á liña de fachada, sen superar en ningún caso o ángulo de 30°. O plano será simétrico polo eixe con respecto á fachada posterior. Esta disposición manterase aínda que non se esgote a altura máxima permitida.

Poderán autorizarse corpos voados pechados situados a partir dos 4,5 metros de altura. En rúas de ancho maior de 14 metros os saíntes exteriores dos voos non superarán 1,10 metros. En rúas de 12 a 14 metros e nas de menos de 12 metros non superarán, respectivamente, os 80 e 50 centímetros. Recuaranse lateralmente do linde da parcela na mesma dimensión.

Non se autorizarán corpos voados a patios.

Os beirís e cornixas da edificación serán como máximo de 1 metro en rúas maiores de 14 metros, de 80 centímetros en rúas entre 12 e 14 metros e de 50 centímetros en rúas de menor ancho.

As edificacións concluídas con anterioridade á aprobación deste plan e que se executaron ao abeiro da preceptiva licenza municipal poderán conservarse, restaurarse, consolidarse, rehabilitarse e reestruturarse sen incremento do seu aproveitamento e sen prexuízo das limitacións que eventualmente debeñan da súa catalogación.

4. Usos

Zona tipo U1

As zonas tipo U1 son as zonas nas que o uso característico é residencial con comercial en planta baixa. Todo o ámbito da ordenanza está en zona U1

- Usos permitidos

Uso característico: vivenda colectiva, con uso comercial en planta baixa.

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (análogos a comercial)

PLANTA PRIMEIRA

Equipamento de carácter terciario (análogos a oficina)

PLANTAS ALTAS

Oficinas categoría 2ª

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Garaxe-aparcamento tipo 2

Compatibles de carácter alternativo:

PLANTA PRIMEIRA

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1

- Usos prohibidos

Os que non están expresamente permitidos, en particular a vivenda en planta baixa.

- Usos condicionados

En edificios singulares, ademais dos usos xenéricos e dos tipos de implantación establecidos nos apartados anteriores, admítense outros usos e formas de implantación, exclusivos ou mixtos, mediante a redacción dun plan de usos do edificio nos termos establecidos no artigo 119.

Na ordenanza 1 identifícanse os seguintes edificios singulares:

Edificio nº 13 da rúa do Xeneral Pardiñas, catalogado.

- Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se superen algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

5. Aliñacións e rasantes

Nos planos de ordenación fíxanse as aliñacións e rasantes da nova edificación. Nas zonas non en que os planos de ordenación non as determinen conservaranse as existentes.

6. Xustificación do cumprimento de estándares ⁸

Nas actuacións de nova edificación, reestruturación e ampliación das edificacións existentes, cando da aplicación dos parámetros sinalados no apartado 3 resultase unha superficie edificable superior ao índice numérico de 4,5 m²/m² -medido sobre as subparcelas netas edificables resultantes da aliñación exterior, lindes laterais e fondo de vinte e dous metros- deberá xustificarse o cumprimento dos estándares dotacionais que resulten legalmente esixibles.

Se a actuación tivese a consideración legal de actuación de dotación, deberán cumprirse os requisitos legalmente esixibles a este tipo de actuacións.

Art. 139. Ordenanza 2. Quinteiro

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende as áreas exteriores á Cidade Histórica consolidadas en formación de quinteiro así como determinadas pezas de acabado da cidade, tal e como se delimita nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema de ordenación por definición de fondo e altura do edificio en formación de quinteiro pechado.

3. Parámetros e condicións da edificación

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables e alturas máximas definidas nos planos de ordenación, segundo a morfoloxía de cada quinteiro e as súas condicións de consolidación.

O fondo edificable será máximo para as plantas piso e só poderá ser excedido pola prolongación da planta baixa ou pola edificación de planta baixa ao interior da parcela que acolle a edificación principal.

A altura máxima en número de andares non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

7,20 metros para 2 plantas (baixo máis unha)

10,15 metros para 3 plantas (baixo máis dúas)

13,10 metros para 4 plantas (baixo máis tres)

16,05 metros para 5 plantas (baixo máis catro)

19,00 metros para 6 plantas (baixo máis cinco)

Estas dimensións poden ser incrementadas cando resulte necesario por esixencias derivadas da normativa técnica de edificación (código técnico de edificación, normas de habitabilidade e análogas) sen necesidade da súa modificación formal mediante expediente urbanístico, cando o incremento de altura sexa inferior ao 5%. A xustificación da necesidade do axuste deberá integrarse na memoria técnica do proxecto.

As parcelas en esquina manterán a liña de cornixa establecida para a maior altura, na lonxitude determinada nos planos de ordenación.

O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos auxiliares do principal, como rochos, ou a usos dos permitidos no andar inmediato inferior sempre que a súa utilización estea vinculada a el mediante escaleira interior. Estes usos estarán inscritos dentro do plano e da altura máxima de cuberta definida de acordo co artigo 125.6 destas normas.

Para rúas de ancho igual ou superior a 10 m o voo máximo autorizado sobre a aliñación será de 1/12 de ancho entre aliñacións da rúa sobre a que se voa, sen que a dimensión poida exceder de 1 metro.

Nas rúas de ancho inferior a 10 m os voos non excederán a dimensión de 0,5 m. O conxunto de superficies voadas non superará un 40% da superficie total da fachada.

4. Usos

Zonas tipo U1

Sona as zonas, identificadas nos planos, nas que o uso característico é residencial con comercial en planta baixa.

· Usos permitidos

Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

⁸ Apartado engadido para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.d)

PLANTA BAIXA:

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

PLANTA PRIMEIRA

Equipamento de carácter terciario (asimilables a oficina)

PLANTAS ALTAS

Oficinas categoría 2ª

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Garaxe- aparcamento tipo 2

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1

· Usos prohibidos

Os que non están expresamente permitidos, en particular a vivenda en planta baixa. Exclúense desta prohibición os usos de vivenda xa implantados en edificios existentes.

· Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta primeira en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+6 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta primeira con independencia da altura da edificación.

En edificios singulares, ademais dos usos xenéricos e das formas de implantación establecidas nos apartados anteriores, admítense outros usos e formas de implantación, exclusivos ou mixtos, mediante a redacción dun plan de usos do edificio, tal como se establece no artigo 119.

Identifícanse os seguintes edificios singulares:

Zona do Hórreo-Ensanche

Rúa de Gómez Ulla nº 3. Referencia catastral: 7573076NH3477D

Rúa de García Blanco nº 2. Referencia catastral: 7474419NH3477C

Zona de Santa Marta-Choupana

Naves en avenida de Barcelona/Rosalía de Castro

Referencias catastrais: 6268907NH3466G

6268906NH3466G

6268908NH3466G

6268959NH3466G

· Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se superen algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

Defínense as seguintes zonas para a comprobación dos indicadores de control:

Zona da Tenencia do Hórreo e Pitelos

Zona de A Almaciga - leste

Zona de A Almaciga - oeste

Zona San Pedro-Concheiros

Zona de Quiroga-Palacios

Zona de Ponte Pedriña-Estación

Zonas tipo U2

Sona as zonas, identificadas nos planos, nas que o uso característico é residencial

- Usos permitidos

Uso característico: vivenda colectiva, admitida tamén en planta baixa

Usos compatíbles:

Compatíbles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA:

Comercial

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Compatíbles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Residencial comunitario

Hospedaxe grupo I, tipo 1

- Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta baixa en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+5 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta baixa con independencia da altura da edificación.

En edificios singulares, ademais dos usos xenéricos e das formas de implantación establecidos nos apartados anteriores, admítense outros usos e formas de implantación, exclusivos ou mixtos, mediante a redacción dun plan de usos do edificio, tal como se establece no artigo 119.

- Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se superen algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

Establécense as seguintes zonas para comprobación dos indicadores de control:

Zona de A Almaciga - leste

Zona de A Almaciga - oeste

Zona San Pedro-Concheiros

Zona de Quiroga-Palacios

5. Aliñacións e rasantes

Nos planos de ordenación fíxanse as aliñacións e rasantes da nova edificación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determine, conservaranse as existentes.

Serán obrigatorios os chafráns nas parcelas de esquina cando esta determinación estea contida en planos.

Para as edificacións que se relacionan a seguir, nas zonas e tramos que se indican poderase consolidar o aliñamento que marca a edificación existente nas actuacións que manteñan a actual tipoloxía e configuración. No caso de actuacións de nova edificación, reestruturación, ou ampliación que alteren a configuración actual, deberá respectarse a aliñación definida con carácter xeral nos planos de ordenación. En todo caso, aplicarase o réxime legalmente establecido para as edificacións que se atopen incursas na situación legal de fóra de ordenación.⁹

Rúa de Vedra nº 5 a nº 15

6. Condicións especiais

Naquelas parcelas en contacto con outras destinadas por este plan a dotacións, o Concello deberá esixir que no linde común de ambas as parcelas non apareza ningunha parede cega ou medianeira se é previsible que a edificación destinada a uso dotacional non se vai acaroar ao linde de contacto ou vaia deixar máis do 50% da parede cega ou medianeira ao descuberto.

Neste caso, a edificación deberá recuarse do linde de contacto unha distancia mínima igual aos 2/5 da súa altura, abrindo obrigatoriamente fachada. Organizarase a edificabilidade que lle corresponda incrementando o fondo edificable mediante un estudo de detalle.

Cando esta solución, polas dimensións da parcela, a súa escasa fronte ou o pouco fondo, non sexa viable por deixar a parcela inedificable poderá edificarse nas condicións xerais da ordenanza xustificando a inviabilidade de solucións alternativas e definindo o tratamento estético da parede cega para garantir a súa axeitada integración urbana (mural, xardín vertical...) mediante un estudo de detalle.

Art. 140. Ordenanza 3. Edificación en liña

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende as pezas de solo urbano de carácter lineal sobre a rede viaria pública principal con predominio da tipoloxía de vivenda colectiva entre medianeiras.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema de ordenación por edificación acaroada en liña sobre a aliñación.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Respectaranse as aliñacións, os fondos edificables máximos e a altura reguladora definida nos planos de ordenación segundo a morfoloxía de cada bloque e as súas condicións de consolidación.

O fondo edificable será máximo para as plantas piso e non se permitirá a creación de paredes cegas ou medianeiras distintas das que poidan xurdir nos linderos laterais por aplicación desta ordenanza.

A planta baixa poderá exceder o fondo máximo establecido ata un máximo de 25 metros medidos desde a aliñación exterior, mantendo a altura máxima establecida para este andar sobre a rasante do terreo, no límite posterior da zona e respectando un recuamento mínimo de 3 m a el.

A altura máxima en número de plantas non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

7,20 metros para 2 plantas (baixo máis unha).

9,82 metros para 3 plantas (baixo máis dúas).

12,65 metros para 4 plantas (baixo máis tres).

Estas dimensións poden ser incrementadas cando resulte necesario por esixencias derivadas da normativa técnica de edificación (Código técnico de edificación, normas de habitabilidade e análogas) sen necesidade da súa modificación formal mediante expediente urbanístico, cando o incremento de altura sexa inferior ao 5%. A xustificación da necesidade do axuste deberá integrarse na memoria técnica do proxecto.

Esta altura respectarase en todo o fondo edificable.

⁹ Apartado modificado para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.e)

Naquelas parcelas en que polas súas condicións topográficas resulten locais situados, parcial ou totalmente, por debaixo da rasante da beirarrúa a que a edificación dea fronte estes terán a consideración de sotos ou semisotos en toda a súa profundidade.

O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos auxiliares do principal, como rochos, ou a usos dos permitidos no andar inmediato inferior sempre que a súa utilización estea vinculada a este mediante escaleira interior. Estes usos estarán inscritos dentro do plano e da altura máxima de cuberta definida de acordo co artigo 125.6 destas normas.

O voo máximo autorizado sobre a aliñación será de 1/12 do ancho da rúa sobre a que se voa sen que a dimensión poida exceder de 1 metro. Recuaranse lateralmente do linde da parcela na mesma dimensión.

Nas rúas de ancho inferior a 10 m os voos non excederán da dimensión de 0,5 m. O conxunto de superficies voadas non superará o 40% da superficie total da fachada.

A fachada exterior e a interior do volume construído deberán tratarse de forma homoxénea e unitaria en canto a materiais e textura, independentemente de que se abran a espazos públicos ou ao interior da propia parcela. Este tratamento deberá manterse para as plantas baixas e as súas prolongacións en todos os paramentos libres e, se é o caso, nos paramentos vistos dos andares baixo a rasante.

As plantas baixas, semisotos e sotos terán a consideración de tales sempre en referencia á rasante da vía a que o edificio dea fronte e na totalidade do fondo máximo establecido para as plantas tipo. A partir deste fondo terán a consideración que lles corresponda en función da rasante natural do terreo en cada punto e regularanse como edificación ao interior da parcela que acolla a edificación principal.

4. Usos

Zonas tipo U1

Sona as zonas, identificadas nos planos, nas que o uso característico é residencial con comercial en planta baixa.

· Usos permitidos:

Uso característico: vivenda con comercial en planta baixa.

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

PLANTA PRIMEIRA

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a oficina)

PLANTAS ALTAS

Oficinas categoría 2ª

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamentos privados

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1.

· Usos prohibidos

Os que non están expresamente permitidos, en particular a vivenda en planta baixa. Exclúense desta prohibición os usos de vivenda xa implantados en edificios existentes.

- Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta primeira en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+6 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta primeira con independencia da altura da edificación.

- Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se supere algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

Zonas tipo U2

Son as zonas, identificadas nos planos, nas que o uso característico é residencial.

- Usos permitidos:

Uso característico: vivenda, incluso en planta baixa.

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1

- Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta baixa en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+5 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta baixa con independencia da altura da edificación.

En edificios singulares, ademais dos usos xenéricos e das formas de implantación establecidos nos apartados anteriores, admítense outros usos e formas de implantación, exclusivos ou mixtos, mediante a redacción dun plan de usos do edificio, tal como se establece no artigo 119.

- Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos, dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se supere algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

Delimítanse as seguintes zonas para a comprobación dos indicadores de control:

Zona da Almáciga-leste

Zona da Almáciga-oeste

5. Aliñacións e rasantes

Son as establecidas nos planos de ordenación.

Para as edificacións que se relacionan a continuación, nas zonas e tramos que se indican, poderase consolidar o aliñamento que marca a edificación existente nas actuacións que manteñan a actual tipoloxía e configuración. No caso de actuacións de nova edificación, reestruturación, ou ampliación que alteren a configuración actual, deberá respectarse a aliñación definida con carácter xeral nos planos de ordenación. En todo caso, aplicárase o réxime legalmente establecido para as edificacións que se atopen incursas na situación legal de fora de ordenación.¹⁰

Salvadas 53. Referencia catastral 7086530NH3478E001DH

6. Variante 3A

Nos ámbitos desta ordenanza delimitados nos planos de ordenación coa indicación 3A estarase ás condicións particulares seguintes:

1ª. Non se autorizará a prolongación da planta baixa

2ª. Na documentación para obter a licenza incluírase un estudo topográfico e de movementos de terra de toda a parcela edificable.

3ª. Nas situacións en que a fachada posterior estea situada baixo a rasante da rúa a que dá fronte a parcela pero en situación de planta baixa a respecto do resto da parcela permitírase o mesmo uso que na planta baixa sempre que estea vinculada a ela.

7. Variante 3B

A establecida pola Modificación puntual do PXOM aprobada definitivamente con data 17/04/2012.

Art. 141. Ordenanza 4. Edificación aberta

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza en actuacións singulares non incorporables ás morfologías en quinteiro ou en liña, xeralmente resultantes de actuacións de xestión urbanística, segundo se delimita nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un tipo de edificación exenta con fachada a todos os lindes da parcela.

3. Parámetros e condicións da edificación

Nos planos de ordenación establécese a planta neta e a altura máxima do volume edificado.

A altura máxima da edificación en número de andares non poderá superar en metros as seguintes magnitudes:

9,50 metros para 3 plantas (baixo máis dúas).

12,50 metros para 4 plantas (baixo máis tres).

15,20 metros para 5 plantas (baixo máis catro).

18,00 metros para 6 plantas (baixo máis cinco).

20,80 metros para 7 plantas (baixo máis seis).

Estas dimensións poden ser incrementadas cando resulte necesario por esixencias derivadas da normativa técnica de edificación (Código técnico de edificación, normas de habitabilidade e análogas) sen necesidade da súa modificación formal mediante expediente urbanístico. A xustificación da necesidade do axuste deberá integrarse na memoria técnica do proxecto.

A altura medírase sobre a rasante da vía a que dea fronte a edificación e deberá respectarse en toda a profundidade edificable.

O aproveitamento baixo cuberta poderá destinarse a usos auxiliares do principal, como rochos, ou a usos dos permitidos no andar inmediato inferior sempre que a súa utilización estea vinculada a el mediante escaleira interior. Estes usos estarán inscritos dentro do plano e da altura máxima de cuberta definida de acordo co artigo 125.6 destas normas.

¹⁰ Apartado modificado para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.e)

Non se autorizarán voos agás como recurso compositivo, polo que non poderán exceder de 50 cm nin superar o 40 % do total da superficie da fachada.

As plantas situadas baixo a rasante do terreo manteranse no interior da proxección vertical das plantas piso, malia o que se poderán autorizar ocupacións maiores de parcela privada coa única finalidade de localizar as prazas de aparcamento obrigatorias.

4. Usos

Zona tipo U1

Zonas tipo U1 son as zonas, nas que o uso característico é residencial con comercial en planta baixa. Todo o ámbito da ordenanza está en zona U1

Usos permitidos

Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamento privado (análogo a comercial)

PLANTAS ALTAS

Oficinas categoría 2ª

Equipamento privado (análogo a oficinas)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1

· Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta primeira en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+6 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta primeira con independencia da altura da edificación.

5. Aliñacións e rasantes

Son as establecidas nos planos de ordenación.

As liñas de edificación, se é caso, terán a consideración de fachadas exteriores.

Art. 142. Ordenanza 5. Vivenda unifamiliar en ringleira

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende as extensións de solo urbano consolidado mediante tipoloxías unifamiliares mixtas (acaroada, exenta etc.).

2. Sistema de ordenación

Manterase o actual sistema mixto de ordenación en edificación acaroada, exenta ou pareada, que deberá cumprir as seguintes condicións:

- A edificación medianeira ou apegada nun ou nos dous laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela lindeira unha edificación medianeira ou apegada ao linde.
- Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en ringleira e promoción conxunta, acaroadas de xeito que non queden novas medianeiras vistas.
- Non se poden xerar novas medianeiras a non ser que conste o acordo firme co propietario da parcela contigua coa autorización da carga mediante inscrición rexistral.
- A edificación exenta autorízase sempre que se garanta o cumprimento dos recuamentos laterais establecidos e non se dean algunha das condicións anteriores.

3. Parámetros e condicións da edificación

Con carácter xeral establécese unha parcela mínima edificable de 250 m². Nas edificacións agrupadas en ringleira de promoción conxunta esixírase o cumprimento da parcela mínima equivalente de 250 m² por cada vivenda, entendendo por promoción conxunta aquela que inclúa tres ou máis vivendas.

Para ser susceptible de edificación a parcela deberá de ter unha fronte de cando menos 6 metros por vivenda en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

O aproveitamento máximo autorizable será o resultado de referir a un fondo xenérico edificable de 10 metros, medidos desde a aliñación, unha altura máxima de edificación de baixo, unha planta piso e aproveitamento baixo cuberta. O volume resultante situarase nunha franxa de 20 m paralela á aliñación, cunha separación desta no caso de recuarse maior de 3 metros e sempre ocultando as medianeiras que puidesen existir a unha ou a ambas as marxes.

A edificación non superará a ocupación máxima de parcela do 50% cunha altura máxima de 6,5 m equivalente a baixo e un andar.

Poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación da edificación existente, aínda que a parcela non acade a superficie ou a fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables.

Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

O recuamento mínimo aos lindes laterais nos casos de edificación exenta ou pareada será de 2,50 metros, e de 3 metros ao linde posterior en todos os casos.

Por encima da altura máxima poderán autorizarse usos dos permitidos na edificación sempre que estean inscritos dentro do plano e da altura máxima de cuberta definidas de acordo co artigo 125.6 destas normas.

4. Edificacións auxiliares

Permítense os usos e as construcións e dependencias de carácter auxiliar propias da tipoloxía e do uso principal implantado, que computarán edificabilidade se son volumes situados sobre a rasante e ocupación en todos os casos.

5. Usos

Zona tipo U3

Zonas tipo U3 son as zonas, nas que o uso característico é vivenda unifamiliar. Todo o ámbito da ordenanza está en zona U3.

· Usos permitidos

Uso característico: vivenda unifamiliar.

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA:

Comercial

Oficinas

Restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Equipamento de carácter terciario

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

PLANTA BAIXA:

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipos 1 e 2.

6. Aliñacións e rasantes

Son as establecidas nos planos de ordenación.

Art. 143. Ordenanza 6. Vivenda unifamiliar extensiva

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende as extensións consolidadas de solo urbano, caracterizadas por unha parcelación fraccionada, normalmente ao eixe das vías, tendente a soportar vivenda unifamiliar, tal e como se delimitan nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Establécese un sistema mixto de ordenación con base preferentemente na edificación exenta permitíndose a edificación pareada ou acaroada cando medie acordo entre colindantes para a edificación simultánea das dúas parcelas, cuxa carga terá que autorizarse mediante inscrición rexistral, ou cando exista edificación contigua apegada ao linde. Neste último caso deberá obrigatoriamente dárseles continuidade ás medianeiras vistas sempre e cando esas edificacións non estean en réxime de fóra de ordenación. A nova edificación situarase en liña de fachada se a lindeira, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

3. Parámetros e condicións da edificación

Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m² sobre parcela neta de 500 m².

Para ser susceptible de edificación, a parcela deberá ter unha fronte de polo menos 10 metros en contacto coa vía pública sobre a que se apoie.

A ocupación máxima da parcela edificable será do 40%, cunha altura máxima de baixo e unha planta equivalente a 6,5 metros.

Para edificacións illadas ou pareadas fíxanse uns recuamentos mínimos laterais e ao fondo da parcela de 2 m.

A fronte da fachada poderá coincidir coa aliñación ou recuarse como máximo 5 m desde esta. En calquera caso, a nova edificación situarase en liña de fachada se a lindeira, dentro de ordenación, presenta esta disposición.

Por encima da altura máxima, no que a construción e usos autorizados se refire, estarase ao establecido na Ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

4. Edificacións auxiliares

Permítense os usos e as construcións e dependencias de carácter auxiliar propias da tipoloxía e do uso principal implantado, que computarán edificabilidade se son volumes situados sobre rasante e ocupación en todos os casos.

5. Usos

Os establecidos para a ordenanza 5 de vivenda unifamiliar en ringleira.

6. Aliñacións e rasantes

Son as establecidas nos planos de ordenación.

7. Variante 6 A

Os ámbitos desta ordenanza delimitados nos planos de ordenación coa indicación 6 A ateranse ás condicións particulares seguintes:

1ª. Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,30 m²/m² sobre parcela mínima edificable de 900 m².

2ª. A ocupación máxima de parcela edificable fíxase no 30%.

8. Variante 6 B.

Nos ámbitos desta ordenanza delimitados nos planos de ordenación coa indicación 6 B cumpríranse as condicións particulares seguintes:

1ª. Fíxase unha edificabilidade de 0,25 m²/m² sobre parcela mínima edificable de 1.200 m².

2ª. A fronte mínima á vía pública establécese en 20 m.

3ª. A ocupación máxima de parcela edificable fíxase no 25%.

Para todas as variantes, poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación da edificación existente, aínda que a parcela non acade a superficie ou a fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables.

Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

Art. 144. Ordenanza 7. Quinteiro variante zona sur

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza ás áreas que, procedentes da ordenación do solo urbano da zona sur correspondente aos barrios de Conxo, Cornes e A Choupana, presentan unha consolidación morfolóxica en quinteiro por aplicación das ordenanzas de orixe, tal e como se delimitan nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Estas zonas ordenaranse en quinteiro pechado á rúa mediante a definición das aliñacións exteriores e do fondo e a altura máxima de edificación.

3. Parámetros e condicións da edificación

Respectaranse as aliñacións, os fondos edificables máximos e as alturas reguladoras que se definen nos planos de ordenación.

Por detrás do fondo máximo, as únicas construcións admitidas baixo rasante son as destinadas a garaxe-aparcamento, cunha cuberta que permita cando menos nun 50% da súa superficie unha capa de terra para axardinamento de 0,80 metros de grosor e cun nivel que non supere en ningún punto os do perímetro formado pola intersección das lindes da parcela co nivel do terreo natural, producindo os chanzos necesarios para adaptarse a esta condición. En calquera caso, os paramentos resultantes dos desniveis producidos recibirán tratamento de fachada.

A fachada mínima será de 7 metros.

Permítense os recuamentos ás aliñacións exteriores e interiores sempre que isto non supoña un aumento do fondo establecido.

A altura será en xeral de catro andares (baixo máis tres) coas determinacións singulares fixadas nos planos de ordenación. Permitíranse edificacións cunha planta menos que as fixadas sempre que se traten as medianeiras resultantes cos mesmos acabados que os de fachada.

A altura total das edificacións limítase, ademais de en función do número de plantas permitidas, ás distancias verticais máximas e mínimas que sinala o cadro seguinte e que se adoptarán co fin de uniformar liñas de cornixa e demais elementos compositivos cos edificios lindeiros.

Nº DE PLANTAS	MÁXIMA DISTANCIA VERTICAL	MÍNIMA DISTANCIA VERTICAL
1	3,80 m	3,50 m
2	6,70 m	6,35 m
3	9,60 m	9,20 m
4	12,50 m	12,05 m
5	15,40 m	14,90 m

Estas dimensións poden ser incrementadas cando resulte necesario por esixencias derivadas da normativa técnica de edificación (Código técnico de edificación, normas de habitabilidade e análogas) sen necesidade da súa modificación formal mediante expediente urbanístico, cando o incremento de altura sexa inferior ao 5%. A xustificación da necesidade do axuste deberá integrarse na memoria técnica do proxecto.

Os testeiros nas plantas superiores que queden ao descuberto como consecuencia da disposición anterior deberán ser tratados como fachadas.

A edificación en quintero non sobresaíra dos planos trazados a 35° coa horizontal desde as liñas de coroación máximas permitidas en todas as fachadas.

Por encima da altura máxima permitida poderán autorizarse baixo cuberta usos de vivenda vinculados mediante escaleira ao andar inmediatamente inferior do edificio e usos auxiliares de rocho e tendal, sempre que estean inscritos dentro do plano definido por un ángulo máximo de 35° trazado desde a cara superior do forxado do teito da última planta, en liña de fachada e interior, e teñan unha altura máxima de coroación de 3 metros.

Nas edificacións con aliñacións fixadas autorizaranse balcóns, cornixas e galerías tradicionais sen que excedan en ningún caso do 1/10 da anchura da rúa nin da liña de bordo da beirarrúa, cun máximo de 0,80 m e unha altura mínima de 3,50 m. Quedarán separados dos predios lindeiros nunha lonxitude igual ao voo e como mínimo de 0,60 m.

Prohíbense expresamente os cerramentos con muro cortina.

Autorízanse sotos, semisotos e entreplantas coas seguintes condicións:

- O plano do pavimento en calquera punto do soto máis profundo non quedará por debaixo da cota de 10 metros baixo a rasante da beirarrúa ou do terreo, permitíndose ata catro plantas, tres delas dedicadas a garaxe.
- En plantas baixas non dedicadas ao uso de vivenda permítense entreplantas que non serán computables dentro do máximo número de andares autorizables, sempre que non ocupen máis do 50% da superficie total. A altura libre por enriba e por debaixo da entreplanta non poderá ser inferior a 2,20 m e 2,50 m respectivamente. No caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividise en diferentes locais cada un deles terá que cumprir o indicado anteriormente, para o cal, se é o caso, deberán realizarse as obras de demolición oportunas.

A ocupación mínima da planta de edificación será de 100 m² e deberase poder inscribir nela un círculo de diámetro igual ou superior a 5 metros.

4. Usos

Zona tipo U1

Zonas tipo U1 son as zonas nas que o uso característico é residencial con comercial en planta baixa. Todo o ámbito da ordenanza está en zona U1

- Usos permitidos

Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA:

Oficinas

Ocio e restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

PLANTA PRIMEIRA

Equipamento de carácter terciario (asimilable a oficina)

PLANTAS ALTAS

Oficinas categoría 2ª

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento privado

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipos 1

- Usos prohibidos

Os que non están expresamente permitidos, en particular a vivenda en planta baixa.

Exclúense desta prohibición os usos de vivenda xa implantados en edificios existentes.

- Usos condicionados

Uso hospedaxe do grupo II.

As condicións de autorización dependen de se o edificio se atopa en zona sensible ou non.

No ámbito delimitado como zona sensible autorízase como uso alternativo unicamente en planta primeira en edificios existentes, xa consolidados, cando teñan unha altura igual o maior de B+6 plantas.

En zonas non sensibles, autorízase en planta primeira con independencia da altura da edificación.

En edificios singulares, ademais dos usos xenéricos e das formas de implantación establecidos nos apartados anteriores, admítense outros usos e formas de implantación, como exclusivos ou mixtos, mediante a redacción dun plan de usos do edificio tal como se establece no artigo 119.

Na ordenanza 7 identifícanse os seguintes edificios singulares:

Rúa de García Prieto, nº 6. Referencia catastral 6568912NH3466H0001GT

- Plans especiais de control de usos

Cando a implantación de usos nun edificio exclusivo poida poñer en risco a condición de maioritario ou predominante do uso característico poderá activarse un plan especial para o control dos usos dos previstos no artigo 119. Entenderase que existe situación de risco cando se supere algún dos indicadores de control establecidos no citado artigo.

Establécense as seguintes zonas para a comprobación dos indicadores de control:

Eixe avenida de Vilagarcía, Sánchez Freire e García Prieto

Eixe Rosalía de Castro e Santa Marta

5. Aliñacións e rasantes

As aliñacións e rasantes son as establecidas nos planos de ordenación. Nas zonas en que os planos de ordenación non as determinen conservaranse as existentes.

Art. 145. Ordenanza 8. Cidade xardín

1. Definición e ámbito

Esta ordenanza aplícase ao ámbito delimitado nos planos de ordenación que se corresponde coa zona de cidade xardín da Rosaleda, no Ensanche da cidade de Santiago.

2. Sistema de ordenación

Establécese un sistema de ordenación con base no mantemento da edificación illada con aproveitamento volumétrico en coherencia coa consolidación da zona.

3. Parámetros e condicións da edificación

Fíxase unha edificabilidade máxima de 1,40 m²/m² e unha ocupación da parcela edificable do 40%.

A altura máxima fíxase en baixo e un andar equivalente a 7 metros. Por enriba desta altura poderán autorizarse usos dos permitidos na edificación sempre que estean inscritos dentro do plano e a altura máxima de cuberta definida de acordo co art. 125.6 destas normas.

O recuamento obrigatorio á aliñación e aos lindeiros será de 2,5 m.

As novas edificacións deberán estudar a harmonización volumétrica e estética coas edificacións existentes, sen supoñer un impacto sobre elas. Os cerramentos poderán ser opacos ata unha altura de 2,00 m desde a rasante e completarse ata os 2,50 m con elementos diáfanos ou vexetais. Os materiais de fábrica recubriranse e pintaranse axeitadamente e serán acordes coa edificación da propia parcela e das lindeiras.

4. Usos

- Usos permitidos

Uso característico: vivenda unifamiliar

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Restauración

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Equipamento de carácter terciario

Comercial

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I, tipo 1

5. Aliñacións e rasantes

Son as definidas en planos de ordenación. Naquelas zonas consolidadas en que non se define a aliñación, considérase a existente.

Art. 146. Ordenanza 9. Actuacións unitarias consolidadas

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes, de ordenación conxunta, en xeral pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

2. Sistema de ordenación

Consérvanse as características de estrutura urbana, mantendo a tipoloxía edificatoria existente. Para este efecto diferenciaranse as actuacións de vivenda colectiva (9A) das de vivenda unifamiliar (9B).

3. Parámetros e condicións da edificación

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación que non impliquen modificar o carácter unitario do conxunto.

Mantendo este carácter unitario, e no contexto dunha área de rehabilitación integral, permitírase, coa redacción do correspondente estudo de detalle, introducir elevadores e outros elementos co fin de mellorar as condicións de accesibilidade das vivendas. O estudo de detalle determinará, se é o caso, a desafectación do dominio público dos terreos afectados.

As intervencións que poidan afectar o conxunto ou partes autónomas (bloques, ringleiras etc.) deberán preverse en proxecto unitario, aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán autorizarse, mediante estudo de detalle de ordenación de volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen incrementar o número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán o conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade do ámbito ordenado.

4. Condicións de uso

As condicións de uso serán as establecidas neste plan xeral para a ordenanza de tipoloxía de ordenación análoga á da actuación de que se trate. Con carácter xeral, entenderase que a tipoloxía equivalente é a regulada pola ordenanza 4 para a variante 9A e a da ordenanza 5 para a 9B.

Actuacións unitarias (AU) de vivenda colectiva

Nas actuacións unitarias de vivenda colectiva (9A) onde en orixe se prevía vivenda en planta baixa, manterase o dito uso. A posibilidade de implantar outros usos previstos pola ordenanza que resulte de aplicación estará condicionada a manter o despezoamento e a configuración exterior da vivenda, sen alterar o carácter unitario do conxunto.

Actuacións unitarias (AU) de vivenda unifamiliar

Nas actuacións unitarias de vivenda unifamiliar (9B) manterase o uso característico. A posibilidade de introducir usos complementarios en planta baixa está condicionada a non alterar a configuración das vivendas.

5. Aliñacións e rasantes

Establécense nos planos de ordenación e, cando non sexa así, coincidirán coas existentes en áreas consolidadas.

Na ordenanza 9A en tipoloxía de bloque aberto, cando non figure expresamente recollida a aliñación nos planos de ordenación entenderase con carácter xeral que coincide coa liña de edificación dos bloques, agás acreditación expresa da titularidade privada dos espazos libres situados entre bloques.

Art. 147. Ordenanza 10. De actividades

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende ámbitos de solo urbano con continuidade de uso industrial ou terciario, de acordo coa cualificación establecida nos planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un tipo mixto de ordenación por edificación illada, pareada ou acaroada.

3. Parámetros e condicións da edificación

Establécese unha edificabilidade máxima sobre parcela neta de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e unha ocupación do 70%. A altura máxima será de 9 metros, medidos no arranque da cuberta. Exceptúanse destas condicións de edificación aqueles ámbitos afectos a estacións de servizo tal e como se detalla máis adiante.

Cando a edificación se realice recuada a algún dos lindeiros esixirase que a distancia do recuamento sexa como mínimo a metade da altura máxima da edificación. Esixirase que cando menos o 20% da superficie da parcela estea destinada a vías e aparcamento.

Cando das condicións do proceso produtivo deriven maiores necesidades de altura ou superficie poderán, excepcionalmente, autorizarse alturas maiores para as naves.

4. Usos

Autorízanse usos de industria en categorías 2ª e 3ª, así como oficinas, comercial, hospedaxe (grupo I), dotacional e garaxe-aparcamento.

Nos ámbitos que na actualidade presentan uso exclusivo terciario, indicados nos planos de ordenación como 10A, manterase este uso, autorizándose igualmente aqueloutros previstos na ordenanza agás os industriais.

Nos ámbitos que na actualidade presentan o uso exclusivo de estación de servizo, indicados nos planos de ordenación como 10B, manterase este uso e as súas condicións de edificación ateranse ao establecido no artigo 129 desta normativa.

5. Aliñacións e rasantes

Establécense nos planos de ordenación e, cando non sexa así, coincidirán coas existentes en áreas consolidadas.

Art. 148. Ordenanza 11. Núcleos tradicionais incorporados ao solo urbano

1. Delimitación e ámbito

Esta ordenanza comprende o solo urbano dos núcleos tradicionais que se incorporaron á trama da cidade no proceso da súa evolución e expansión e que presentan características tipolóxicas e tramas de interese que este plan pretende conservar.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completar os perímetros definidos pola ordenanza permitindo a edificación illada ou acaroada indistintamente e mantendo o carácter do conxunto. A edificación acaroada será obrigatoria sempre que exista na parcela lindeira unha edificación medianeira ou acaroada.

Pola súa singularidade, preténdese preservar o patrimonio construído de interese e a súa morfoloxía así como a valorización da súa estrutura parcelaria.

Sobre o parcelario de orixe permítese a segregación de ata tres unidades parcelarias con superficie mínima de 300 m^2 .

Co obxecto de garantir a integración e harmonización das novas edificacións coa contorna e para aquelas que se conserven, rehabiliten ou reestruen, establécense as seguintes condicións de composición estética:

- Nas edificacións existentes procurárase o mantemento e conservación dos elementos de cachotería, linteis, pilas-tras, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocios adaptaranse ao carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.

- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou na externa, con predominancia dos ocos de compoñente vertical en formación de ventás balconeiras e unha disposición de dous ou tres eixes de composición.
- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor serán os predominantes no conxunto. Non poderán utilizarse como acabado visto da edificación materiais fabricados para seren revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son de soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías. O seu voo máximo será o establecido no art. 125.15 destas normas.
- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, onde non se permitirá a construción de plantas diáfanos e sen cerramentos exteriores cando sobre elas existan volumes pechados, debendo estar integradas na composición xeral da fachada.
- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos de fachadas con pezas de máis dunha cor formando dameiro ou franxas, así como o emprego de pezas de revestimentos de dúas cores.
- As cubertas terán volumes continuos, sen quebras no plano dos faldróns, e autorízanse lucernarios, claraboias ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

3. Parámetros e condicións de edificación

Con carácter xeral prímase as actuacións de rehabilitación e reconstrución fronte ás de substitución ou nova edificación, con mantemento da volumetría das edificacións principais existentes. Para novas edificacións ou ampliación das existentes, a regulación volumétrica establécese partindo do criterio xeral de integración co volume das edificacións principais existentes.

Para estes efectos determínanse os seguintes parámetros:

- Fíxase unha edificabilidade máxima de 0,40 m²/m².
- A ocupación máxima da parcela será do 30%, cunha altura máxima de 6,5 m, equivalente a baixo e unha planta, medida en todas as fronte en contacto co terreo ou coa beirarrúa. A fronte mínima da parcela edificable será de 8 m.
- Poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación da edificación existente, aínda que a parcela non acade a superficie ou a fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables.

Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

- Nas parcelas con edificacións preexistentes de interese cuxa edificación principal non acade a altura máxima establecida na ordenanza poderá admitirse a ampliación en altura sen necesidade de cumprir os parámetros de edificabilidade nin de ocupación, sempre que a dita edificación non resulte desconforme cos obxectivos da ordenación e axude completar a imaxe do núcleo. A posibilidade de ampliación estará condicionada en todo caso ao mantemento e integración da edificación principal existente, non admitíndose en actuacións que supoñan a derruba dun inmovble existente para a súa nova edificación.
- De preferencia, as novas edificacións apegaranse ás existentes e aos lindes, sen prexuízo dos colindantes. Poderán aceptarse recuamentos laterais e ao fondo da parcela dun mínimo de 2 metros cando a parcela lindeira presente edificación exenta, non xere medianeira ou non estea edificada.
- Cando se trate de rúas ou parcelas con varias vivendas que estiveran parcialmente edificadas con vivendas acoroadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes adaptaranse á disposición urbanística das existentes. Permitirase reconstruír as vivendas existentes aínda que non se cumpran todos os parámetros de aplicación, sempre e cando a dita reconstrución se faga con características similares ás da edificación preexistente.
- Autorízase o aproveitamento baixo cuberta sempre que quede inscrito na pendente máxima de cuberta establecida con carácter xeral no artigo 125.6 destas normas.
- A liña de fachada coincidirá normalmente coa aliñación sendo obrigatoria esta disposición cando a lindeira a presente e exista muro medianeiro. Non obstante, cando o recuamento das edificacións lindeiras coa aliñación sexa

irregular, poderán manterse por diante da liña de fachada patios, emparrados, macizos ou outros elementos que poderán ser pechados ou diferenciados da calzada ou beirarrúa mediante muros cunha altura máxima de 0,60 m.

4. Usos

- Usos permitidos:

Uso característico: vivenda unifamiliar

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Oficinas

Restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilable a comercial)

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Equipamento de carácter terciario.

Oficinas

Compatibles de carácter alternativo:

PLANTA BAIXA

Residencial comunitario

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I

5. Aliñacións, rasantes e recuamentos

As aliñacións e rasantes serán as establecidas nos planos de ordenación e, de non ser así en zonas consolidadas coincidirán coa existente.

6. Edificacións auxiliares

Os parámetros sinalados anteriormente serán de aplicación para a edificación principal. Adicionalmente, permitiránse:

- a) Hórreos ou bodegas ata un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres ou garaxes de categoría 2ª cunha altura inferior a 3 m e un máximo de superficie que non exceda do 25% da ocupación da edificación principal.
- c) Aseos, retretes e servicios hixiénico-sanitarios apegados ao corpo principal de edificacións existentes cando estas se reformen e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada e situaranse apegadas á edificación principal ou aos lindes de parcela, sen prexuízo de terceiros. Estas construcións computarán ocupación de parcela.

Art. 149. Ordenanza 12 de predios singulares en solo urbano

1. Delimitación e ámbito

Aplícase esta ordenanza aos predios de pazos, fundacións, quintas e en xeral edificacións señoriais que, situadas nos perímetros de solo urbano, ofrecen un interese de conservación como pezas unitarias de interese arquitectónico, histórico, cultural ou simplemente ambiental, pola súa construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o delimitado no plano de ordenación.

2. Sistema de ordenación

Establécese un sistema de ordenación baseado no mantemento das características de edificación e ocupación de parcela existentes.

3. Parámetros e condicións da edificación

Para estas pezas, o plan xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m²/m² sobre parcela e cunha ocupación máxima do 10% desta. Para estes efectos computarán todas as edificacións existentes e as propostas.

Con estes parámetros poderanse realizar os seguintes tipos de actuacións:

1º En edificios catalogados conservárase a edificación e poderán realizarse obras de restauración, consolidación, conservación, rehabilitación e reestruturación mantendo o carácter de conxunto e o seu grao de protección.

2º En edificios non catalogados poderán, adicionalmente, realizarse obras de reforma total ou de substitución da edificación.

En ambos os dous casos e a través da redacción e aprobación dun plan especial poderá completarse a edificabilidade con novas construcións, respectando os usos autorizados e o carácter do conxunto organizando a situación das novas edificacións con respecto aos elementos do cercado e á xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e un andar, equivalente a 6,5 metros.

Os plans especiais terán o carácter de protección e conterán a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, para xulgar o ámbito definido para a nova edificación e o seu contorno xeral así como a integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible. Igualmente, achegarán un catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais, que tras a súa aprobación se integrará no xeral deste documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a súa parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos etc., e como tal o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licenza municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas ou arbóreas, autóctonas ou exóticas, que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte importante da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente, conservaranse os cercados pétreos e de reixas e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

4. Usos

· Usos permitidos:

Uso característico: vivenda unifamiliar, sen segregación de parcela

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Restauración

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Equipamento de carácter terciario

Comercial

Compatibles de carácter alternativo:

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Terciario-residencial

Hospedaxe grupo I

Sección 2ª. Ordenacións singulares e ordenanzas especiais da cidade**Artigo 150 bis. Usos compatibles nos polígonos de solo urbano non consolidado**

Nos polígonos de solo urbano non consolidado delimitados nas presentes normas admítense os seguintes usos compatibles: terciario-residencial, hospedaxe, equipamento privado, comercial, ocio-restauración, oficinas, industrial, e garaxe-aparcadoiro

Os usos relacionados poderán situarse en planta baixa, en plantas altas ou en edificio exclusivo, de conformidade co indicado na regulación do uso establecida nas presentes normas.

En todo caso, haberá de garantirse o cumprimento da reserva mínima obrigatoria de vivenda de protección pública e de prazas de aparcamento vinculada ao distrito (cadro nº 37 da memoria do PXOM).

Os usos compatibles co principal non poderán exceder da metade da total superficie edificable.¹¹

CAPÍTULO V. Normas e ordenanzas reguladoras do solo de núcleos rurais de poboación**Art. 152. Definición**

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

Art. 153. Ordenanza 13. Dos núcleos rurais**1. Definición e ámbito**

Esta ordenanza comprende os ámbitos das aldeas, lugares ou rueiros, de morfoloxía definida e diferenciados administrativamente nos censos e padróns oficiais, que constitúen a base da trama territorial. A delimitación establécese nos planos de ordenación, de acordo cos criterios establecidos no artigo 33 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completar as estruturas dos núcleos que permite a edificación exenta ou apegada, manténdose tanto o tipo de ocupación como o carácter do conxunto e evitando a introdución de tipos edificatorios alleos á súa morfoloxía.

A edificación exenta autorízase sempre que se garanta o cumprimento dos recuamentos laterais mínimos establecidos.

A edificación apegada ou medianeira a un ou dous dos lindes laterais permitírase sempre que exista na parcela lindeira unha edificación dentro de ordenación medianeira ou apegada ao dito linde.

Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou acaroamentos salvo cando respondan a un proxecto conxunto ou naquelas parcelas que, non procedendo de segregacións posteriores á aprobación deste documento, posúan unha fronte que non permita a solución exenta. En calquera caso deberá mediar acordo coa propiedade lindeira correspondente.

3. Parámetros e condicións físicas de edificación

Nos núcleos rurais delimitados permitiránse as seguintes actuacións:

- Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do volume e da tipoloxía tradicional.
- Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura de edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía.
- Novas edificacións de acordo coas regras establecidas nesta ordenanza.
- Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico no núcleo, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria.

Queda prohibido o derrubamento ou a demolición das construcións existentes, agás nos seguintes supostos:

- Aquelas construcións sen interese arquitectónico cuxa recuperación, restitución ou reconstrución para calquera dos usos autorizados non sexa posible polo seu reducido tamaño ou pola imposibilidade de acceso.

11 Apartado engadido para dar cumprimento ao informe da Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo (III.4.h)

- As edificacións de escaso valor histórico ou etnográfico que, estando en ruína material de acordo con estas normas e con evidente perigo para as persoas ou as cousas, non sexa viable recuperar total ou parcialmente.
- Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, forma e volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e a estética do conxunto edificatorio. Igualmente todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

As novas edificacións que se pretendan realizar identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama existente. Para estes efectos establécense os seguintes parámetros de edificación:

- O aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máximo de 0,50 m²/m² sobre parcela neta edificable.
- A parcela mínima edificable será de 300 m². Poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación de edificacións, aínda que a parcela non acade a superficie mínima esixida pola ordeanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables. Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989
- Cando se trate de parcelas de copropiedade familiar que estean parcialmente edificadas con vivendas apegadas formando aliñación ou praza, as novas edificacións ou a ampliación das existentes realizaranse medindo os parámetros sobre a parcela total ata complementar o aproveitamento autorizado. As novas edificacións neste caso adaptaranse á disposición das existentes.
- A ocupación máxima será do 50%, entendendo este como máximo para todas as edificacións.
- A edificación será de planta baixa ou de planta baixa e un andar como máximo, e non superará os 7 m de altura medidos en todo o seu contorno sobre a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación. Os proxectos incluírán, para este efecto, un plano topográfico do terreo natural con indicación das curvas de nivel e a xustificación de integración ambiental e topográfica.
- Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima e non sobresaian máis de 0,60 m respecto ao nivel do terreo en contacto co edificio, computando aproveitamento.
- Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas. Con este fin, a(s) liña(s) de coroación das cubertas non poderá(n) superar a altura de 8,5 m medida desde calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais esixírase que os locais baixo cuberta estean inscritos no sólido capaz definido polos planos de pendente máxima do 300 trazados desde a cara superior do último forxado nas liñas de fachadas. Os planos das vertentes das cubertas serán continuos e sen crebas. Quedan prohibidas as mansardas e bufardas.
- Para edificacións exentas fíxanse uns recuamentos mínimos a lindes e fondo de parcela de 2 m. A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación.
- Autorízanse actuacións agrupadas mediante promoción conxunta dun máximo de tres vivendas, sempre que se cumpra a parcela mínima para cada unha delas, respectando os parámetros máximos aplicados ao conxunto. Os espazos libres resultantes poderán ser destinados a vías, zonas libres e instalacións complementarias xustificando a súa contribución á mellora urbanística do núcleo.
- As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste documento e edificadas consonte a normativa vixente no momento da súa construción que incumpran algunhas das condicións reguladas neste apartado poderán conservarse (restaurarse, consolidarse ou rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación. Así mesmo, poderán autorizarse as ampliacións necesarias, sempre que as actuacións non signifiquen un incremento superior ao 10% do volume orixinario.

4. Usos

- Usos permitidos:

Uso característico: vivenda unifamiliar

Considéranse compatibles os usos terciarios e produtivos, as actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

En edificio exclusivo que non altere as características morfolóxicas e volumétricas dos edificios do núcleo, así como nos baixos da edificación residencial, autorízanse, polo tanto, os seguintes usos:

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Oficinas

Restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilables a comercial)

Agropecuário de tipo tradicional e familiar.

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Equipamento de carácter terciario

Industrial en categoría 2ª

Agropecuário de tipo tradicional e familiar

Compatibles de carácter alternativo:

PLANTA BAIXA

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Residencial comunitario

Hospedaxe grupo I

Autorízanse as vivendas provisionais, desmontables ou transportables, sempre que resulten acordes coas características morfolóxicas e volumétricas das edificacións do núcleo.

5. Aliñacións e rasantes

Fíxanse en planos de ordenación. Nas vías existentes con edificacións e muros tradicionais consolidados autorízanse aliñacións menores en aras a garantir a estrutura orixinal do núcleo rural, mantendo unha sección viaria mínima de 5 m, segundo se recolle nos planos de ordenación.

A liña de fachada da nova edificación coincidirá normalmente coa aliñación. Non obstante, cando do recuamento das edificacións resulten aliñacións irregulares poderán manterse por diante da liña de fachada pérgolas, macizos e outros elementos pechados e diferenciados da calzada ou da beirarrúa por medio de muros cunha altura máxima de 0,60 m.

Os cerramentos manterán as características dos existentes. Os de nova execución realizaranse de fábrica e opacos, co revestimento apropiado, como máximo cunha altura de 0,60 m. Poderán rematarse con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.

6. Edificacións auxiliares

Preservaranse as edificacións ou elementos adxectivos tradicionais, como fornos, hórreos, muíños, eiras, alpendres, palleiras, lavadoiros, petos, pontes ou pontellas existentes.

Adicionalmente ao uso de vivenda, e sen prexuízo do indicado no parágrafo anterior permítense as seguintes edificacións auxiliares de nova planta, cunha superficie máxima de 40 m² e cunha altura máxima de 3,5 m:

- Adegas ata un máximo de 15 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- Almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- Garaxes.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada mais poderán situarse apegadas á edificación principal e aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto destas edificacións auxiliares non excederá a ocupación do 20% da parcela susceptible de edificación.

7. Condicións de integración no núcleo

As novas edificacións e as ampliacións das existentes, en seu caso, manterán as condicións ambientais do núcleo, a morfoloxía do asentamento e a tipoloxía das edificacións do lugar segundo as seguintes regras:

a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos que existan.

b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e a proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares ou cadradas de aproximadamente 10 m, coa excepción de grandes construcións e edificios públicos ou singulares. A fachada principal deberá orientarse á fronte da parcela e aliñarse no posible coas direccións dos camiños ou estradas a que dea fronte. No caso de grandes construcións e edificios públicos ou singulares procurarase, cando a organización funcional do uso que se vaia implantar o permita, fraccionar os volumes para adaptalos ao característico das edificacións da zona.

c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

d) Os corpos voados pechados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes.

e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfoscados pintados.

f) A disposición das novas edificacións producirase de tal xeito que se eviten os movementos de terras que alteren a topografía natural do terreo máis alá da superficie ocupada polas construcións.

Art. 154. Ordenanza 14. De expansión dos núcleos rurais

1. Definición e ámbito

Esta ordenanza comprende a expansión dos núcleos rurais con base nas vías existentes, caracterizadas por unha morfoloxía parcelaria fraccionada, normalmente ao eixe das vías, ou polo enchido intersticial de parcelas vacantes entre estradas e camiños, segundo se delimita nos planos correspondentes.

2. Sistema de ordenación

Fíxase un sistema mixto de ordenación para completar as parcelas vacantes ou insuficientemente edificadas mediante edificación exenta ou apegada. Non se permitirá a creación de novas medianeiras ou acaroamentos salvo que respondan a un proxecto conxunto ou naquelas parcelas que, sen proceder de segregacións posteriores á aprobación deste documento, posúan unha fronte que non permita a solución exenta.

3. Parámetros e condicións físicas de edificación

Autorizaranse en xeral edificacións de planta rectangular ou cadrada en catro fachadas.

Para as novas edificacións, o aproveitamento fíxase mediante un coeficiente de edificabilidade máxima de 0,35 m²/m².

A parcela mínima edificable será de 600 m².

Poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación das edificacións, aínda que a parcela non acade a superficie mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables. Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989

A edificación será de planta baixa e un andar como máximo e non superará os 7 m de altura medidos en todo o seu contorno sobre a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación. Con estes fin, o proxecto incluírá un plano topográfico de información coas curvas do estado inicial do terreo así como a xustificación da súa integración ambiental e topográfica.

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima antes sinalada e que non sobresaian máis de 0,60 m respecto ao nivel do terreo en contacto coa edificación.

Para edificacións exentas fíxanse uns recuamentos mínimos a lindes e fondo de parcela de 3 m. A fronte da parcela poderá coincidir coa liña de fachada da edificación ou esta poderá recuarse 3 m como mínimo na liña de edificación.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas. Para este efecto, a liña de coroación das cubertas non poderán superar a altura de 8,50 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación. Ademais, esixírase que os locais baixo cuberta estean inscritos nunha liña de pendente máxima de 300 trazada desde a cara superior do último forxado en liña de fachada. Os planos de vertentes das cubertas serán continuos e sen crebas. Quedan prohibidas as mansardas e bufardas.

A ocupación máxima da parcela será do 50% e computaranse, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias, que tamén computarán aproveitamento.

As edificacións auxiliares só se permitirán en fachada en agrupacións acaroadas ou semiacaroadas mediando proxecto conxunto segundo o disposto na ordenanza 13 dos núcleos rurais.

Nas actuacións agrupadas mediante promoción conxunta limitarase o número de vivendas por equivalencia á parcela mínima esixida. O número máximo de vivendas acaroadas nestas actuacións será de tres. Os espazos libres resultantes poderán ser destinados a vías, zonas libres e instalacións complementarias xustificando a súa contribución á mellora urbanística do núcleo.

4. Usos

- Usos permitidos

Uso característico: vivenda unifamiliar

Considéranse compatibles os usos terciarios e produtivos, actividades turísticas e artesanais, pequenos talleres, invernadoiros e equipamentos, así como aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate ou que dean resposta ás necesidades da poboación residente neles.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación residencial autorízanse , polo tanto, os seguintes usos:

Usos compatibles:

Compatibles de carácter complementario:

PLANTA BAIXA

Comercial

Oficinas

Restauración

Industrial en categoría 1ª

Equipamentos de carácter terciario (asimilable a comercial)

Agropecuário de tipo tradicional e familiar

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Comercial

Equipamento de carácter terciario

Industrial en categoría 2ª

Agropecuário de tipo tradicional e familiar

Compatibles de carácter alternativo:

PLANTA BAIXA

Hospedaxe grupo II

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Residencial comunitario

Hospedaxe grupo I

Autorízanse as vivendas provisionais, desmontables ou transportable, suxeitas ás condicións e parámetros edificatorios establecidos na ordenanza.

5. Aliñacións e rasantes

As aliñacións fíxanse nos planos de ordenación.

Os cerramentos constrúense en xeral na aliñación e serán de fábrica e opacos, co revestimento apropiado, como máximo cunha altura de 0,60 m e poderán rematarse con elementos diáfanos e vexetais ata unha altura de 1,80 m.

6. Condicións de integración no núcleo

As novas edificacións e as ampliacións das existentes, en seu caso, manterán o carácter do conxunto segundo as seguintes regras:

a) Manteranse os elementos de cantería, cachotería e carpintería característicos que existan.

b) O tamaño das edificacións conservará o ritmo e proporción das tradicionais, a partir de plantas rectangulares ou cadradas de base 10 m, coa excepción de grandes construcións e edificios públicos ou singulares. A fachada principal

deberá orientarse á fronte da parcela e aliñarse no posible coas direccións de camiños ou estradas a que dea fronte. No caso de grandes construcións ou edificios públicos ou singulares procurarase, cando a organización funcional do uso que se vaia implantar o permita, fraccionar os volumes para adaptalos ao característico das edificacións da zona.

c) Excepto en casos singulares que se xustifiquen manterase a cuberta inclinada a dúas ou catro augas.

d) Os corpos voados cerrados, galerías, miradoiros e balcóns realizaranse ou conservaranse coas dimensións e características dos existentes. Permitiranse só cando o recuamento ao eixe do camiño sexa superior a 6 m. O voo máximo establécese en 0,50 m.

e) As fachadas e muros de pedra manteranse vistos e os enfoscados pintados.

f) A carpintería exterior deberá ser de madeira pintada ou aluminio lacado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

O Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica PE-1, aprobado definitivamente o 24.3.97, coas súas modificacións puntuais e estudos de detalle aprobados definitivamente, seguirá desenvolvéndose segundo as súas determinacións, polo que o Plan xeral se remite ós documentos respectivos, respectando as súas ordenanzas urbanísticas, normas de edificación, trazados e demais determinacións recollidas nos seus planos de ordenación, salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Relación de modificacións puntuais aprobadas definitivamente:

- Modificación puntual do PXOU e do PE-1 para un aparcadoiro baixo rasante no Colexio La Salle, aprobada definitivamente o 06.04.2001.
- Modificación do PXOU e do PE-1 para a creación de Ordenanza Especial OE-5, aprobada definitivamente o 16.7.2001 (remítese á disposición final 3ª), e reformada pola MP da ordenanza especial OE-5 Galeras do PXOM, no ámbito do antigo hospital, aprobada definitivamente o 19.07.2018.
- Modificación puntual do PE-1 en San Lourenzo, corrección de erros na folla 21 do plano 2 de cualificación, aprobada definitivamente o 30.5.2002.
- Modificación puntual do PE-1 na Avda. Xoán Carlos I para a reserva dun aparcadoiro, aprobada definitivamente o 27.11.2003.
- Modificación puntual do PE-1 na rúa dos Lagartos nº 44, aprobada definitivamente o 24.4.2003.
- Cambio de uso parcela E EU-4 Finca Simeón, aprobado o 28.10.2004.
- Modificación do PXOU e do PE-1 no Monte Pío e Finca do Espiño, aprobado definitivamente polo D.286/2004, do 25 de novembro. Remítese á disposición transitoria 4ª.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da U-4 Caramoniña, aprobada definitivamente o 24.02.2005.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da parcela 1106-01 (remodelación de Antigo Banco de España, aprobada definitivamente o 31.07.2008.
- Ámbito do equipamento universitario EU-4 (Finca Simeón), aprobada definitivamente o 29.01.2009.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da unidade edificatoria 111103, rúa do Preguntoiro 23 (Edificio El Pilar), aprobada definitivamente o 14.04.2009.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da unidade edificatoria 511127, rúa das Hortas núm. 13, aprobada definitivamente o 28.01.2010.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da unidade edificatoria 410207, rúa de Xelmírez núm. 18, aprobada definitivamente o 29.04.2010.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da unidade edificatoria 511174, rúa do Pombal núm. 28, aprobada definitivamente o 28.04.2011.
- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da unidade edificatoria 111903, rúa das Casas Reais núm. 20, aprobada definitivamente o 28.04.2011.
- Modificación puntual do PXOM e do PE-1 na rúa de San Miguel dos Agros núm. 5, aprobado definitivamente o 14.03.2013.

- Modificación puntual do PE-1 no ámbito da reserva de equipamento RU-10 (Virxe da Cerca, 6), aprobada definitivamente o 25.09.2014.
- Modificación puntual do PE-1 para a ampliación de usos no EM-9 (Seminario Menor – Belvís), aprobada definitivamente o 21.03.2019.
- Ampliación de usos permitidos na reserva de equipamento EU-9. Rúa de Casas Reais, 8 (antigo Banco Simeón), aprobada o 26.09.2019.
- Modificación puntual do PE-1 para limitar os aloxamentos de carácter temporal no seu tecido residencial, aprobada definitivamente o 15.11.2018.

En execución das sentenzas de anulación parcial ditadas polo TSXG, no ámbito das ordenanzas reguladas polos artigos 150 a 155 da normativa do PE-1, aplicárase a normativa do Texto refundido aprobado polo Pleno municipal o 25.02.2021 -publicada no BOP de 19.04.2022-, coas adaptacións que resultan do indicado na disposición final 1ª.

O Plan xeral tamén se remite ás unidades de intervención e/ou actuación que contan con estudos de detalle aprobados definitivamente e que se relacionan a continuación:

SECTOR		DATA APROBACIÓN DEFINITIVA
UI-5	AVDA. XOÁN XXIII	31.01.02
UI-6	ASILO DE CARRETAS	27.09.01
UI-10	ENTREGALERAS	09.04.99
U-12	TROMPAS-BELVÍS	03.07.98
U-13	APERTURA RÚA DE BELVÍS	31.05.12
U-14	CASTRÓN DOURO	28.02.02
U-16	MUÍÑO DE SAR	01.09.99
U-17A	GALERAS E RÚA DO CAMPO DAS HORTAS	26.09.02
U-17B	HORTAS-POMBAL	05.03.99
U-18	RAPA DA FOLLA	28.07.97
U-21	CARME DE ABAIXO-VAQUERÍA	08.02.99
ORDENACIÓN EU-4 (FINCA SIMEÓN)		27.12.99
GARCIA SABEL-COSTA DE SAN FRANCISCO		28.06.12

Os ámbitos de solo urbano non consolidado que dispoñen de plan de desenvolvemento aprobado e que o Plan xeral mantén en vigor, estarán ó disposto no punto 1.c) da disposición transitoria 1ª da Lei 9/2002 en tanto en canto non teñan aprobado o seu instrumento de equidistribución.

Os ámbitos do solo urbanizable SUNP-9 Belvís e SUNP-10 Rúa das Arrepentidas remítense á disposición transitoria 3ª.

O ámbito do Plan especial de ordenación do parque público de Belvís PU-5 remítese á disposición transitoria nº 10ª.

Teñen a clasificación de solo urbano non consolidado os seguintes ámbitos:

- U-4 Caramoniña
- U-5 Costiña do Monte
- U-7, U-8 Calzada de San Pedro, Ruela das Fontiñas
- U-10 A Trisca
- U-11 Calzada de San Antón
- U-19 Rueiro de Figueiriñas
- DEP-24 Aparcamento e deportivo da rúa do Canteiro.

Todos eles desenvolveranse mediante estudos de detalle segundo as características e parámetros definidos no PE-1. Cada unha das unidades de execución clasificadas como solo urbano non consolidado constituirán o ámbito dun polígono de execución para os efectos da LOUG.

O PXOM aprobado nos anos 2007 e 2008 introduciu as seguintes modificacións no ámbito do PE-1:

- Fíxase a creación dun novo parque deportivo universitario de sistema xeral na zona da Toxeira, nas inmediacións de Poza de Bar (EU-11, UDEP) de 54.718 m², que se ordenará segundo as condicións establecidas para o PE-8R segundo se regula no art. 91 das presentes normas.
- Determinínase unha zona verde de sistema xeral nas Hortas (PU-20) cunha superficie de 10.500 m².
- Cámbiase o uso e a denominación dos seguintes equipamentos:

NOME DO PE-1	USO NO PE-1	NOME NO P.X.	USO NO P.X.
S-AS-13 Asistencial, Administrativo Sanatorio Senarís	Sanitario-Asistencial-Administrativo	IA-AS	Administrativo-Asistencial
RE-3 Facultade de Medicina	Reserva de equipamento	EU-8	Docente-investigación-sociocultural-administrativo e complementario
RE-7 Edificio Seguridade Social	Reserva de equipamento	IA-25	Administrativo
RE-5 Administración Facenda	Reserva de equipamento	SC-36	Sociocultural
RE-8 Residencia M ^a Inmaculada	Reserva de equipamento	RU-11	Residencial-universitario
AS-6	Asistencial	IA-31	Institucional-administrativo
SC-3	Sociocultural	IA-30	Institucional-administrativo
SC-22	Sociocultural	AS-13	Asistencial-gardería
RE-1 Policía Nacional	Reserva de equipamento	IA-24	Institucional-administrativo
RE-2 Casa Mazarelos	Reserva de equipamento	IA-29	Institucional-administrativo
D-15 Conservatorio	Docente	RE-12	Reserva equipamento
SAS-11	Sanitario-asistencial	S-11	Sanitario

- Amplíase o uso da dotación EM-9 incluíndo o asistencial e multiuso.
- Cualifícase como zona libre o espazo estancial situado en Tras Galeras, establecido en planos de ordenación.
- Cámbiase a denominación dos seguintes equipamentos, mantendo o seu uso:

Denominación PE-1	Denominación P.X.
RE-4	RE-1
RE-6	RE-2
R-34	D-10

- Clasifícanse os seguintes novos equipamentos:

IA-SC	Reserva de equipamento para usos administrativos e/ou socioculturais
SC-37	Sociocultural
RU-8	Asistencial
DEP-28	Deportivo
D-1	Docente

- Cualifícase como equipamento de sistema xeral co uso de institucional-administrativo, IA-32 o edificio sito na rúa da Algalia de Arriba, 31. Cualifícase como equipamento de sistema xeral EU-9 co uso de sociocultural-administrativo-investigación e complementarios o edificio do antigo Banco Simeón.
- As parcelas con numeración 440101 e 440201 segundo a codificación do Plan especial pasan a formar parte da franxa de reserva de infraestrutura ferroviaria.

- Establécese a ampliación da sección do camiño de acceso ó SUD-12, tal e como se indica en planos afectando ás parcelas con numeración 440410 e 440411 segundo a codificación do Plan especial. Do mesmo xeito prodúcese un axuste puntual da clasificación, incorporando ó solo urbanizable SUD-12, as porcións de parcela ata o vial Ponte Pedriña-Ponte de Sar.
- Incorpóranse ó solo urbano as ribeiras do río Sarela entre as Fincas do Espiño e Vaquería do Carme de Abaixo, segundo se indica en planos.
- No Barrio Agro das Barreiras, clasifícase como solo urbano o ámbito delimitado en planos de ordenación. A ordenanza de aplicación será a de Rueiros, acadando unha altura máxima de 7 metros. A cornixa manterase continua en cada unha das dúas pezas edificadas reflectidas en planos.
- Incorpórase á clasificación de solo urbano non consolidado a apertura viaria prevista no PE-1 entre a rúa Carballeira de San Lourenzo e a rúa Agro das Barreiras, e os seus terreos colindantes, definíndose unha ordenación singular (polígono P43 Ribeira de San Lourenzo), coas determinacións establecidas no art. 150 desta Normativa. A ordenanza de aplicación será a de Rueiro, cunha altura máxima de 7 metros e cornixa de edificación continua.
- Modifícase a U-6 Galeras-Fenosa variando a posición do equipamento administrativo público IA-18, segundo planos de ordenación, mantendo a ocupación e a edificabilidade prevista (1.200 m² construídos). Destínase a usos terciarios hoteleiros, de oficinas e comercial, e residencial en plantas altas, o resto do volume.

Os parámetros de ordenación manterán o volume edificado na actualidade inseríndose na súa envolvente exterior, dentro da que se disporá unha superficie edificable máxima prevista de 6.300 m² na edificación privada, incluído o aproveitamento baixo cuberta. De ser o caso os edificios que substitúan á edificación actualmente existente non catalogada, poderán distribuír o aproveitamento no número de plantas que teñan cabida no sólido capaz, mantendo as alturas de cornixa e a altura máxima de cubertas existentes.

Preverase a comunicación peonil entre a zona libre interior de uso público e a rúa de Salvador Allende a través das edificacións privadas, ben fraccionando a edificación ou mediante un paso porticado en planta baixa.

Cualifícase como espazo libre público a praza ZL-104.a) como se indica en plano. O resto da praza, ZL-104.b), formalízase como zona libre privada de uso público. Baixo a súa rasante establécese a posición dos aparcamentos onde dispoñer a dotación prevista no Plan xeral para os usos autorizados.

Formularase un estudo de detalle que garanta a adecuada integración paisaxística, a ordenación volumétrica así como a calidade arquitectónica da intervención.

- Axuste do ámbito do Plan especial na rúa do Canteiro no contorno do DEP-24 segundo se establece en planos de ordenación.
- Modificación de titularidade do ASD-13 de pública a privada afecto ó desenvolvemento de actividade asistencial-escola infantil.

Nas modificacións previstas polo Plan xeral, establecidas anteriormente, o Plan ten rango de ordenación de pormenor. Nos restantes ámbitos, trazados e demais determinacións recollidos nos planos de ordenación do Plan xeral, entenderase que a súa reprodución non altera determinacións do vixente Plan especial ó que o Plan xeral se remite salvo nos casos explicitamente relacionados nesta disposición.

Para os efectos da súa adaptación á LOUG os solos non urbanizables de protección da paisaxe agrícola, de contorno dos ríos Sar e Sarela e de fincas singulares teñen a consideración de solo rústico de protección agropecuaria, das augas e de patrimonio cultural, ordenanzas 16, 19 e 22 respectivamente das presentes Normas.

Permitirase a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos, e a súa ampliación nas condicións reguladas na lexislación do solo de Galicia.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMEIRA

1. Derrogación do planeamento anterior ao PXOM aprobado en 2008

Todos os instrumentos de planeamento aprobados con anterioridade ao Plan xeral de ordenación municipal aprobado definitivamente no ano 2008 foron expresamente derogados coa entrada en vigor do deste, agás os que mantiveron a súa vixencia por expresa remisión do indicado nas seguintes disposicións transitorias e finais, nos termos que nelas se recollen.

2. Adaptación do planeamento remitido e derivado á normativa de usos do PXOM

A normativa de usos que se contén no título III destas normas aplicárase directamente en todos os ámbitos que contan cun instrumento de planeamento aprobado e en vigor, no que se estableza a súa ordenación detallada de usos.

Estes ámbitos inclúen:

a) Os instrumentos de planeamento remitido e incorporado relacionados nas seguintes disposicións transitorias e finais, coas modificacións definitivamente aprobadas con posterioridade ao 2008.

b) Os plans de desenvolvemento que foron aprobados definitivamente en execución do PXOM de 2008, coas súas Modificacións puntuais (MP) definitivamente aprobadas con posterioridade:

Plan parcial do SUD-4, aprobado definitivamente o 1 de outubro de 2010

Plan parcial do SUD-7, aprobado definitivamente o 30 de decembro de 2010

Plan parcial do SUD-11, aprobado definitivamente o 28 de novembro de 2014

Plan parcial do SUD-14, aprobado definitivamente o 23 de febreiro de 2012

Plan parcial do SUD-16, aprobado definitivamente o 27 de marzo de 2015

Plan parcial do SUD-17, aprobado definitivamente o 27 de marzo de 2015

Plan parcial do SUND-8, aprobado definitivamente o 4 de xullo de 2022

Todos os instrumentos de planeamento referidos nos apartados a) e b), xa aprobados e en vigor, manteñen as súas ordenanzas e determinacións cos axustes que de seguido se indican:

Primeiro. Uso vivenda e residencial comunitario

Naquelas ordenanzas, ámbitos ou parcelas cualificadas para uso vivenda ou residencial estarase á regulación do uso vivenda establecida no artigo 107 do PXOM.

Nas parcelas cualificadas para uso residencial comunitario, estarase á regulación do uso terciario-residencial establecida no artigo 108 do PXOM.

Segundo. Actividades de hospedaxe

Teñen a consideración de actividades de hospedaxe as que se definen no artigo 111 destas normas.

As actividades de hospedaxe ou de aloxamento temporal -xa se realicen en establecementos ou en vivendas- teñen a consideración de uso terciario, non residencial.

A regulación das actividades de hospedaxe é a establecida no artigo 111.

Nas parcelas de uso residencial nas que o planeamento vixente non autorice expresamente o uso hoteleiro non poderán autorizarse as actividades de hospedaxe, agás cando teñan a consideración de uso asimilado ao de vivenda consonte ao artigo 107.4.

Terceiro. Usos asimilados a vivenda

En todas as vivendas situadas en parcelas de uso residencial poderán desenvolverse os usos asimilados ao de vivenda definidos no artigo 107.4, sempre que se cumpran os requisitos e condicións ao efecto establecidas no PXOM e nas súas ordenanzas complementarias.

Cuarto. Usos autorizables nas parcelas de uso hoteleiro

Cando o planeamento vixente autorice expresamente o uso hoteleiro aplicarase a regulación do uso de hospedaxe que se contén no artigo 111 do PXOM.

Diferéncianse tres supostos:

a) Cando a ordenanza vixente permite só a **categoría 1ª** (edificios de máis de 600 m² e máis de 30 prazas), entenderase que só admite as actividades de hospedaxe do grupo I, que deberán desenvolverse en edificio exclusivo.

b) Cando o plan vixente permite a **categoría 2ª** (edificios de menos de 600 m²), poderán admitirse as actividades de hospedaxe do grupos I -en edificio exclusivo-, así como as do grupo II (hospedaxe en vivendas), sempre que se cumpran as outras condicións de implantación que se indican na disposición 6ª.

c) Cando o plan vixente permite o uso **hoteleiro -sen limitación de categorías-** aplicarase o disposto na alínea b).

Quinto. Actividades de hospedaxe grupo I (establecementos)

As actividades de hospedaxe do grupo I (establecementos) só se admitirán ocupando edificación exclusiva, coa única excepción que se indica no seguinte parágrafo.

A implantación do uso de albergue en planta baixa (non exclusivo) esixe a aprobación do plan especial previsto nos artigos 111.2 e 119.3.

Sexto. Actividades de hospedaxe grupo II (hospedaxe en vivendas)

As actividades de hospedaxe do grupo II (vivendas de uso turístico, aluguer por cuartos, ou similares) só poderán autorizarse na planta inferior das destinadas a uso residencial, debendo cumprirse en cada caso as seguintes condicións:

a) Vivendas de uso turístico en planta baixa

A actividade de hospedaxe en vivendas (grupo II) poderá autorizarse na planta baixa cando se cumpran simultaneamente dúas condicións:

1. Cualificación do plan vixente: a ordenanza aplicable autoriza expresamente en planta baixa, tanto o uso vivenda libre como o hoteleiro non exclusivo ou, de ser o caso, nos termos indicados nos supostos b) ou c) da disposición 4ª.

2. Zonificación: a parcela está situada nunha zona non sensible (ver plano INF_05) ou, se está en zona sensible, a altura é de B+5 ou superior (ver plano INF_07).

b) Vivendas de uso turístico no primeiro andar

A actividade de hospedaxe en vivendas (grupo II) poderá autorizarse no primeiro andar cando se cumpran simultaneamente as seguintes condicións:

1. Cualificación do plan vixente: a ordenanza aplicable autoriza expresamente en plantas altas tanto o uso vivenda libre como o uso hoteleiro con carácter non exclusivo, ou, de ser o caso, nos termos indicados nos supostos b) ou c) da disposición 4ª.

2. Prohibición do uso residencial en planta baixa: a ordenanza aplicable non admite o uso residencial en planta baixa.

3. Zonificación: a parcela está situada nunha zona non sensible (ver plano INF_05) ou, se está nunha zona sensible, a altura é de B+6 ou superior (ver plano INF_07)

c) O aluguer de cuartos ou estancias dentro da vivenda habitual terá a consideración de uso asimilado a vivenda cando se acredite o cumprimento dos requisitos sinalados no artigo 107.4 e ordenanza complementaria

Sétimo. Uso dotacional

En todas as parcelas cualificadas especificamente no planeamento urbanístico como equipamentos -de carácter público ou de carácter privado- aplicarase o disposto na respectiva ordenanza reguladora da dotación. Con carácter supletorio, en todo o que non se opoña ou contradiga á ordenanza específica, aplicarase o disposto nos artigos 136 e 136 bis, segundo se trate de equipamentos públicos ou privados, respectivamente.

Nas parcelas non cualificadas especificamente polo plan como equipamentos, cando o plan vixente permite o uso dotacional ou de equipamento como alternativo ou complementario, aplicarase o disposto na respectiva ordenanza reguladora do uso, e, supletoriamente, o artigo 113 do PXOM.

Oitavo. Uso comercial

Nas ordenanzas que autoricen o uso comercial entenderase que inclúe os de restauración, agás cando se atopen expresamente excluídos polas respectivas ordenanzas.

A regulación dos usos comercial e de restauración é a que se establece, respectivamente, nos artigos 109 e 112.

Cando o plan vixente autoriza o uso comercial en categoría 1ª enténdese que o autoriza ocupando edificación exclusiva.

Cando o autorice en categorías 2ª e 3ª enténdese que só o admite en planta baixa.

Se non se concretan as categorías, admitirase tanto en edificio exclusivo como en planta baixa.

A compatibilidade da instalación de subministración de carburantes nas parcelas de uso comercial regularase polo disposto no artigo 109.6 e ordenanzas complementarias.

Noveno. Uso de salas de reunión

Nas ordenanzas que autoricen o uso de salas de reunión entenderase que inclúen os de ocio regulados no artigo 112 (grupo II).

A regulación dos usos de reunión é a que se establece no artigo 112 para os usos de ocio.

Décimo. Uso industrial

A regulación do uso industrial é a que se establece no artigo 115.

Undécimo. Uso de oficinas

A regulación do uso oficinas é a que se establece no artigo 110.

Cando o plan vixente permite o uso de oficinas en planta alta, entenderase que admite só as definidas na categoría 2ª.

Duodécimo. Uso de garaxe aparcadoiro

A regulación do uso garaxe aparcadoiro é a que se establece no artigo 114.

Décimo terceiro. Edificación de parcelas xa existentes

En todas as ordenanzas en que se fixe unha superficie mínima de parcela ou unha fronte mínima, poderase autorizar a edificación das parcelas xa existentes, así como a rehabilitación e ampliación da edificación existente, aínda que a parcela non acade a superficie ou a fronte mínima esixida pola ordenanza, sempre que a edificación resultante cumpra o resto de condicións urbanísticas aplicables.

Esta excepción non será aplicable ás licenzas de parcelación nin aos proxectos de normalización de predios, como tampouco se a parcela é o resultado dunha segregación ou parcelación ilegal posterior á aprobación definitiva do PXOU de 1989.

No anexo II da memoria explícanse os criterios aplicados para a adaptación do planeamento remitido e derivado, e inclúese unha táboa de equivalencias.

DISPOSICIÓN FINAL 16ª. USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

Naqueles ámbitos que contén con planeamento de desenvolvemento aprobado definitivamente en execución do Plan xeral vixente ou do Plan xeral anterior, a regulación do uso residencial comunitario será a establecida no artigo 108 da presente normativa.

2023/1161