

TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS REGULADORAS

VERSIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES	8
ARTÍCULO 1.- OBJETO.....	8
ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	8
ARTÍCULO 3.- CONTENIDO.....	8
ARTÍCULO 4.- ALCANCE.....	8
ARTÍCULO 5.- CÓDIGO DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.....	8
ARTÍCULO 6.- SECTOR DE PLANEAMIENTO EN EL PGOU DE VIGO.....	9
ARTÍCULO 7.- ORDENANZAS.....	9
ARTÍCULO 8.- DETERMINACIONES NORMATIVAS DEL SECTOR EN EL PGOU DE VIGO.....	9
ARTÍCULO 9.-DIVISIÓN EN ZONAS.....	10
CAPÍTULO SEGUNDO.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN	11
ARTÍCULO 10.- GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	11
Artículo 11.- URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	12
ARTÍCULO 12.- DESARROLLO POR POLÍGONOS.....	13
ARTÍCULO 13.- DETERMINACIONES DE LAS ETAPAS.....	14
ARTÍCULO 14.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	15
CAPÍTULO TERCERO.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE LA URBANIZACIÓN	15
Artículo 15.- CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	15
ARTÍCULO 16.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS.....	18
ARTÍCULO 17.- CALIFICACIÓN DEL SISTEMA VIARIO.....	18
CAPÍTULO CUARTO.- ZONAS CON ORDENACIÓN DE USO RESIDENCIAL	18
SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.....	18
ARTÍCULO 18.- APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PGOU DE VIGO.....	18
ARTÍCULO 19.- GARAJE-APARCAMIENTO.....	19
ARTÍCULO 20.- GALERÍAS Y SALIENTES EN FACHADA.....	19
ARTÍCULO 21.- ALINEACIONES Y RASANTES.....	21
ARTÍCULO 22.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.....	21
ARTÍCULO 23.- PARCELARIO.....	24
ARTÍCULO 24.- CONDICIONES DE VIVIENDA EXTERIOR.....	25
SECCIÓN SEGUNDA.- ORDENANZAS DEL RESIDENCIAL COLECTIVO EN SÓLIDOS TIPO (Ordenanzas «R») DE LAS ETAPAS I, II Y III-A.....	26
ARTÍCULO 25.- SÓLIDO CAPAZ.....	26



ARTÍCULO 26.- DETERMINACIONES GENERALES.	26
ORDENANZA R.1.....	27
ARTÍCULO 27.- ÁMBITO.	27
ARTÍCULO 28.- USO.	27
ARTÍCULO 29.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	27
ORDENANZA R.2.....	27
ARTÍCULO 30.- ÁMBITO.	27
ARTÍCULO 31.- USO.	28
ARTÍCULO 32.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	28
ORDENANZA R.3.....	28
ARTÍCULO 33.- ÁMBITO.	28
ARTÍCULO 34.- USO.	28
ARTÍCULO 35.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	28
ORDENANZA R.4.....	29
ARTÍCULO 36.- ÁMBITO.	29
ARTÍCULO 37.- USO.	29
ARTÍCULO 38.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	29
ORDENANZA R.5.....	30
ARTÍCULO 39.- ÁMBITO.	30
ARTÍCULO 40.- USO.	30
ARTÍCULO 41.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	30
ORDENANZA R.6.....	31
ARTÍCULO 42.- ÁMBITO.	31
ARTÍCULO 43.- USO.	31
ARTÍCULO 44.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	31
ORDENANZA R.7.....	31
ARTÍCULO 45.- ÁMBITO.	31
ARTÍCULO 46.- USO.	31
ARTÍCULO 47.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	32
ORDENANZA R.8.....	32
ARTÍCULO 48.- ÁMBITO.	32
ARTÍCULO 49.- USO.	32
ARTÍCULO 50.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	32
ORDENANZA R.9.....	33
ARTÍCULO 51.- ÁMBITO.	33
ARTÍCULO 52.- USO.	33
ARTÍCULO 53.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	33
ORDENANZA R.10.....	34



ARTÍCULO 54.- ÁMBITO.	34
ARTÍCULO 55.- USO.	34
ARTÍCULO 56.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	34
ORDENANZA R.11	35
ARTÍCULO 57.- ÁMBITO.	35
ARTÍCULO 58.- USO.	35
ARTÍCULO 59.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	35
ORDENANZA R.12	35
ARTÍCULO 60.- ÁMBITO.	35
ARTÍCULO 61.- USO.	35
ARTÍCULO 62.- CONDICIONES DE VOLUMEN.	36
SECCIÓN TERCERA.- ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO RESIDENCIAL DE LOS POLÍGONOS 1, 2 Y 3 (ETAPAS III-B, IV, V Y VI).....	36
ARTÍCULO 63.- OBJETO.	36
ARTÍCULO 64.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.	36
SUBSECCIÓN PRIMERA.- ORDENANZA 4P.....	37
ARTÍCULO 65.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	37
ARTÍCULO 66.1.- USO.	37
ARTÍCULO 67.- DISPOSICIONES PARTICULARES.	40
SUBSECCIÓN SEGUNDA.- ORDENANZA 4P-2.....	41
ARTÍCULO 68.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	41
ARTÍCULO 69.- DISPOSICIONES GENERALES.....	41
ARTÍCULO 70.- DISPOSICIONES PARTICULARES.	41
SUBSECCIÓN TERCERA.- ORDENANZA 6P.....	41
ARTÍCULO 71.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	41
ARTÍCULO 72.- DISPOSICIONES GENERALES.....	41
ARTÍCULO 72.1.- USO.	42
ARTÍCULO 73.- OCUPACIÓN DE PARCELA.	44
ARTÍCULO 74.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.	44
ARTÍCULO 75.- DISPOSICIONES PARTICULARES.	44
SUBSECCIÓN CUARTA.- ORDENANZA 7P	45
ARTÍCULO 76.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	45
ARTÍCULO 77.- DISPOSICIONES GENERALES.....	46
ARTÍCULO 77.1.- USO.	46
ARTÍCULO 78.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	50
ARTÍCULO 79.- DISPOSICIONES PARTICULARES.	50
SUBSECCIÓN QUINTA.- ORDENANZA 9P	50
ARTÍCULO 80.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	50



ARTÍCULO 81.- DISPOSICIONES GENERALES.....	51
ARTÍCULO 81.1.- USO.	51
ARTÍCULO 81.2.- PARCELA MÍNIMA.	51
ARTÍCULO 81.3.- DIVISIÓN EN GRADOS.	51
ARTÍCULO 81.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS.....	52
ARTÍCULO 81.5.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	52
ARTÍCULO 81.6.- SEPARACIÓN A LINDEROS ENTRE VIVIENDAS.	52
ARTÍCULO 81.7.- RETRANQUEOS A FACHADA.	53
ARTÍCULO 81.8.- ALTURA DE LOS EDIFICIOS.	53
ARTÍCULO 81.9.- ALTURA DE PISOS.....	54
ARTÍCULO 81.10.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y MUROS DE CONTENCIÓN.	54
ARTÍCULO 81.11.- TRATAMIENTO DE MEDIANERAS.	55
ARTÍCULO 81.12.- SALIENTES O VUELOS EN FACHADAS.	55
ARTÍCULO 81.13.- CONDICIONES ESTÉTICAS.....	55
ARTÍCULO 82.-. CONDICIONES PARTICULARES.....	55
ORDENANZA PARTICULAR 11P.....	57
ARTÍCULO 83.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	57
ARTÍCULO 84.- DISPOSICIONES GENERALES.....	57
ARTÍCULO 84.1.- PARCELA MÍNIMA.	57
ARTÍCULO 84.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS.....	57
ARTÍCULO 84.3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	58
ARTÍCULO 84.4.- SEPARACIÓN A LINDEROS.....	58
ARTÍCULO 84.5.- POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL.....	58
ARTÍCULO 84.6.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.	59
ARTÍCULO 84.7.- PATIOS INTERIORES.....	59
ARTÍCULO 84.8.- ALTURA.	59
ARTÍCULO 84.9.- RESERVA DE APARCAMIENTOS.....	59
ARTÍCULO 85.- CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	60
ARTÍCULO 86.- DISPOSICIONES PARTICULARES.	60
ARTÍCULO 87.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.	61
SECCIÓN PRIMERA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL.....	61
ARTÍCULO 88.- DETERMINACIÓN.	61
Artículo 89.- Ordenanza S1-1/ S1-2/S-4	61
SECCIÓN SEGUNDA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	61
ARTÍCULO 90.- DETERMINACIÓN.	61
ARTÍCULO 91.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	61
SECCIÓN TERCERA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	62
ARTÍCULO 92.-DETERMINACIÓN.	62



ARTÍCULO 93.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	62
SECCIÓN CUARTA.- ZONAS DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS	62
ARTÍCULO 94.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	62
ARTÍCULO 95.- DISPOSICIONES GENERALES.....	62
ARTÍCULO 96.- DISPOSICIONES PARTICULARES.....	62
ARTÍCULO 97.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	64
ARTÍCULO 98.- DETERMINACIÓN.....	64
ARTÍCULO 99.- DISPOSICIONES GENERALES.....	64
ARTÍCULO 100.- CLASIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	65
ARTÍCULO 101.- CONDICIONES DE DISEÑO.....	66
ARTÍCULO 101.1.- CONDICIONES BÁSICAS DE DISEÑO.....	66
ARTÍCULO 101.2.- TOPOGRAFÍA.....	67
ARTÍCULO 101.3.- MATERIALES Y TEXTURAS.....	67
ARTÍCULO 101.4.- DOTACIONES Y SERVICIOS.....	67
ARTÍCULO 101.5.- INFRAESTRUCTURAS.....	67
ARTÍCULO 101.6.- PROTECCIÓN.....	67
ARTÍCULO 101.7.- CONDICIONES PARA IMPLANTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS SUBTERRÁNEOS.....	68
ARTÍCULO 102.- OBRAS PERMITIDAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	69
ARTÍCULO 103.- DISPOSICIONES PARTICULARES.....	69
ARTÍCULO 104.- DETERMINACIÓN.....	71
ARTÍCULO 105.- DISPOSICIONES GENERALES.....	71
ARTÍCULO 105.1.- RED PEATONAL.....	71
ARTÍCULO 105.2.- VÍAS DE TRÁFICO RESTRINGIDO.....	72
ARTÍCULO 105.3.- VÍAS CON SEPARACIÓN DE TRÁFICOS.....	72
ARTÍCULO 105.4.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS VÍAS.....	72
ARTÍCULO 106.- NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN.....	72
ARTÍCULO 107.- ZONAS DE PROTECCIÓN Y LIMITACIONES DE USO DE VIARIO ESTATAL.....	73
ARTÍCULO 108.- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....	74
ARTÍCULO 109.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD.....	74
SECCIÓN PRIMERA.- ORDENANZA V-1	75
ARTÍCULO 110.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	75
ARTÍCULO 111.- CONDICIONES DE USO.....	75
ARTÍCULO 112.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	76
ARTÍCULO 113.- ALINEACIONES Y RASANTES.....	76
CAPÍTULO NOVENO.- PROTECCIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES	76
ARTÍCULO 114.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES.....	76



POLÍGONO 1 – FASE A (ETAPA IV-A)	77
POLÍGONO 1 – FASE B (ETAPA IV-B)	79
POLÍGONO 2 – FASE A (ETAPA V).....	81
POLÍGONO 2 – FASE B (ETAPA III-B).....	82
POLÍGONO 3 – FASE A (ETAPA VI-A)	84
POLÍGONO 3 – ETAPA VI-B.....	85
CUADRO RESUMEN	86
CUADRO DOTACIÓN APARCAMIENTOS PRIVADOS	87
CUADRO GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	89



CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Esta normativa tiene por objeto regular el régimen urbanístico del suelo comprendido en el sector de San Paio de Navia mediante su ordenación pormenorizada, que también abarca la de las Etapas III-B, IV, V y VI sin remitir su desarrollo a estudios de detalle.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas normas es el delimitado en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

Artículo 3.- Contenido.

El presente documento adapta las determinaciones normativas establecidas en el Plan Parcial de Navia, aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Vigo el día 03/06/1996 y modificado puntualmente acuerdo del Pleno del Concello de Vigo de 25/04/2005, a la normativa legal vigente de ámbito autonómico y estatal. De esta forma, se integran en el presente articulado, como Texto Refundido, las determinaciones normativas de dicho Plan Parcial según la redacción dada por las modificaciones puntuales operadas en la misma.

Artículo 4.- Alcance.

Estas normas serán de aplicación a todos los actos de edificación o uso del suelo con relevancia urbanística, que se pretendan llevar a cabo en el ámbito definido en el sector de San Paio de Navia, tal como aparece delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 5.- Código de conceptos urbanísticos.

Para interpretar las disposiciones contenidas en este texto, se tendrá en cuenta el significado y alcance que le atribuye la legislación urbanística vigente, y de manera específica, el que establece el punto 3.1.3. de la Normativa del Plan General.



Artículo 6.- Sector de Planeamiento en el PGOU de Vigo.

El PGOU de Vigo con aprobación el 14 de Junio de 1993 recoge el ámbito del Plan Parcial de Navia que constituye el sector B SUNP PAU 4 NAVIA (suelo urbanizable no programado) con números de plano 12-29, 12-30 y 12-31, y con una ficha de características propias.

La Ficha recoge el objetivo del Plan Parcial de aportar vivienda acogida a régimen de protección, que será el 100% del Uso residencial previsto (no caben viviendas libres), y el sistema fijado es el de expropiación.

La Modificación del Plan Parcial deberá someterse al mismo procedimiento que para la redacción de un Plan Parcial según el artículo 83 de la Lei 2/2016 deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y se requerirá informe de Aguas de Galicia sobre garantías de abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales.

Artículo 7.- Ordenanzas.

Se mantienen las Ordenanzas vigentes para las etapas I, II y III-A que se transcriben en estas Normas; para las etapas pendientes III-B, IV, V y VI, se establecen nuevas Ordenanzas, así como la pormenorización de usos, sin cambiar las intensidades de los mismos.

Artículo 8.- Determinaciones normativas del sector en el PGOU de Vigo.

Se tendrá en cuenta la edificabilidad máxima del sector como único parámetro para la determinación de la densidad edificatoria.

En el presente documento en cuanto a sus determinaciones generales, gestión y sistema de actuación, mantiene las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Navia según la redacción dada por el documento *Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia Vigo – Pontevedra, Documento Refundido de acuerdo con los informes de la Dirección Xeral de Urbanismo de 8/11/02, Municipales y Demarcación de Carreteras del Estado*, aprobado definitivamente por el Pleno del Concello de Vigo con fecha 25 de abril de 2005.



Desaparece la limitación en el número de viviendas a construir, 613 en el Plan Parcial actual, pasando la edificabilidad residencial pendiente de 179.324 m²cR a un máximo teórico de 1.793 viviendas (100 m²c/vivienda), con un incremento estimado de 1.180 viviendas.

Artículo 9.-División en zonas.

1.- Se definen como zonas las distintas áreas con planeamiento homogéneo, en las que se aplica una ordenanza determinada.

2.- Se establecen las siguientes zonas con ordenación pormenorizada de uso característico residencial:

a) R.1.	e) R.5.	i) R.9.
b) R.2.	f) R.6.	j) R.10.
c) R.3.	g) R.7.	k) R.11.
d) R.4.	h) R.8.	l) R.12.

3.- Se modifican las zonas de uso característico residencial, colectivo o unifamiliar, cuya ordenación pormenorizada quedaba pendiente de la redacción de Estudios de Detalle, y ahora se ordena pormenorizadamente en las zonas con Ordenanzas de las Etapas III-B, IV, V y VI:

a) 4P	d) 7P	g) 9P 1º
b) 4P-2	e) 9P 1º	h) 13
c) 6P	f) 9P 2º	i) 14

4.- Se establecen las siguientes zonas para equipamiento social:

a) S-4
b) S1-1
c) S1-2

5.- Se establecen las siguientes zonas de equipamiento escolar:



a) E4-1
b) E4-2
c) E4-3

6.- Se establecen las siguientes zonas para equipamiento deportivo:

a) D2

7.- Se establecen como espacios destinados a equipamiento en las etapas pendientes, las siguientes cuatro parcelas: la EQ-IIIB, EQ-IVB, EQ-V-1 y la EQ-V-2.

8.- Se establecen para espacios libres y parques, siete zonas (P1 a P7) con un total de 128.737 m² correspondientes a las Etapas I, II, III-A. De ellas, las zonas a) P-2, b) P-7 superan individualmente los 10.000 m².

En las etapas restantes III-B, IV, V y VI, se califican como espacios libres y zonas verdes todos los que se definen con este carácter en los planos de ordenación Ord.04, Ord.14, Ord.15, Ord.16 y Ord.17 con la designación ZV.

CAPÍTULO SEGUNDO.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN

Artículo 10.- Gestión del Plan Parcial.

La ejecución del Plan Parcial se realizará a través del sistema de expropiación. Por cada una de los polígonos completos definidos en el Plan se tramitará un Proyecto de Expropiación de los terrenos.

La expropiación podrá llevarse a cabo a través de acuerdos con los propietarios o mediante el pago del justiprecio de cualquiera de las formas admitidas en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.



Los proyectos de expropiación contendrán un anexo de las parcelas iniciales y de las parcelas resultantes que permita la identificación e inscripción registral de estas últimas.

En dicho anexo se formalizarán tanto la parcelación como las cesiones municipales al Concello de Vigo. Se asignará la edificabilidad a cada parcela resultante.

En cumplimiento de las obligaciones del artículo 119 de la LSG 2/2016, se recoge el régimen transitorio de las edificaciones existentes de uso residencial que se mantengan. Se reconoce por tanto, la posibilidad de incorporar convenios de exclusión para el mantenimiento de viviendas existentes compatibles con la ordenación propuesta.

Se mantienen las determinaciones recogidas en el Texto refundido del PAU de Navia aprobado definitivamente el 8 de febrero de 1996 donde se contempla, según el apartado 1.-Sistema de Actuación del Título I.6.-Gestión, la posibilidad de arbitrar un procedimiento que permita hacer compatibles la utilización de un sistema de expropiación con la posibilidad de que determinados propietarios, cuando sus terrenos asuman los compromisos que determine el IGVS, pueden ser excluidos del procedimiento expropiatorio, cumpliendo las determinaciones legales vigentes.

Artículo 11.- Urbanización del Plan Parcial.

La urbanización del Plan Parcial se realiza mediante Proyectos de Urbanización, que determinan las obras necesarias para hacer posible el establecimiento de los correspondientes servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

Las modificaciones del planeamiento del Plan Parcial aprobado determinan la necesidad de elaborar nuevos proyectos de urbanización. Estos nuevos proyectos de urbanización se elaborarán para cada uno de los tres nuevos Polígonos de desarrollo y que engloban las etapas pendientes III-B, IV, V y VI. Los nuevos Polígonos se definen en el artículo 12 de estas Ordenanzas.

El Proyecto de Urbanización de cada polígono, podrá determinar su ejecución por fases.



Artículo 12.- Desarrollo por Polígonos.

El desarrollo del sector atenderá a lo previsto en el Plan de Etapas del Plan Parcial según la redacción dada por su segunda modificación puntual, y así:

1.- Las Etapas I, II y III-a se corresponden con las denominadas Fase 1 y Fase 2 ya desarrolladas; la fase pendiente de ejecución comprende:

- Polígono 1. Comprende la Etapa IV que se divide en IV-A y IV-B; la Etapa IV-A se denomina Fase A de urbanización del Polígono 1; la Etapa IV- B se denomina Fase B de urbanización del Polígono 1.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 1	<i>ETAPA IV-A</i>	FASE A
	<i>ETAPA IV-B</i>	FASE B

El desarrollo del Polígono 1, comprende también la ejecución del nuevo colector de saneamiento.

- Polígono 2, las Etapas V y III-B; la Etapa V se denomina Fase A de urbanización del Polígono 2; la Etapa III- B se denomina Fase B de urbanización del Polígono 2.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 2	<i>ETAPA V</i>	FASE A
	<i>ETAPA III-B</i>	FASE B

- Polígono 3, las Etapas VI-B y VI-A; túnel bajo VG-20; la Etapa VI-B se denomina Fase A de urbanización del Polígono 3; la Etapa VI-A se denomina Fase B de urbanización del Polígono 3.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 3	<i>ETAPA VI-A</i>	FASE A
	<i>ETAPA VI-B</i>	FASE B

2.- El desarrollo de los polígonos pendientes se realizará mediante el sistema de expropiación elegido como sistema de actuación para conseguir las finalidades establecidas.



3.- Los Polígonos se ejecutarán por su orden, en primer lugar el Polígono 1, en segundo lugar el Polígono 2 y en tercer lugar el Polígono 3.

4.- La realización de las obras de la urbanización del primer Polígono, comenzarán en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que se cuente con la disponibilidad de los terrenos. Una vez finalizada la urbanización del primer Polígono, se iniciará el mismo proceso correspondiente al segundo Polígono. En cualquier caso, el anticipo en la ejecución del Plan de Etapas, no se considerará modificación del mismo. De la misma manera, la simultaneidad en la ejecución de los Polígonos tampoco se considerará modificación del Plan de Etapas. En la medida de lo posible, se podrá simultanear la ejecución del Polígono 3 parcialmente o en su totalidad, con la ejecución de cualquiera de los otros dos Polígonos; esto no se considerará modificación del Plan de Etapas.

5.- El cumplimiento de los estándares de aparcamiento deberá garantizarse para cada polígono.

6.-El orden de ejecución propuesto, garantiza la proporcionalidad de dotaciones y aparcamientos en la distribución y desarrollo de las etapas pendientes.

Artículo 13.- Determinaciones de las Etapas.

La ejecución de las Etapas I, II, III-A se realizó en la Fase 1 y Fase 2, según la planificación por fases vigente en el momento de su ejecución.

Las determinaciones de las restantes etapas son las siguientes:

- Polígono 1. Fase A y Fase B de urbanización (Etapas IV-A y IV-B)

	Fase A (Etapa IV-A)	Fase B (Etapa IV-B)
Superficie:	49.075 m ²	50.090 m ²
Equipamientos:	-	1.962 m ²
Zonas verdes:	3.006 m ²	7.769 m ²
Nº aparcamientos públicos:	205 plazas	239 plazas
Edificabilidad residencial:	45.487 m ²	40.475 m ²
Edificabilidad terciario:	4.371 m ²	4.398 m ²
Ordenanzas:	4P,7P, 9P, 13, 14, V1	4P,7P, 9P, 13, 14, V1



- Polígono 2. Fase A y Fase B de urbanización (Etapas III-B y V)

	Fase A (Etapa V)	Fase B (Etapa III-B)
Superficie:	44.538 m ²	61.823 m ²
Equipamientos:	9.408 m ²	12.576 m ²
Zonas verdes:	3.971 m ²	4.948 m ²
Nº aparcamientos públicos:	180 plazas	129 plazas
Edificabilidad residencial:	39.989 m ²	45.361 m ²
Edificabilidad terciario:	3.857 m ²	5.687 m ²
Ordenanzas:	4P, 7P, 9P, 13, 14, V1	4P, 7P, 9P, 13, 14, V1

- Polígono 3. Fase A y Fase B de urbanización (Etapas VI-A y VI-B; Túnel bajo VG-20)

	Fase A (Etapa VI-A)	Fase B (Etapa VI-B)
Superficie:	27.792 m ²	31.574 m ²
Equipamientos:	-	-
Zonas verdes:	3.062 m ²	-
Nº aparcamientos públicos:	246 plazas	205 plazas
Edificabilidad residencial:	17.802 m ²	-
Edificabilidad terciario:	2.522 m ²	24.166 m ²
Ordenanzas:	4P, 4P-2, 7P, 9P, 13, 14	11P

Artículo 14.- Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización se regirá por lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU de Vigo vigente, en la legislación urbanística de aplicación y en las ordenanzas de las presentes Normas, correspondiendo al Ayuntamiento de Vigo una vez recibidas definitivamente en los términos expresados en dicha normativa.

CAPÍTULO TERCERO.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 15.- Condiciones del Proyecto de Urbanización.

1.- El sector dispone de un Proyecto de Urbanización de carácter global. Este proyecto se modificará mediante proyectos independientes de urbanización, para cada uno de los polígonos pendientes de desarrollo, en los que se incluyan, en todo caso, el trazado viario propuesto, las redes de servicios y las conexiones a las redes existentes, interiores y exteriores del ámbito.



2.- Toda modificación de dicho Proyecto de Urbanización para su adaptación a la realidad existente o a la reordenación del sector como consecuencia de la modificación de las determinaciones normativas de este Plan Parcial deberá igualmente incluir el contenido mínimo especificado en el apartado anterior, así como un apartado específico destinado al sistema de aguas pluviales que incluya la red de drenaje existente, en el que se justifique el sistema de recogida y evacuación de aguas diseñado. Se justificará además, de manera explícita, que el sistema ejecutado para las Etapas I, II y III-A, conectado a la red general del Lagares y sus modificaciones, no aportarán caudales de escorrentía a los elementos de drenaje propios de la autovía VG-20 y contemplará la recogida y evacuación de los caudales procedentes de los sistemas de drenaje de la propia autovía interceptados.

3.- Cualquier variación que hubiera sufrido el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado en relación con lo ejecutado, especialmente respecto de los tratamientos de las zonas verdes de las Fases 1 y 2, deberá abordarse e incluirse en la primera modificación del mismo.

4.- Los Proyectos de Urbanización de los nuevos Polígonos 1, 2, 3, deberán definir los itinerarios peatonales y los elementos de urbanización con arreglo a las disposiciones más restrictivas de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5.- Además, según lo dispuesto en el artículo 110 de estas Normas, la modificación del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, mediante los Proyectos de Urbanización de los Polígonos 1, 2, 3, contendrá un estudio de tráfico y señalización viaria que será sometido a informe del Departamento de Seguridad y Movilidad Municipal, en particular en las conexiones de los nuevos viales con la Avenida de Europa mediante glorietas.

6.- Los Proyectos de Urbanización de los Polígonos 1, 2, 3, incluirán las siguientes determinaciones:

Sistemas Xerais Secundarios de Abastecemento de Auga necesarios para o desenvolvemento do sector



Se deberá garantizar el servicio al Sector en caso de avería, mediante la implantación de tres (3) nuevas conexiones á la red municipal existente en: dos en la avenida de Europa y una en el camino de San Paio.

Sistemas Secundarios de Augas Residuais (SX-RES2) necesarios para o desenvolvemento do sector:

Para recoger el agua residual do Sector, es necesario reforzar el colector de descarga (PVC-600 mm) del polígono residencial, en la avda. Ricardo Mella (PO-325), a partir de la rotonda SO bajo la autovía VG-20, conectando el colector del camino de Xuncal de D-700 mm, hasta la descarga en el colector de Margen derecha del río Lagares. La nueva sección será de D-1000 mm.

Senda verde:

Se diseñará la conexión con la senda del Lagares como una senda verde.

Aprovechamiento de surgentes y manantiales:

Se garantizará el aprovechamiento del agua de fuentes y manantiales. Se estudiarán las posibilidades de aprovechamiento de las aguas subterráneas de surgentes, para el riego de zonas verdes y baldeo de viales.

Pantallas acústicas:

Las pantallas acústicas se diseñarán con acabados fonoabsorbentes para garantizar la absorción del ruido y la protección acústica de las edificaciones enfrentadas a las mismas. Su ubicación se define en los planos de ordenación y tendrán las características definidas en el punto 11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, del Estudio de Ruido Ambiental del Plan Urbanístico de Navia. Tendrán 4m de altura y una masa superficial mínima de 30Kg/m².

Pasarela elevada sobre la VG-20:

El proyecto de urbanización incluirá la definición de una pasarela elevada sobre la VG-20 en su tramo entre el túnel de conexión con la etapa VI-A y la rotonda de la Avenida de Castela. Su construcción, supeditada a la autorización del Ministerio de Fomento, no condicionará la ejecución y aprobación del proyecto de urbanización de los Polígonos pendientes, pudiéndose tramitar como proyecto independiente.

Artículo 16.- Características de los servicios.

Los Proyectos de Urbanización de los Polígonos 1, 2, 3, deberán cumplir las condiciones mínimas que establece la normativa del PGOU de Vigo vigente en relación con las distintas infraestructuras y servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, teléfono, pavimentación, mobiliario urbano y recogida de residuos sólidos; habrá de cumplirse la normativa sectorial vigente para cada infraestructura y las ordenanzas reguladoras contenidas en las presentes Normas.

Particularmente, tendrá en cuenta la separación en los nuevos edificios de las aguas pluviales y freáticas de las aguas residuales, así como su descarga separada a la red municipal. Se controlará la profundidad máxima de las acometidas exteriores a sus respectivas redes a un máximo de 1,50 metros.

Artículo 17.- Calificación del sistema viario.

En los planos de ordenación se precisan las características y jerarquía de la red establecida en el Plan Parcial, que tendrá en cuenta las disposiciones del del PGOU de Vigo vigente, la normativa sectorial y las ordenanzas reguladoras de las presentes Normas.

CAPÍTULO CUARTO.- ZONAS CON ORDENACIÓN DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 18.- Aplicación de las disposiciones contenidas en el PGOU de Vigo.

En todo lo no previsto en esta normativa, se aplicarán las determinaciones que, para cada supuesto, establezca el PGOU de Vigo vigente.

De acuerdo con la ficha de características del PGOU de Vigo, el uso residencial al que se refiere este Plan Parcial debe ser al 100% perteneciente al tipo de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, estando sujetas a las condiciones derivadas del mismo.

Artículo 19.- Garaje-Aparcamiento.

Las parcelas de las Fases 1 y 2 respetarán la reserva de una plaza de aparcamiento de vehículos automóviles por cada 100 m² de edificación, dentro de la parcela, fijada en la modificación puntual del Plan Parcial de Navia aprobada definitivamente el 25 de abril de 2005, por ser fases ya ejecutadas.

Las parcelas de las demás etapas cumplirán las disposiciones del PGOU de Vigo vigente y a ellas se ajustarán las nuevas edificaciones.

La dotación mínima de aparcamiento conforme al artículo 42.2 c) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, para las parcelas de uso residencial, se refleja en el Anexo I.-Cuadros de Características, debiéndose cumplir en los Polígonos 1, 2 y 3 el ratio global de 1,0 plazas de aparcamiento privado por cada 100 m² de edificación, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

Se reservan entre 1,50 y 1,85 plazas/100m² de edificabilidad en las parcelas con ordenanza 4P y 6P, entre 1 y 4 plazas por vivienda en las parcelas con ordenanza 9P y entre 1 y 1,33 plazas por vivienda en las parcelas con ordenanza 7P.

Para la definición precisa de los ratios por parcela y manzana para las distintas ordenanzas, se atenderá a lo establecido en el punto 1.2 del Anexo I. Cuadros de Características.

Para el cumplimiento de dichos ratios se podrán computar las plazas de aparcamiento en superficie dentro de cada parcela.

Artículo 20.- Galerías y salientes en fachada.

Para las Fases 1 y 2 se reconoce que la Ordenanza "R", en redacción dada por la modificación puntual del Plan Parcial de Navia aprobada definitivamente el 25 de abril de 2005, autorizaba la construcción de galerías con un vuelo máximo de 1,20 m y un frente máximo de 5 m, con cerramiento ligero que incorporase elementos acristalados en un mínimo del 80 por 100 de su superficie, por unidad de vivienda, no computando edificabilidad.



Para las fases restantes se determina la autorización de balcones y terrazas según lo dispuesto en el PGOU vigente.

Para galerías y cuerpos volados, se dispone lo siguiente:

Galería: Es un cuerpo saliente acristalado, total o parcialmente, en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de cien (100) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros. Su cerramiento no acristalado podrá ser opaco pero de construcción ligera, por lo que no podrá cerrarse con antepechos macizos de fábrica o similar material de cerramiento de fachadas.

La distancia mínima entre galerías será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros. Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador. La suma de las longitudes de todas las galerías, no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.

No obstante, podrán agruparse galerías sin solución de continuidad en planta, siempre y cuando el conjunto resultante no supere el setenta y cinco (75) por ciento de la longitud de la fachada.

Cuerpos volados: Es un cuerpo saliente sobre la fachada y paralelo a la misma construido con materiales de fachada como ampliación de los locales de fachada. Los cuerpos cerrados no podrán superar el cincuenta (50) por ciento de la longitud de la alineación de fachada y podrán conjuntarse con balconadas y miradores, hasta el setenta y cinco (75) por ciento de la longitud total de la fachada, respetando las separaciones de los límites laterales que se fijan en el punto siguiente.

Los cuerpos volados y las terrazas en ellos incluidos, cerradas por tres de sus lados computaran como superficie edificada. Tendrán las mismas

condiciones de vuelo que los miradores salvo que la Ordenanza particular estableciera otras condiciones.

Los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá del setenta y cinco (75) por ciento de la suma de las longitudes de los pisos que formen la misma.
- b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
- c) La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera o espacio público, o de uso público o comunal, no podrá ser inferior a de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 21.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de cada una de las edificaciones se definen en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 22.- Altura de Edificación.

Los valores asignados a la altura de los edificios ejecutados según la redacción vigente de las Normas de este Plan Parcial en el momento de la ejecución de cada Polígono se entenderán en todo caso medidos con los criterios que al efecto establece la normativa del PGOU de Vigo en vigor en el momento de la construcción de las edificaciones.

Artículo 22.1.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Salvo que las Ordenanzas de zona o las particulares del planeamiento de desarrollo correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Con carácter general por encima de la altura máxima de cornisa o coronación, las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán tener una pendiente máxima superior a treinta (30) grados sexagesimales, trazados desde el remate del muro



de coronación o por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de las fachadas o por los bordes superiores de las cornisas y aleros permitidos desde las mismas. Los planos principales de las cubiertas no podrán trazarse desde cornisas o aleros que sobresalgan de los cuerpos volados, galerías o miradores.

b) En los patios de parcela las cubiertas se trazarán igual que en las fachadas. En el caso de áticos estos podrán alcanzar la fachada del patio de parcela siempre que la dimensión de dichos patios sea calculada para la altura real de las fachadas que definan dichos patios.

c) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa o coronación, y que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales trazado desde la línea de arranque de las cubiertas establecido en el apartado a) anterior.

d) Las casetas de ascensor podrán tener la altura máxima exigible por la regulación específica de manera que puedan dar servicio, como máximo a la planta de ático. En el supuesto de que uno de los cerramientos de estas casetas o torreones de ascensor estuviera en contacto con la fachada del patio de parcela una longitud igual o superior a doscientos veinte (220) centímetros, el patio deberá adoptar la altura máxima de dicha fachada para el cálculo de las dimensiones del patio en la perpendicular a dicha fachada.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa o coronación que determine la ordenanza de aplicación, además de las anteriores, en los planos de fachada se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Por encima de la última planta permitida podrán construirse áticos y torreones, cuando sean permitidos en la Ordenanza de zona, con las condiciones que en las mismas se determinen.

4. En los supuestos de cubiertas planas, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos todos ellos según los apartados anteriores. Se exceptúan las casetas de los ascensores que podrán tener la altura mínima exigida por su regulación propia.

Artículo 22.2.- Áticos y bajo cubiertas.

Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma, por situarse su fachada retranqueada de la fachada principal de la edificación. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento. Su altura de piso, no será superior a tres (3) metros. Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

- a) Determinaciones en contra de las Ordenanzas de zona
- b) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

Planta bajo cubierta. Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta computable sobre rasante, o en su caso sobre el forjado del ático, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

En plantas bajo cubierta podrán establecerse los siguientes usos:

- a) Depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) En edificaciones de Uso Residencial Multifamiliar se permitirá la utilización de estos espacios con destino a trasteros. No podrá establecerse, en este supuesto conexión directa con las viviendas, por lo que el acceso a los trasteros deberá quedar resuelta, exclusivamente, desde las zonas comunes de la edificación.
- c) Cuando se ligen de forma inseparable a un local de la planta inferior, ya sea como local adicional o como doble altura de aquél, podrá utilizarse para el uso admitido en dicha planta inferior. En el caso de uso de vivienda, dúplex, la superficie de la vivienda en la planta que sirva de acceso a la planta bajo cubierta deberá al menos tener en una superficie igual o mayor a veintiocho (28) metros cuadrados.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y salvo que expresamente se prohíba en la zona de ordenanza correspondiente, la adscripción del espacio bajo cubierta para usos computables, se considerará como superficie edificada la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

En todos los supuestos en los que existan usos vivideros, el forjado o elemento estructural de la cubierta deberá cumplir las condiciones de aislamiento exigidos para fachadas en el Código Técnico de la Edificación.



Artículo 23.- Parcelario.

1.- En cada una de las parcelas en las que son de aplicación las ordenanzas «R», se atenderá a lo siguiente:

1.- Se determinará el número y características de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado que se reconozca.

2.- La superficie reconocida a cada parcela se considera de propiedad privada, independientemente de cuál sea la efectiva ocupación en planta con la edificación.

3.- Se permite la ocupación de la totalidad de la parcela bajo rasante exclusivamente para uso de garaje-aparcamiento, trasteros y servicios complementarios del inmueble.

4.- El espacio de la parcela que no resulte ocupado por la edificación será de libre acceso público, salvo que, por sus especiales características, pueda ser acotado para uso privativo, para lo cual será necesario obtener autorización municipal.

En cualquier caso, corresponderá a los propietarios el mantenimiento de estos espacios en las debidas condiciones de ornato.

2.- Para las restantes parcelas, emplazadas en los Polígonos 1, 2 y 3 se estará a lo previsto en las regulaciones de la ordenanza de aplicación para cada caso. Las parcelas reunirán además las siguientes condiciones:

a) Deberá cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de Ordenanza.

b) La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad originaria.

A los efectos de lo previsto en el punto b) anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que



cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere.

Podrá estar dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de acceso, recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.

La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere, según el número de viviendas resultantes en el condominio.

La superficie de las parcelas definidas tanto en los planos del Plan Parcial, así como en el Anexo I. Cuadro de Características de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia tiene carácter aproximado y será el Proyecto de Expropiación el que defina la superficie exacta a partir del replanteo que se practique sobre el correspondiente plano topográfico.

De igual manera, las cotas que figuran en los planos del Plan Parcial tienen carácter orientativo.

En las Ordenanzas 9P y 7P el número de parcelas residenciales será el definido en los planos de ordenación de acuerdo con el Anexo I. Cuadro de Características de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia y la superficie mínima de parcela será definida en la ordenanza de aplicación en función del grado, en su caso.

Artículo 24.- Condiciones de vivienda exterior.

Toda nueva vivienda deberá cumplir las condiciones de vivienda exterior establecidas en el PGOU de Vigo y las exigidas por la normativa que en materia de habitabilidad de viviendas se encuentre en vigor.



Los espacios exteriores (viarios y zonas verdes) definidos en la ordenación detallada de este Plan Parcial pueden ser considerados espacios exteriores de calidad a los efectos de la normativa de habitabilidad. Al menos la estancia mayor y otra estancia de cualquier vivienda que se plantee, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad.

Artículo 24.1.- Patio inglés.

Se autorizará el patio inglés siempre y cuando forme parte de una vivienda ubicada en plantas sobre rasante. Su definición corresponderá a la siguiente:

Es un patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno. Su anchura será igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de dos (2) metros.

SECCIÓN SEGUNDA.- ORDENANZAS DEL RESIDENCIAL COLECTIVO EN SÓLIDOS TIPO (Ordenanzas «R») DE LAS ETAPAS I, II Y III-A.

Artículo 25.- Sólido capaz.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas «R» del presente Plan Parcial se define "sólido capaz" como el prisma cuya base es la ocupación máxima de la parcela, situada libremente, y la altura máxima permitida por cada ordenanza. Dentro de él se podrá disponer libremente el volumen máximo permitido cumpliendo los demás parámetros de esta ordenanza (m² construidos, dimensiones de soportales, patios, etc.).

Artículo 26.- Determinaciones generales.

1.- Serán de aplicación general en todas las ordenanzas "R" las disposiciones contenidas en las normas de carácter general y obligado cumplimiento relativas a condiciones de habitabilidad, de las instalaciones y servicios, de seguridad de los edificios, de accesibilidad.

2.- Supletoriamente, regirán las normas generales de higiene y seguridad del PGOU de Vigo y las demás vigentes en materia de seguridad y salud.



3.- La planta baja y la entreplanta tendrán una altura máxima de 8 metros. Los soportales deberán tener la altura libre correspondiente a la de la planta baja más la entreplanta y su ancho mínimo se establece en 4 metros.

ORDENANZA R.1.

Artículo 27.- Ámbito.

La R.1. está integrada por seis parcelas de 1.000 m² que se definen con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 28.- Uso.

1.- El uso predominante será residencial colectivo.

2.- En planta baja se declaran compatibles los usos, comercial, de oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 29.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de cada una de las parcelas que se integran en esta R.1. es de 5.525 m² para viviendas y 1.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 50 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un número máximo de bajo y ocho plantas altas.

ORDENANZA R.2.

Artículo 30.- Ámbito.

La R.2. está integrada por una parcela de 1.000 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.



Artículo 31.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja y entreplanta se declaran compatibles los usos comercial, de oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 32.- Condiciones de volumen.

- 1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.2. es de 8.075 m² para viviendas y 1.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 50 por 100. La superficie restante se reservará para soportales que incluyan la entreplanta, en todo su perímetro, con una profundidad mínima de 4 m.
- 3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y once plantas.

ORDENANZA R.3.

Artículo 33.- Ámbito.

La R.3. está integrada por tres parcelas de 1.000 m² que se definen con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 34.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 35.- Condiciones de volumen.



1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.3. es de 10.625 m² para viviendas y 1.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 50 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

ORDENANZA R.4.

Artículo 36.- Ámbito.

La R.4. está integrada por una parcela de 3.000 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 37.- Uso.

1.- El uso predominante será residencial colectivo.

2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 38.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.4. es de 11.050 m² para viviendas y 2.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 33,33 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.



3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y ocho plantas altas.

ORDENANZA R.5.

Artículo 39.- Ámbito.

La R.5. está integrada por tres parcelas de 3.000 m² que se definen con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 40.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 41.- Condiciones de volumen.

- 1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.5. es de 16.150 m² para viviendas y 2.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 33,33 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y once plantas altas.



ORDENANZA R.6.

Artículo 42.- Ámbito.

La R.6. está integrada por una parcela de 3.070 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 43.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 44.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.6. es de 16.150 m² para viviendas y 2.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 32,6 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

Entre los dos bloques que se definen en esta parcela se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y once plantas altas.

ORDENANZA R.7.

Artículo 45.- Ámbito.

La R.7. está integrada por cinco parcelas de 3.000 m² que se definen con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 46.- Uso.



- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 47.- Condiciones de volumen.

- 1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.7. es de 21.250 m² para viviendas y 4.200 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 70 por 100. La superficie restante se reservará para soportales. Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.
- 3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

ORDENANZA R.8.

Artículo 48.- Ámbito.

La R.8. está integrada por una parcela de 4.726 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 49.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 50.- Condiciones de volumen.



1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.8. es de 30.938 m² para viviendas y 7.038 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 74,46 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

Entre los dos bloques que se definen en esta parcela se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

ORDENANZA R.9.

Artículo 51.- Ámbito.

La R.9. está integrada por una parcela de 5.000 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 52.- Uso.

1.- El uso predominante será residencial colectivo.

2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 53.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.9. es de 24.225 m² para viviendas y 3.000 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 30 por 100. La superficie restante se reservará para soportales. Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre



ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y once plantas altas.

ORDENANZA R.10.

Artículo 54.- Ámbito.

La R.10. está integrada por una parcela de 5.000 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 55.- Uso.

1.- El uso predominante será residencial colectivo.

2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 56.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.10. es de 31.875 m² para viviendas y 7.488 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 74,88 por 100. La superficie restante se reservará para soportales. Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

ORDENANZA R.11

Artículo 57.- Ámbito.

La R.11. está integrada por una parcela de 5.264 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 58.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

Artículo 59.- Condiciones de volumen.

1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.11. es de 31.875 m² para viviendas y 7.920 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.

2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 75,23 por 100. La superficie restante se reservará para soportales.

Entre los dos bloques que se definen en estas parcelas se establece un espacio libre entre ambos, que podrá ser ocupado en plantas de sótano para garaje-aparcamiento.

3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

ORDENANZA R.12

Artículo 60.- Ámbito.

La R.12. está integrada por una parcela de 5.456 m² que se define con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

Artículo 61.- Uso.



- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- En planta baja se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.
- 3.- En las plantas de sótano y en la superficie ocupada por la edificación se permitirá el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 62.- Condiciones de volumen.

- 1.- La edificabilidad de la parcela que integra esta R.12. es de 42.500 m² para viviendas y 8.184 m² para terciario. A efectos de cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta todas las superficies construidas con una altura libre superior a 1,70 m, excluidos los sótanos.
- 2.- La ocupación máxima de la parcela en planta baja y entreplanta será del 75 por 100. La superficie restante ocupada por la edificación en plantas altas se reservará para soportales.
- 3.- Las características del sólido capaz restante podrán ser definidas en cada caso por el promotor, con un núm. máximo de bajo y catorce plantas altas.

SECCIÓN TERCERA.- ORDENANZAS REGULADORAS PARA EL DESARROLLO RESIDENCIAL DE LOS POLÍGONOS 1, 2 Y 3 (ETAPAS III-B, IV, V Y VI)

Artículo 63.- Objeto.

Las presentes disposiciones regulan la ordenación urbanística del desarrollo residencial de los Polígonos 1, 2 y 3 (Etapas III-B, IV, V y VI) sustituyendo a las anteriores ordenanzas "ED" (ED-1 a ED-14) previstas originariamente en anteriores redacciones de este Plan Parcial.

Artículo 64.- Características del ámbito.

- 1.- La superficie incluida para estas etapas es de 264.948m².



2.- Se garantiza el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos en la normativa.

3.- Mediante el desarrollo pormenorizado de los Polígonos 1, 2 y 3 (Etapas III-B, IV, V y VI) se establecen las determinaciones precisas para definir el parcelario, las alineaciones y la composición de los volúmenes.

SUBSECCIÓN PRIMERA.- ORDENANZA 4P

Artículo 65.- Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza Particular las áreas delimitadas en los planos de Ordenación del Sector con la Clave 4P.

2. Corresponde al conjunto de zonas edificadas entre medianerías, en otros planeamientos como de manzana cerrada, pero que no configuran manzanas sino sólo frentes de alineaciones de calle.

3. Su uso Característico es el Residencial Multifamiliar.

4. Se considerarán determinaciones propias de este planeamiento: la asignación del índice de edificabilidad de cada parcela, o edificabilidad total asignada y la altura de las edificaciones.

5. La limitación de las alturas será la descrita en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Artículo 66.- Disposiciones generales.

Artículo 66.1.- Uso.

1.- El uso predominante será residencial colectivo.

2.- Se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

3.- Se declaran prohibidos los restantes.

4.- Los espacios dedicados a portales, rampas de acceso a garaje, cuartos instalaciones, trasteros, todos los anteriores situados en planta baja, tendrán la

consideración de uso asimilable con el terciario y no computarán a efectos del uso de vivienda.

Artículo 66.2.- Parcela mínima.

Son las descritas en los planos de ordenación.

Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones generales de Garaje-Aparcamiento por razón del Uso. Podrá resolver dicha dotación por compra de plazas de aparcamiento situadas en otros edificios, situados a menos de doscientos cincuenta (250) metros, que no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes a dichos edificios. Deberán figurar como vinculación Registral.

Artículo 66.3.- Separación a los linderos.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial

Artículo 66.4.- Fondo edificable.

1. El fondo máximo edificable está delimitado como alineaciones interiores en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Los fondos edificables delimitados en los planos de ordenación son obligatorios.

Artículo 66.5.- Altura de la Edificación.

1. La altura máxima de la edificación, será la definida por el número de plantas expresadas en los correspondientes planos de ordenación y el siguiente cuadro:

Nº de plantas	Altura en metros
3	11,50 m
4	15,00 m
5	18,50 m

2. Las plantas bajas diáfanos se computarán a efectos del número de plantas.
3. Sobre la altura de la edificación sólo se podrán construir las cubiertas con una pendiente máxima del treinta (30) grados sexagesimales, o áticos y cuerpos singulares de diseño según se regula en el punto siguiente. Las superficies de áticos computan como superficies construidas según el artículo 41 de la Ley 2/2016.

Artículo 66.6.- Altura de pisos.



Serán las establecidas en la Normativa de Habitabilidad de Viviendas y del Plan General vigentes.

Artículo 66.7.- Derecho edificatorio.

El derecho edificatorio de cada parcela, o edificabilidad total permitida, será el definido en el Anexo I. Cuadros de características.

Artículo 66.8.- Condiciones de ocupación de la edificación.

1. La edificación deberá mantener el fondo edificable permitido en todas las plantas superiores a la baja. Con la única excepción de las condiciones particulares que pudieran aprobarse en la presente normativa.

2. En plantas por debajo de la rasante se podrá ocupar el mismo fondo que el de la parcela, con el fin de resolver técnicamente la construcción del Garaje-Aparcamiento.

Artículo 66.9.- Condiciones de utilización del derecho edificatorio.

El derecho edificatorio definido para cada parcela se materializará en las siguientes condiciones:

- a) Por ocupación, donde esté permitido, de las plantas Bajas.
- b) En cuerpos volados o terrazas, que siempre computan edificabilidad, a fachada de calle o a fachada trasera.
- c) Por la formación de elementos especiales para la ocultación de medianerías, o ático.
- d) Por la construcción de usos computables bajo rasante.

Artículo 66.10.- Salientes y vuelos en fachada.

1. En la fachada que da frente a la alineación oficial se admiten salientes, vuelos y cuerpos volados en fachadas, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle Saliente (metros)

Menos de 6	0,00 m.
De 6 a menos de 10	0,45 m.
De 10 a menos de 15	0,75 m.



Superior a 15	1,00 m.
---------------	---------

2. En las fachadas posteriores se podrán realizar salientes, vuelos y cuerpos volados en condiciones análogas que en las fachadas de alineación de calle, siempre que la fachada se encuentre a tres (3) metros del fondo de parcela.

3. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle Saliente (metros)

Menos de 9	0,50 m.
De 9 a menor de 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

Artículo 67.- Disposiciones particulares.

1. Serán de aplicación las alturas máximas descritas en los planos de ordenación.

2. Todas las parcelas en las que se represente retranqueo respecto a la alineación de calle en planta baja para establecer soportales, respetarán esta determinación según las condiciones que describe el PGOU.

3. En parcelas a dos calles, se respetará la alineación de la principal, manteniendo la alineación interior representada en los planos de ordenación.

4. No se permiten plantas bajo cubierta. Si se autorizan áticos, respetando el retranqueo mínimo hacia las alineaciones interiores. Sus fachadas podrán alinearse con la alineación hacia el vial principal, estableciendo retranqueo hacia el fondo de parcela.

5. No se autorizan cuerpos volados cerrados, según se describen en el artículo 20 de esta normativa.



6. La reserva de plazas de aparcamiento privado será la definida para cada parcela y manzana en el punto 1.2 del Anexo I. Cuadro de características, según el coeficiente indicado por cada 100 m²c.

7. En parcelas a dos calles, la medición de alturas se realizará respecto al vial de mayor ancho e importancia.

SUBSECCIÓN SEGUNDA.- ORDENANZA 4P-2

Artículo 68.- Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas delimitadas en los planos de Ordenación del Sector con la Clave 4P-2.

Artículo 69.- Disposiciones generales.

Se mantienen las descritas en la Ordenanza 4P.

Artículo 70.- Disposiciones particulares.

1.- El uso característico será el terciario prohibiéndose explícitamente el residencial.

2.- Se declaran compatibles los usos oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria de categoría 1, de las establecidas por la Normativa General.

3.- Se declaran prohibidos los restantes.

SUBSECCIÓN TERCERA.- ORDENANZA 6P

Artículo 71.- Ámbito y características.

1. Pertenece al ámbito de esta Ordenanza Particular el área delimitada en los planos de Ordenación del Sector con la Clave 6P.

2. Su tipología corresponde a la edificación en manzana cerrada con alineación a calle, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

Artículo 72.- Disposiciones generales.



Artículo 72.1.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo.
- 2.- Se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria.
- 3.- Se declaran prohibidos los restantes.
- 4.- Los espacios dedicados a portales, rampas de acceso a garaje, cuartos instalaciones, trasteros, todos los anteriores situados en planta baja, tendrán la consideración de uso asimilable con el terciario y no computarán a efectos del uso de vivienda.

Artículo 72.2.- Parcela mínima.

Es la definida en los planos de ordenación.

Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones generales de Garaje-Aparcamiento por razón del Uso. Podrá resolver dicha dotación por compra de plazas de aparcamiento situadas en otros edificios, situados a menos de doscientos cincuenta (250) metros, que no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes a dichos edificios. Deberán figurar como vinculación Registral.

Artículo 72.3.- Posición de la edificación.

Las fachadas de la edificación se colocarán sobre la alineación de los viales a los que den frente.

Artículo 72.4.- Altura de la edificación.

1. Serán de aplicación las alturas máximas descritas en los planos de ordenación.
2. La altura de la edificación será la que se detalle en los planos de alineaciones y rasantes, definida en cada fachada en relación a la calle a la que da frente.
3. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con retranqueos tales que queden dentro del sólido capaz definido por un plano que parta de la arista superior del último forjado y tenga una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.



4. No se permiten plantas bajo cubierta.

Todas las edificaciones tendrán como altura de coronación la resultante de aplicar una altura máxima a la Planta Baja de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y a las plantas de pisos una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 72.5.- Profundidad de los edificios.

Profundidad de los edificios o fondo de edificación es la separación entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio:

1. La separación máxima entre al menos dos fachadas opuestas (incluidas las interiores a patio de parcela) no podrá superar los veinticinco (25) metros, de manera tal que se verifique que la distancia medida desde cualquier punto contenido en una sección horizontal del mismo a alguna de sus fachadas sea igual o inferior a doce con cinco (12,5) metros.

2 En **planta baja** se podrá rebasar el fondo máximo siempre que por el sistema de ventilación y climatización estén garantizadas las condiciones higiénicas y de salubridad de los usuarios de los edificios.

Artículo 72.6.- Construcciones por encima de la altura.

Además de la posible construcción de áticos retranqueados, recogida el punto 4 del Artículo anterior, se podrá construir cubierta inclinada con pendiente máxima del treinta (30) por ciento, con paños no quebrados, y remates de estilo y diseño del edificio, o letreros o emblemas que, en todo caso estarán por debajo de una envolvente del edificio, sólido capaz, definido por sus fachadas y la intersección de los planos que arrancando del final de las mismas tengan una inclinación no superior a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Artículo 72.7.- Cota de origen y referencia.

1. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja.
2. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permita cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada.

Artículo 72.8.- Altura de pisos.



Serán las establecidas en la Normativa de Habitabilidad de Viviendas y del Plan General vigentes.

Artículo 72.9.- Salientes y vuelos en fachada.

1. En la fachada que da frente a la alineación oficial se admiten salientes, vuelos y cuerpos volados en fachadas, limitados sus salientes en función del ancho de la calle, y respetando las medidas del cuadro siguiente.

Ancho de calle Saliente (metros)

Menos de 6	0,00 m.
De 6 a menos de 10	0,45 m.
De 10 a menos de 15	0,75 m.
Superior a 15	1,00 m.

2. En los patios de interiores de parcela se prohíben todo tipo de vuelos en aplicación del Decreto 311/1992 de la Xunta de Galicia, a fin de que no se reduzcan las condiciones higiénicas.

3. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle Saliente (metros)

Menos de 9	0,50 m.
De 9 a menor de 15	0,75 m.
Mayor de 15	1,00 m.

Artículo 73.- Ocupación de parcela.

En plantas sobre y bajo rasante, la superficie de ocupación podrá llegar al 100% de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 74.- Coeficiente de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la reflejada en el Anexo I. Cuadro de Características de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia.

Artículo 75.- Disposiciones particulares.



1. Todas las parcelas en las que se represente retranqueo respecto a la alineación de calle en planta baja para establecer soportales, respetarán esta determinación según las condiciones que describe el PGOU. El fin de esta disposición es dar continuidad a los bajos comerciales, protegidos por los soportales, que flanquean la calle Teixugueiras, en todo el perímetro del Sector.
2. En parcelas a varias calles, se respetará la alineación respecto a la calle a la que de frente cada fachada, respetando el fondo de edificación definido en artículo 72.5 *Profundidad de los edificios* de esta normativa.
3. No se autorizan cuerpos volados cerrados, según se describen en el artículo 20 de esta normativa.
4. La reserva de plazas de aparcamiento privado será la definida para cada parcela y manzana en el punto 1.2 del Anexo I. Cuadro de características, según el coeficiente indicado por cada 100 m²c.
5. Se permite en plantas de sótano, la ocupación de todo el fondo de parcela para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento privado.

SUBSECCIÓN CUARTA.- ORDENANZA 7P

Artículo 76.- Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas grafiadas en los planos de Ordenación con la Clave 7P.
2. Esta ordenanza permite la simultaneidad de tipologías edificatorias con o sin mantenimiento de la alineación a vial, entre medianerías, o con edificaciones aisladas, multifamiliares o unifamiliares, intercaladas en los frentes de las alineaciones.
3. Su uso característico es el Residencial Colectivo o Unifamiliar de alta densidad, y su tipología corresponde a edificación más o menos continua paralela al viario, con los retranqueos que se determinan en su caso para edificar retirado del frente del viario.



4. En esta zona de ordenanza el número y dimensión de las parcelas, será la definida en los planos de ordenación correspondientes en los términos previstos en el artículo 23 de estas Normas.

Artículo 77.- Disposiciones generales.

Artículo 77.1.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial colectivo y residencial unifamiliar. En todos los supuestos se admite la vivienda Multifamiliar ó la vivienda Unifamiliar.
- 2.- Se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria.
- 3.- Se declaran prohibidos los restantes.
- 4.- Los espacios dedicados a portales, rampas de acceso a garaje, cuartos instalaciones, trasteros, todos los anteriores situados en planta baja, tendrán la consideración de uso asimilable con el terciario y no computarán a efectos del uso de vivienda.

Artículo 77.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 125m².

Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones generales de Garaje-Aparcamiento por razón del Uso. Podrá resolver dicha dotación por compra de plazas de aparcamiento situadas en otros edificios, situados a menos de doscientos cincuenta (250) metros, que no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes a dichos edificios. Deberán figurar como vinculación Registral.

Deberá tener un frente mínimo a la alineación de seis (6) metros.

Artículo 77.3.- Posición de la edificación.

Las edificaciones deberán situarse en las alineaciones marcadas en los planos. Podrán retranquearse respecto a dicha línea, siempre y cuando se establezca un acuerdo con las parcelas colindantes a las que se adosa. Todas las parcelas que se retranqueen respecto a la alineación marcada, deberán establecer dicho acuerdo con las que se adosen.



La edificación deberá situarse en relación con los diferentes linderos con las siguientes condiciones:

1.- Al frente de parcela.

Las edificaciones podrán situarse en la alineación de calle o establecer un retranqueo mínimo de tres (3) metros y máximo de nueve (9) metros, según las condiciones predominantes de la zona urbana en la que se localicen y específicamente en el frente de la manzana a que pertenezca. El Acta de Alineaciones y Rasantes deberá definir la posición.

En todo caso ninguna nueva edificación podrá dejar parte de una medianería vista en un edificio colindante.

En el caso de que el plano de ordenación refleje alineación a frente de parcela o a interior de parcela, éstas se deberán respetar; se podrán retranquear de las alineaciones marcados bajo acuerdo con todos los colindantes con los que se adosan.

2.- A los linderos laterales.

a) En actuaciones que afecten a más de una parcela la edificación podrá ser adosada, en cualquiera de las tipologías.

c) En toda alineación de parcelas adosadas, aquellas que estén situadas al final del grupo o conjunto o formen esquina, no podrán situar la fachada lateral libre de adosamiento sobre la alineación a calle, paso de peatones o espacio público.

3.- Al fondo de la parcela.

El retranqueo mínimo será un tercio de la altura, con un mínimo de tres metros.

Las edificaciones se posicionarán respecto al frente de parcela y linderos sobre la alineación de edificación marcada en los planos de ordenación. En los casos en que la alineación al vial principal coincida con éste, se permite el retranqueo mínimo de la edificación exigido por esta ordenanza; dicho retranqueo deberá establecerse de acuerdo con el resto de edificaciones a las que se adosa.

Artículo 77.4.- Patios Ingleses.

Se admite en la zona de retranqueo de la fachada la formación de patios ingleses según se regula en el Artículo 24.1. de estas Normas. Se permite la utilización de los mismos para acceso a las actividades situadas en plantas bajo rasante, diferentes del uso del resto del edificio, pudiendo ser para uso residencial si se cumplen las condiciones del Artículo 24.1.



En las edificaciones en las que se plantee patio inglés se autoriza que la implantación de los usos compatibles en planta baja, puedan localizarse en planta inferior a la misma, con acceso desde la calle directamente al patio inglés.

Artículo 77.5.- Situaciones particulares de posición de la edificación en relación con la situación de las parcelas colindantes.

Cuando las edificaciones compartan linderos medianeros con otras ya edificadas, la nueva edificación se adaptará, a las alineaciones de las edificaciones colindantes.

Cuando la edificación colindante estuviera fuera de la alineación definida por el Planeamiento, la nueva edificación mantendrá la alineación definida. En este caso el Ayuntamiento requerirá al propietario o propietarios de la edificación fuera de alineación para que, en aplicación del deber de conservación y ornato público, proceda al tratamiento de la franja de medianería que quedará vista.

Artículo 77.6.- Fondo edificable.

1. El fondo máximo admitido en plantas Bajas, e inferiores, es de quince (15) metros, asegurando que siempre se quede dicho fondo al menos a tres (3) metros del lindero de fondo.
2. El fondo máximo en plantas superiores a la Baja no superará los doce (12) metros.
3. Dentro de cada parcela no podrá situarse ninguna edificación que sobrepase la línea de fondo de la edificación, definida como la paralela a la alineación de fachada situada a una distancia máxima de 20 metros, ni situarse del lindero del fondo una distancia inferior a un tercio de la altura total de la edificación.
4. Bajo rasante, la edificación podrá adosarse a los linderos, salvo al de fondo, del que deberá retranquearse un mínimo de un metro y medio (1,5 metros). En el caso de garajes mancomunados, en las parcelas en las que se ubiquen las rampas de acceso, se podrá aprovechar todo el fondo de parcela, que deberá ser cubierto por una capa vegetal en al menos 1,5m desde el fondo de parcela.

Artículo 77.7.- Condiciones de edificación, alturas y aprovechamiento.

- 1.- El aprovechamiento edificatorio está asignado por manzanas en el Anexo I. Cuadros de características, y se distribuirá por parcelas en el proyecto de equidistribución.



2. Las edificaciones unifamiliares, podrán realizar, dentro del aprovechamiento definido por el índice máximo de edificabilidad, construcciones auxiliares para uso exclusivo de garaje aparcamiento al servicio de la parcela, situadas en la alineación de la calle. Cumplirán en todo caso las restantes condiciones de separación a linderos. Dichas edificaciones auxiliares no podrán tener una altura de coronación superior a tres (3) metros y altura de cumbrera de cinco (5) metros.

3. A efectos de la medición de la altura en metros, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde esos centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En ningún caso se autoriza la prolongación los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

Artículo 77.8.- Salientes o vuelos en fachada.

Se autorizan los salientes y vuelos en los términos del Artículo 20 de estas Normas, sin que ninguno de los salientes pueda superar los ochenta (80) centímetros.

Artículo 77.9.- Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones deberán tener en cuenta las condiciones de las edificaciones del entorno en cuanto a los materiales empleados para la construcción, ampliación o renovación, y los acabados de las fachadas y cubiertas de las edificaciones, así como los cierres de las parcelas, habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

1. Fachadas: Además del granito, se admiten los revocos, enfoscados y acabados continuos en los colores tradicionales en la zona prohibiéndose de forma expresa la utilización en fachadas de ladrillo cara vista, las pizarras y los aplacados pétreos.

2. La carpintería exterior deberá ser de madera, de aluminio lacado o natural, y de acero.

3. La cubierta podrá ser plana, pero si es inclinada tendrá una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el entorno, sin superar en ningún caso el treinta (30) grados sexagesimales de pendiente

Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus planos, vertientes o faldones. Quedan prohibidas las mansardas o buhardillas.

Salvo en casos debidamente justificados y previa autorización preceptiva del Ayuntamiento, los materiales a utilizar en la terminación de las cubiertas inclinadas serán teja cerámica, según la tipología propia de la zona, y metálica.

Artículo 78.- Altura de la edificación.

El número de plantas se definirán en los planos de Ordenación y en el Anexo I. Cuadro de características.

Para los edificios de 3 plantas, se define una altura máxima de 11,2 metros. Para los edificios de 2 plantas, la altura máxima será de 8,2 metros.

Artículo 79.- Disposiciones particulares.

1. La reserva de plazas de aparcamiento privado será la definida para cada parcela y manzana en el Anexo I. Cuadro de Características. La reserva mínima será de entre 1 y 1,33 plazas/vivienda.
2. La edificabilidad será la definida en el Anexo I. Cuadro de Características de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia.
3. Se permiten los garajes mancomunados.

SUBSECCIÓN QUINTA.- ORDENANZA 9P

Artículo 80.- Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas delimitadas en los planos de Ordenación del Sector con la Clave 9P.
2. Su tipología corresponde a la edificación aislada o pareada.
3. Su uso Característico es Residencial de vivienda unifamiliar.
4. En esta zona de ordenanza el número y dimensión de las parcelas, será la definida en los planos de ordenación correspondientes en los términos previstos en el artículo 23 de estas Normas.
5. El proyecto de equidistribución deberá respetar la parcelación propuesta.



Artículo 81.- Disposiciones generales.

Artículo 81.1.- Uso.

- 1.- El uso predominante será residencial unifamiliar.
- 2.- Se declaran compatibles los usos comercial, oficinas, lugares de reunión - excluidos discotecas y cafés-concierto -, artesanía y pequeña industria.

Asimismo se declara compatible de manera transitoria, el Uso Residencial Unifamiliar en régimen de vivienda libre, para aquellas viviendas existentes, compatibles con la ordenación y que se mantengan mediante los correspondientes convenios de exclusión.

Dicha transitoriedad se entenderá finalizada en el momento de la demolición de las edificaciones, pasando obligatoriamente al régimen de protección oficial.

- 3.- Se declaran prohibidos los restantes.

Artículo 81.2.- Parcela mínima.

Son las descritas en los planos de ordenación.

Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones generales de Garaje-Aparcamiento por razón del Uso. Podrá resolver dicha dotación por compra de plazas de aparcamiento situadas en otros edificios, situados a menos de doscientos cincuenta (250) metros, que no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes a dichos edificios. Deberán figurar como vinculación Registral.

Tendrá un frente mínimo a la alineación de cuatro (4) metros.

Grado	Parcela mínima	Frente y Tipología
1º	300 m2	9 m. en aislada o pareada
2º	180 m2	9 m. en aislada o pareada
3º	125 m2	5m. en adosada

Artículo 81.3.- División en Grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen tres (3) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º.



Artículo 81.4.- Condiciones de Parcelación y Tipologías.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, así como las condiciones de forma de la parcela, deberán respetar las condiciones requeridas en esta ordenanza, según el Grado y características expresados en el cuadro anterior.

Artículo 81.5.- Condiciones de Ocupación.

1. Según los distintos Grados de esta Ordenanza, las condiciones de ocupación son los siguientes:

Grado	Ocupación sobre rasante
1º	50%
2º	60%
3º	80%

2. Para el cómputo del porcentaje de ocupación de la edificación se considerará la de la planta baja más la proyección de la planta primera. Todos los espacios cubiertos computan como ocupación menos los aleros.

Los cuerpos volados computarán, además, como fachada a efectos de retranqueos será la del cuerpo volado.

3. La ocupación bajo rasante podrá superar la máxima autorizada sobre rasante. El porcentaje máximo de ocupación se expresa en el cuadro siguiente:

Grado	Ocupación bajo
1º	70%
2º	80%
3º	90%

Artículo 81.6.- Separación a linderos entre viviendas.

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

Tres (3) metros en edificación aislada o pareada.

2. Respecto al lindero testero, la separación será de tres 3 metros.

3. En el grado 3º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar adosada o agrupada en hilera. Es necesario el acuerdo entre propietarios para las nuevas edificaciones. Respecto al lindero testero, la separación será de 3m como mínimo.
4. Los cuerpos volados computan como fachada a los efectos de respetar los retranqueos establecidos.
5. La superficie construida bajo rasante, podrá ajustarse al límite de la parcela.

Artículo 81.7.- Retranqueos a fachada.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a tres (3) metros en los grados 1º y 2º. Para el grado 3º la separación será igual o superior a dos (2) metros.
2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante, sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) Estar destinado a Garaje-Aparcamiento.
 - b) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de cumbrera será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta (50) por ciento de la medida del lindero frontal de la parcela.
4. Se podrá mancomunar los garajes bajo rasante, pudiendo agrupar varias parcelas e incluso todas las parcelas de una misma manzana.

Artículo 81.8.- Altura de los edificios.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de todas sus fachadas.

1. En el grado 1º la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, más la planta bajo cubierta. La altura de coronación no podrá ser superior a novecientos (900) centímetros.

2. En los grados 2º y 3º la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de ochocientos (800) centímetros a la línea de coronación; la cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3. Dentro de la altura máxima permitida, se autoriza la prolongación del plano de fachada hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el forjado de la última planta permitida, con el fin de que el aprovechamiento bajo cubierta, que computa desde la altura interior libre de ciento cincuenta (150) centímetros, pueda ser de mejor aprovechamiento. En este caso, la altura de coronación no coincidirá con la del último forjado.

En ningún caso se autoriza la prolongación de los frentes de salientes de cuerpos volados o miradores, y el vuelo del alero también se mide sobre el plano de fachada, sin que sea posible establecer recrecidos sobre dicho vuelo.

4. Sobre la última planta, y altura de coronación, en todos los grados sólo se admite la construcción de la cubierta con pendiente máxima de treinta (30) grados sexagesimales cuyo arranque no podrá estar por encima del grueso de la cornisa, nunca mayor de veinte (20) centímetros, situada a la altura de coronación.

5. La altura máxima de cumbrera quedará definida por la intersección de planos teóricos de cubierta desde todas las fachadas, como si se tratara de construcción a cuatro o más aguas, siempre con dichos planos trazados desde la misma cota máxima de arranque de cubierta. En el caso de pareados, compartirán cubierta como si de un solo cuerpo se tratara.

Por debajo de la altura de cumbrera, dentro del sólido definido por el trazado teórico de planos de cubierta del punto anterior, podrá suprimirse parte de la cubierta para formar una volumetría libre.

Artículo 81.9.- Altura de pisos.

Serán las establecidas en la Normativa de Habitabilidad de Viviendas y del Plan General vigentes.

Artículo 81.10.- Movimientos de tierras y muros de contención.

Con independencia de que por la pendiente de las parcelas puedan establecerse las condiciones del Artículo anterior, en todos los casos los movimientos de tierra, abancalamientos y formación de muros de contención que se realicen en cualquier parcela dentro de esta Ordenanza, no podrá formar muros de contención vistos de

más de metro y medio (1,5), y, en todo caso, deberán estar separados de las fincas colindantes una distancia igual a la altura del muro o terraplén.

Artículo 81.11.- Tratamiento de medianeras.

En los casos de edificación independiente, no perteneciente a un grupo de ordenación o proyecto unitario, en que se adose a un lindero medianero se respetarán las normas siguientes:

- a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas, mediante aplacados, revocos, etc.
- b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 81.12.- Salientes o vuelos en fachadas.

Se autorizan los salientes y vuelos en los términos del Artículo 20 de estas Normas, sin establecer limitación alguna salvo la condición de que los cuerpos volados definen el retranqueo de la edificación así como las balconadas o terrazas que tengan un saliente mayor o igual a un (1) metro.

Artículo 81.13.- Condiciones estéticas.

Los cierres de parcela respetarán la normativa del plan general y mantendrán la uniformidad en la totalidad de la manzana en la que se encuentre la parcela.

Artículo 81.14.- Patios Ingleses.

En cualquiera de los grados se admite en la zona de retranqueo de la fachada la formación de patios ingleses según se regula en el Artículo 24.1. de estas Normas. Se permite la utilización de los mismos para acceso a las actividades situadas en plantas bajo rasante, diferentes del uso del resto del edificio, pudiendo ser para uso residencial si, por condiciones de pendiente de la parcela, dichas plantas tuvieran condición de planta Baja en el interior y pudiera estar garantizada la condición de vivienda exterior.

Artículo 82.- Condiciones particulares.

1. Se respetará la parcela mínima en función del grado de cada zona o manzana.



2. Las tipologías permitidas son para las parcelas con Ordenanza 9P, aislada y pareada, quedando excluidos adosamientos de más de dos edificaciones, salvo en el grado 3º, donde se permite el adosamiento. Sí se permiten los adosamientos para edificaciones auxiliares en las condiciones descritas en el artículo 81.7 de estas Normas.

3. Con el fin de evitar frentes de fachada continuos hacia los viales de la trama residencial propuesta en esta ordenanza, mejorar la calidad de vida y del espacio público, así como de las condiciones de edificación de la viviendas, véase iluminación y ventilación, se propone como tipología básica de esta Ordenanza la Pareada.

4. Con esto se definirán volúmenes cuyas dimensiones permitirán una mejor integración con la trama residencial tradicional existente en la parroquia de Navia.

5. Las edificabilidades se corresponderán a las descritas en el Anexo I. Cuadro de Características de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia.

6. La reserva de plazas de aparcamiento privado será la definida para cada parcela y manzana en el punto 1.2 del Anexo I. Cuadro de características. La reserva mínima será de entre 1 y 2 plazas/vivienda unifamiliar.

CAPÍTULO QUINTO.- ZONAS CON ORDENACIÓN DE USO TERCIARIO

ORDENANZA PARTICULAR 11P

Artículo 83.- Ámbito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas grafiadas en los planos de Ordenación con la Clave 11P.
2. Su uso característico es el terciario que incluye el comercial, oficinas, lugares de reunión, espectáculos, artesanía y pequeña industria, industria, alojamiento colectivo, religioso; es compatible con los usos dotacionales públicos o privados en general como cultural, educativo, sanitario, deportivo, etc.
- 3.- Se permite la parcelación.

Artículo 84.- Disposiciones generales.

Artículo 84.1.- Parcela mínima.

Se establece la parcela mínima en 1000 m², con las siguientes condiciones:

- a) Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones generales de Garaje-Aparcamiento por razón del Uso.
- b) Tenga un frente mínimo a la alineación de quince (15) metros.

Artículo 84.2.- Condiciones de parcelación y tipologías.

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, así como las condiciones de forma de la parcela deberán respetar las condiciones requeridas en esta ordenanza, en las siguientes condiciones:

Parcela mínima	Frente de parcela	Tipología
1.000 m ² .	15 m	Aislada/adosada

1. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior 15 metros.



2. La edificación que, en principio se defina como aislada, podrá adosarse a un lindero medianero en las condiciones que más adelante se definen.

Artículo 84.3.- Condiciones de ocupación y edificabilidad.

La ocupación máxima admitida por la edificación será la definida por sus retranqueos.

Para el cómputo del porcentaje de ocupación de la edificación se considerará la de la planta baja más la proyección de la planta primera. Todos los espacios cubiertos computan como ocupación menos los aleros. El aprovechamiento bajo cubierta para instalaciones, no computará a efectos de edificabilidad.

Los cuerpos volados computarán como fachada a efectos de retranqueos.

La ocupación bajo rasante no podrá superar la máxima autorizada sobre rasante en más de un veinte (20) por ciento.

La ocupación por debajo de la planta baja, no computará a efectos de edificabilidad, siempre y cuando su uso sea instalaciones o aparcamiento.

Artículo 84.4.- Separación a linderos.

1. Los retranqueos a los linderos laterales y de fondo será de cuatro (4) metros. El retranqueo respecto al cementerio, será mínimo de seis (6) metros

2. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente Artículo.

Artículo 84.5.- Posición respecto a la alineación oficial.

El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de seis (6) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos.

Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300)

centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 84.6.- Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en la Normativa del PGOU vigente.

Artículo 84.7.- Patios interiores.

1. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesario la apertura de patios interiores sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una dimensión igual o superior a los siguientes valores:

Uso del Local Luces rectas

Piezas habitables $H/3 > 4,00$ m.

Piezas no habitables escaleras o aseos $H/4 > 3,00$ m.

2. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

3. En todo patio deberá ser inscribible un círculo de diámetro mínimo de la dimensión de las luces rectas.

Artículo 84.8.- Altura.

La altura de la edificación quedará definida por el número de plantas, expresada en el Anexo I. Cuadro de características. La altura máxima de cornisa será de veinticinco (25) metros.

Las alturas mínimas de las plantas serán las establecidas en la Normativa de Habitabilidad de Viviendas y del Plan General vigentes.

Las plantas se computarán desde la planta baja, cuya cota coincidirá como máximo, con la rasante del vial público en el punto de acceso. Cualquier uso por debajo de la planta baja computará a efectos de edificabilidad salvo instalaciones y aparcamiento.

Artículo 84.9.- Reserva de aparcamientos.



Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificadas. Se dispondrá de una mayor dotación, en el caso que el Plan General o la Ley del Suelo de Galicia vigentes en el momento de la concesión de la licencia, así lo dispongan en relación a la actividad solicitada.

Artículo 85.- Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación de esta ordenanza, son de aplicación para las zonas con ordenación particular 11P. En el resto de las zonas donde los usos comercial, oficina, lugares de reunión, artesanía y pequeña industria, etc. aparecen como compatibles en edificios de uso residencial, serán de aplicación las condiciones de uso especificadas en la normativa del PGOU vigente.

Artículo 86.- Disposiciones particulares.

1. El Índice de Edificabilidad será el que refleje el Anexo I. Cuadro de Características para cada parcela.
2. El número de plantas máximo, será también el reflejado en el Anexo I. Cuadro de Características para cada parcela.
3. La edificabilidad de las parcelas con ordenanza 11P del Polígono 3- Fase B, podrá ser permutada entre ellas siempre y cuando:
 - Pertenezcan a un mismo propietario o bajo el acuerdo entre propietarios.
 - La suma de las edificabilidades no podrá superar la suma actual.
 - No se aumenten las condiciones de altura, ocupación y volumen máximos.
 - En el caso de nuevas parcelaciones, se aplicarán los mismos criterios.
4. Las fachadas hacia el cementerio deberán tener un tratamiento específico, acorde con la dignidad de su uso.

CAPÍTULO SEXTO.- EQUIPAMIENTO/ÁREAS Y EDIFICACIONES DOTACIONALES

Artículo 87.- Ámbito y características.

Son las zonas del Sector destinadas a equipamientos de carácter público o privado en cumplimiento de las reservas de suelo para equipamientos definidas por la Ley 2/2016, de 30 de febrero, del Suelo de Galicia.

SECCIÓN PRIMERA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y CULTURAL

Artículo 88.- Determinación.

Se definen como espacios destinados al equipamiento social tres parcelas, la S1-1, S1-2 y la S-4, que se identifican con el grafiado y los códigos correspondientes en los planos de ordenación.

Artículo 89.- Ordenanza S1-1/ S1-2/S-4

1.- Las parcelas S1-1, S1-2 y S-4 de 2.500 m², 4.200 m² y 6.500 m² respectivamente, se destinarán a los usos religioso y asistencial.

2.- Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- a) Edificabilidad: 1 m²/m².
- b) Ocupación máxima: 50 por 100.
- c) Altura máxima: 3 plantas (PB+II).

SECCIÓN SEGUNDA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Artículo 90.- Determinación.

Se definen como espacios destinados al equipamiento docente tres parcelas E4-1, E4-2 y E4-3, que se identifican con el grafiado y los códigos correspondientes en los planos de ordenación.

Artículo 91.- Condiciones de la edificación.

Se podrán realizar las edificaciones con las características e instalaciones adecuadas para el uso al que se destinan, estipulada por la normativa sectorial.



SECCIÓN TERCERA.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 92.-Determinación.

Se definen como espacios destinados al equipamiento deportivo una parcela: D2, que se identifica con el grafiado y el código correspondiente en los planos de ordenación. La superficie total asignada alcanza los 33.100 m², planificada para permitir la construcción de un centro deportivo de gran aforo.

Artículo 93.- Condiciones de la edificación.

Se podrán realizar las edificaciones con las características e instalaciones adecuadas para el uso al que se pretenden destinar, sin más limitaciones que las que al efecto establezca la normativa sectorial que le resulte de aplicación.

SECCIÓN CUARTA.- ZONAS DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

Artículo 94.- Ámbito y características.

Son las zonas del Sector destinadas a equipamientos de carácter público en cumplimiento de las reservas de suelo para equipamientos definidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, situadas en los Polígonos 1, 2 y 3 pendientes de desarrollo y propuestas de manera pormenorizada en este Plan Parcial.

Se definen como espacios destinados a equipamiento cuatro parcelas: EQ-IIIB, EQ-IV, EQ-V-1 y EQ-V-2 que se identifican con el grafiado y los códigos correspondientes en los planos de ordenación.

Se les asigna el uso dotacional múltiple según el Reglamento de la ley del Suelo de Galicia, para facilitar a la Administración Municipal su designación según las necesidades presentes y futuras.

Artículo 95.- Disposiciones generales.

Serán las descritas en la normativa del Plan General vigente y en la normativa sectorial de cada uso.

Artículo 96.- Disposiciones particulares.



1. El equipamiento definido en el Polígono 2. Fase B (antes Etapa III-B) (EQ-III B), respetará la masa arbolada existente pudiendo integrar dicha zona arbolada en el diseño de las edificaciones. Se permitirán en esa zona edificaciones aisladas que respeten el arbolado. Se podrá ocupar superficie arbolada por edificación hasta un 10% de la superficie de la zona de protección, debiendo replantar el mismo número de unidades eliminadas o bien trasplantarlas, con la condición de que se planten dentro de la zona restante o ampliando la misma, todo ello previa autorización.
2. La construcción de las edificaciones respetará el cumplimiento de la normativa acústica de aplicación: estatal, autonómica y municipal.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 97.- Ámbito y características.

Son las zonas del Sector destinadas a dotaciones de espacios libres y zonas verdes delimitadas en la trama que las define en los planos de ordenación y caracterizados en su categoría correspondiente.

El cumplimiento de las reservas para espacios libres y zonas verdes definidas por la Ley 2/2016, de 10 de febrero del Suelo de Galicia, cuya superficie total es de 146.453 m².

La dotación de espacios verdes prevista en este Plan Parcial supera los mínimos exigibles legalmente dadas las necesidades reales y la importancia del Ámbito con un total de 169.830 m² de superficie computable y 22.883 m² de superficie no computable.

Artículo 98.- Determinación.

1.- Se definen para espacios destinados a parques y jardines públicos destinados al ocio y al esparcimiento, un total de 7 zonas que se identifican con el grafiado y los códigos correspondientes (P) en los planos de ordenación para las etapas de desarrollo I, II y III-A.

2.- Para las etapas restantes se definen en cada una las siguientes zonas:

ETAPA III-B: ZV-III B-1; ZV-III B-2.1/2.2/2.3; ZV-III B-3; ZV-III B-4.1/4.2; ZV-III B-5

ETAPA IV-A: ZV-IV A-1; ZV-IV A-2.1/2.2/2.3/2.4/2.5

ETAPA IV-B: ZV-IV B-3.1/3.2/3.3; ZV-IV B-4.1/4.2

ETAPA V: ZV-V-1; ZV-V-2; ZV-V3

ETAPA VI-A: ZV-VIA-1

Artículo 99.- Disposiciones generales.

Para el cumplimiento de los estándares previstos en la LSG, las zonas verdes que se computan, se engloban dentro de las siguientes definiciones:

Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

Jardines públicos o áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano. Se incluyen en esta Categoría las Alamedas Históricas.

Áreas destinadas en origen al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto, o acondicionada para la estancia y convivencia de mayores y niños.

Artículo 100.- Clasificación y localización.

1. En las Zonas Verdes y Espacios Libres se tienen en cuenta las siguientes condiciones:

- Los Espacios Libres Públicos, no ajardinados, plazas etc. ocupan posiciones de centralidad asociadas a zonas de Vivienda Multifamiliar y zonas de Uso Comercial. Se corresponden con la definición de Espacios libres según el RLSG.
- Las Áreas Ajardinadas o Jardines Públicos, presentan una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro mínimo. Se corresponden con la definición de jardines dentro del apartado de Parques y Jardines según el RLSG.
- Las zonas verdes para áreas de juego y esparcimiento tienen una superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro mínimo, estarán acondicionados para la función que les corresponde. Se corresponden con la definición de áreas de juego según el RLSG.

Artículo 101.- Condiciones de diseño.

Además de las determinaciones de la presente normativa también se cumplirá la Ordenanza General Reguladora de Obras de Jardinería.

Artículo 101.1.- Condiciones básicas de diseño.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos deberá diseñarse con los siguientes fines y criterios:

- a) Configurar una combinación de áreas arboladas, paseos peatonales, praderas y zonas de descanso y recreo.
- b) Conservar el arbolado y vegetación existente en condiciones adecuadas, completando la plantación con criterios y especies, bien semejantes a las existentes, autónomas o naturalizadas para su adaptación al ambiente, evitando especies con enfermedades endémicas o que sean inadecuadas por razones de contaminación alérgica o venenosa.
- c) En las plantaciones arbóreas o arbustivas se procurará que las especies elegidas contribuyan a mejorar las condiciones del uso que les corresponda, favoreciendo la sombra en verano o el soleamiento de las zonas de estancia o paseo en invierno. Se considerarán razones de variedad de color en las diferentes épocas del año para determinar las especies a incluir en los diseños de los parques y jardines.
- d) Si las condiciones del terreno lo aconsejan se procurará evitar los movimientos de tierra innecesarios, las compactaciones indebidas, o las aperturas de zanjas que puedan alterar las condiciones naturales del terreno en las proximidades de grupos de árboles existentes.
- e) Se procurará que el diseño de parterres y suelos vegetales se localicen en situación que puedan recibir las aguas superficiales de los paseos para su filtración o para su conducción por regatos y balsas para riego.
- f) Las plantaciones de árboles se realizará con volúmenes de tierra preparada adecuada al porte y especie que corresponda, seis (6) metros cúbicos para árboles grandes y dos (2) metros cúbicos para los pequeños.
- g) En zonas pavimentadas de los Espacios Libres Públicos las plantaciones de árboles se realizarán con alcorques de dimensión equivalente a círculos de diámetro comprendido entre dos (2) metros para las especies grandes y un metro y medio (1,50) para los menores.

Artículo 101.2.- Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

Artículo 101.3.- Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa. Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

Artículo 101.4.- Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales en cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 101.5.- Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el apartado de infraestructuras de servicios urbanos. La red de riego deberá adecuarse, como complemento, para la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. En todo caso, dicha red de riego deberá ser por sistema de goteo con control centralizado.

Artículo 101.6.- Protección.

1. Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a aquellos de menor edad y porte.



Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 101.7.- Condiciones para implantación de aparcamientos públicos subterráneos.

1. No podrán implantarse aparcamientos en el subsuelo de aquellos espacios que supongan un pérdida superior al treinta (30) por ciento del arbolado existente, o suponga la eliminación de algún árbol catalogado.
2. Así mismo, en las áreas de protección integral de yacimientos arqueológicos, tampoco podrán construirse aparcamientos, ni en superficie ni en el subsuelo.
3. Los aparcamientos que se proyecten y construyan deberán diseñarse de manera que los forjados se sitúen en nivel inferior al de las calles o espacios colindantes.
4. El proyecto de la cubierta vegetal incluirá la definición de una barrera antivaho, aislamiento e impermeabilización resistente a la penetración de raíces, además de garantizar la estabilidad y resistencia y otras que les sea de aplicación por razones del uso de garaje-aparcamiento o por las disposiciones de seguridad, incendios, etc.
5. El cálculo de la estructura del aparcamiento deberá tener en cuenta una sobrecarga propia de una capa vegetal de sesenta (60) centímetros de espesor, además de las sobrecargas de uso con posibilidad de acceso de vehículos de mantenimiento, ambulancias y bomberos, resultante de la aplicación del Código Técnico de la Edificación.
6. Además de las condiciones generales del punto 5 anterior, estas zonas verdes deberán permitir su arbolado en una superficie del diez (10) por ciento de la superficie total de la planta del aparcamiento con la condición de que en este porcentaje el espesor de la tierra vegetal sea de ciento cincuenta (150) centímetros.
7. Sobre las rasantes definitivas sólo podrán asomar elementos constructivos para acceso de los aparcamientos o ventilaciones cuyo diseño deberá adecuarse al mobiliario urbano y no ocupar más del tres (3) por ciento de la superficie.



Artículo 102.- Obras permitidas y condiciones de edificación.

1. En los Espacios Libres Públicos, no ajardinados, plazas etc., se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y doce (12) metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

2. En las zonas verdes para áreas de juego y esparcimiento tienen aparte de pequeñas construcciones como las previstas en al Punto anterior sólo se permitirán instalaciones de juegos de niños.

3. En los jardines públicos o áreas ajardinadas se admiten las construcciones y usos existentes, cuya situación de concesión podrá renovarse y las edificaciones admitirán obras de mantenimiento y restauración e, incluso, de manera justificada, podrán ser ampliadas hasta un cinco (5%) por ciento. En otros supuestos, aparte de las propias de amueblamiento, espacios de estancia y recreo, etc., cualquier instalación complementaria como auditorios al aire libre, espacios para la práctica de deporte sin construcción pero que exija movimientos de tierra que modifique substancialmente la configuración de terreno, u otras análogas, dado el carácter de Sistemas Generales de estos espacios, su desarrollo debe llevarse a cabo mediante un Plan Especial que contemple todos los parámetros implicados y armonice las implantaciones pretendidas con el principio de protección que a estas zonas corresponde.

Artículo 103.- Disposiciones particulares.

Se definen a continuación las determinaciones que deberán cumplir las siguientes zonas en base a su función dentro del Ámbito de Planeamiento en el que han sido proyectadas.

ZV-IIIB-4.1/4.2 Se caracterizará esta zona como una Alameda. Este espacio estará flanqueado por edificaciones de uso residencial colectivo, en cuyos



bajos se establecerán bajos comerciales. Se tratará de un espacio con vocación de centralidad dentro de las etapas a desarrollar, por su ubicación, en conexión directa con el centro de la parroquia de Navia y su Alameda vieja. Se permiten las obras de urbanización necesarias para su diseño y adecuación al tipo de espacio urbano que representa la Alameda tradicional. Tendrá especial importancia la arborización con especies típicas de estos espacios, cuidando especialmente la consecución de sombra en verano.

ZV-V-2 Se caracterizará esta zona como Plaza Urbana. Se plantará arbolado como mínimo en el perímetro. Se permitirán los movimientos de tierra y obras de urbanización para la consecución de la horizontalidad de la Plaza. El diseño de este espacio buscará la racionalidad y sencillez.

ZV-IIIB-2.1/2.2/2.3; ZV-IVA-2.1/2.2/2.3/2.4/2.5 Estas zonas albergarán un carril Bici y su diseño estará dirigido por esta condición. El espacio no ocupado por el carril, se ajardinará convenientemente, incluyendo arbolado.

Carballeiras, ZV-IIIB-1; ZV-IVB-3.1/3.2/3.3; ZV-V-1 Estas zonas se disponen para preservar las carballeiras existentes; se respetará la arboleda autóctona si bien los árboles podrán ser transplantados o repuestos. Para los ejemplares de especial porte y valor, se prohíbe su tala. El fin de estas zonas es la existencia de carballeiras y otras especies autóctonas dentro del Ámbito, permitiéndose una razonable poda y tala de los ejemplares con el fin de preservar y conservar el conjunto arbolado. Los ejemplares que no se puedan mantener por su emplazamiento, serán transplantados dentro de las zonas verdes previstas.

En relación a la zona verde ZV-IIIB-1, se mantendrá su unidad con las especies existentes dentro de la parcela de equipamiento contigua.

CAPÍTULO OCTAVO.- OTRAS ZONAS DEL ÁMBITO PLANIFICADO

Artículo 104.- Determinación.

1.- Se incluyen en este capítulo las siguientes zonas que completan el total de la superficie del Plan Parcial de San Paio de Navia:

- a) Las plazas de aparcamiento en superficie que alcanzan los 41.760 m².
- b) Red viaria del primer cinturón con una superficie de 29.328 m².
- c) Red viaria del segundo cinturón de 33.620 m².
- d) Viario local total.

Artículo 105.- Disposiciones generales.

Corresponden estas zonas con el espacio definido como viario, destinado a la circulación rodada y peatonal, incluyendo las zonas reservadas a aparcamiento.

Para la determinación de la red viaria de este Plan Parcial así como las condiciones de uso de la misma, en relación con los Polígonos 1, 2 y 3 pendientes de desarrollo, se establecen las siguientes definiciones para la red Viaria:

- Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- De tráfico restringido, de coexistencia o viario de servicio de acceso a garajes y viviendas en urbanizaciones de baja densidad, con prioridad del paso peatonal
- Rodadas con separación de tránsitos, viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, destinado a la circulación.
- Estacionamientos en la vía pública. Zonas destinadas en las calles al estacionamiento de vehículos.

Los anchos de estas vías asimilan las determinaciones de Decreto 143/2016 para las características de la red viaria.

Artículo 105.1.- Red Peatonal.



Corresponde con las sendas públicas para peatones o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Las sendas peatonales no superan el 6% de pendiente. En los casos puntuales en que esto se produce, nunca se supera el 12% de pendiente y siempre existe un camino peatonal alternativo cuya pendiente es inferior o igual al 6%. Se cumple por tanto el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo 105.2.- Vías de Tráfico Restringido.

1. Tienen esta consideración las vías interiores de la ordenación en las que se adoptan medidas para "calmar" el tráfico bien estableciendo resaltes u otros condicionantes. Serán de tráfico restringido en las que coexisten el tránsito peatonal y el viario en el que la pavimentación o tratamiento de las superficies es prácticamente uniforme, en su caso con protecciones para los peatones, destinado a la circulación de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados. Se establece una anchura mínima de ocho (8) metros.

2. Su uso básico es el de acceso a garajes y viviendas. Deberán establecerse plantaciones de árboles para calmar y disuadir el tránsito de vehículos de paso y para la mejora del espacio urbano.

Artículo 105.3.- Vías con separación de Tráficos.

Constituye el viario destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, con aceras resaltadas.

Artículo 105.4.- Condiciones comunes a todas las vías.

1. El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en artículo 106 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 106.- Normas particulares de ordenación.



Para la creación de nuevas zonas de aparcamiento en las zonas verdes (P) en las Etapas I, II y III-A, estas se urbanizarán priorizando su integración en sus zonas verdes, con plantación de árboles que aseguren la sombra en verano y una pavimentación que, por lo menos en las franjas de plazas de aparcamiento, se intercale con césped, como por ejemplo, adoquín perforado o macizo con colocación separada. Las zonas que no sean exclusivamente de tránsito de vehículos, aparcamiento o acceso de personas, deberán urbanizarse como zona verde.

Para permitir la correcta definición del uso de los viales definidos en los planos de ordenación como V-III-1, V-IV-1 y V-V-1, y que corresponden a los viales longitudinales que se desarrollan en continuidad, conectando y articulando la ordenación de las etapas pendientes de desarrollo de este Plan Parcial, se define la ordenanza de aplicación V-1 en el Capítulo 8º Sección 1ª (arts. 110 a 113) de estas Normas.

Artículo 107.- Zonas de protección y limitaciones de uso de viario estatal.

De conformidad con lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, para las carreteras estatales se establecen las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) que se definen en el correspondiente plano de ordenación, así como las limitaciones a los usos establecidos según dicha ley en sus artículos 29 (zona dominio público y arista exterior de la explanación) , artículo 31 (zona de servidumbre), artículo 32 (zona de afección).

Se señalan en el plano ORD.41 las líneas delimitadoras del dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, así como la línea exterior de la explanación.

- La superficie comprendida entre el límite de la Etapa VI (Polígono 3) hacia la VG-20 y su línea de dominio público, es de 3.358,75m².

- La superficie comprendida entre el límite de la Etapa III-B (Polígono 2) hacía la VG-20 y su línea de dominio público, es de 849,45m².

Artículo 108.- Línea límite de edificación.

Las alineaciones en el tramo del ámbito de este Plan Parcial colindante con la autovía estatal VG-20 serán las definidas en los correspondientes planos de ordenación de este Plan Parcial, de acuerdo con la reducción de la línea límite de edificación (LLE) entre los puntos kilométricos 2+000 al 3+490 de la autovía VG-20 en el término municipal de Vigo, aprobada definitivamente el día 11 de octubre de 2013 por el Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento.

Dentro de la línea límite de edificación de las carreteras estatales, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según lo establece el artículo 33 de la Ley 37/2015 .

Artículo 109.- Estudio de tráfico y capacidad.

Cualquier nuevo acceso o cambio de uso de los existentes en las carreteras del Estado requiere autorización previa. Para ello se deberá presentar el proyecto específico, redactado por técnico competente, ajustándose a todas las normas, instrucciones y recomendaciones vigentes del Ministerio de Fomento, así como otras que sean de aplicación; junto con un estudio de tráfico y capacidad, ajustado al diseño concreto de las conexiones, en el que se analice la incidencia del nuevo desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de las carreteras estatales, de acuerdo con la O.FOM. 2873/2007, de 24 de septiembre.

La modificación del Proyecto de Urbanización contendrá un estudio de tráfico y señalización viaria, que será sometido a informe del Departamento de Seguridad y Movilidad Municipal.



Este estudio de tráfico se irá realizando en función del alcance de la urbanización y de las obras de construcción de ésta.

SECCIÓN PRIMERA.- ORDENANZA V-1

Artículo 110.- Ámbito y características.

1. Pertenece a esta ordenanza el vial con la denominación V1, que articula de manera continuada los Polígonos 1 y 2 (antes Etapas III-B, IV y V) del presente Plan Parcial. Se conforma con los tramos V-III-1, V-IV-1 y V-V-1 que se definen con el grafiado y código correspondiente en los planos de ordenación.

2. Corresponde a este vial la característica especial de articular el viario de las nuevas etapas de desarrollo del Plan Parcial en conexión con la trama del núcleo de Navia, y en interrelación al mismo tiempo con el nuevo desarrollo urbano de las Etapas I, II y III-A del Sector.

3. El fin de este vial es convertirse en espacio público de cohesión de la vida de la nueva trama residencial. Recuperar la calle para el encuentro social y no sólo para el tránsito de peatones y de vehículos. Lugar de juego, de estancia y de intercambio, donde el vehículo es algo secundario.

4. En esta ordenanza se define el tráfico como lento y de respeto al peatón y al ciclista, los que tendrán prioridad en todo caso. Se establecerán las medidas necesarias en el diseño de este vial para obligar a un tráfico lento, con cambios de dirección, plantaciones de árboles y otras variedades vegetales acompañadas con la colocación de mobiliario urbano y definición de áreas para la estancia de las personas en la calle.

Artículo 111.- Condiciones de uso.

1. Son de aplicación en este artículo las condiciones descritas en el artículo 105 de estas Normas.

2. El objeto del tránsito de vehículos por este vial es exclusivamente el acceso a las viviendas de los residentes y no de comunicación entre sectores, con el fin de evitar los tráfico.



3. La circulación será en un único sentido con la definición de un solo carril de circulación.

Artículo 112.- Condiciones de urbanización.

1. Se definirá el carril de circulación, pero no forzosamente con un cambio de rasante o desnivel entre la acera y la calzada, permitiéndose en su caso la continuidad entre ambas.

2. Asimismo, si se considera necesario, predominará la disposición de bolardos, mojones, y los dispositivos necesarios para impedir la invasión de los vehículos del espacio adscrito al uso peatonal.

3. Tendrá especial importancia la vegetación, debiéndose definir zonas verdes a lo largo del viario. Las especies arbóreas deberán elegirse de manera que garanticen la sombra en verano, asegurando asimismo la cubrición de la bóveda de la calle.

Artículo 113.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, con la posibilidad de los ajustes que normativamente pueden contemplarse en los Proyectos de Urbanización.

CAPÍTULO NOVENO.- PROTECCIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES

Artículo 114.- Normativa de protección de bienes patrimoniales.

Dentro del ámbito existen los siguientes bienes patrimoniales objeto de protección:

- Hórreo en Camiño da Serra 10 – Alcabre, con protección integral.
- Hórreo en calle San Paio 54, con protección integral.
- Era en calle San Paio 62, con protección ambiental 1.
- Hórreo en calle Xuncal 125, con protección ambiental 5.

Estos elementos se registrarán por lo dispuesto en su ficha específica del Anexo III Catálogo de Elementos de esta Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia y por lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.



ANEXO.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

POLÍGONO 1 – FASE A (ETAPA IV-A)

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF. EDIF. (m ² c/su elo.edif)	APARCM. PRIVADO
--------	----------	------------	----------	-------------	--------	--------------------	---------	--	-----------------

FASE A (ETAPA IV-A)	M-IVA-4	9P-2º	12-35	4.608	II	3.917	24	0,85	2/viv	48
	M-IVA-5	9P-2º	36-37	360	II	306	2	0,85	2/viv	4
	M-IVA-11	9P-2º	50-53	730	II	620	4	0,85	2/viv	8
		9P-1º	54-57	1.363	II	1.091	4	0,8	2/viv	12
		9P-2º	58-63	1.134	II	964	6	0,85	2/viv	12
	M-IVA-12	9P-2º	64-79	2.881	II	2.449	16	0,85	2/viv	32
TOTAL m²				11.076		9.347	56 Viviendas			112

M-IVA-1	7P	1	186	II I	PB	81	1	VARIO	1,33/viv	1
					P1	81	1			1
					P2	81	1			1
					PA	47				0
	2-4	542	II I	PB	342	3	4			
				P1	342	3	4			
				P2	342	3	4			
				PA	256	3	4			
	5	186	II I	PB	82	1	1			
				P1	82	1	1			
				P2	82	1	1			
				PA	48		0			
M-IVA-2	7P	6-11	1.097	II I	PB	620	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	620	6			8
					P2	620	6			8
					PA	438	6			8
M-IVA-7	7P	38-43	1.167	II I	PB	801	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	801	6			8
					P2	801	6			8
M-IVA-9	7P	44-49	1.082	II I	PB	731	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	731	6			8
					P2	731	6			8
M-IVA-13	7P	80-85	1.105	II I	PB	757	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	757	6			8
					P2	757	6			8
M-IVA-15	7P	86-89	721	II I	PB	483	4	VARIO	1,33/viv	5
					P1	483	4			5
					P2	483	4			5
TOTAL m²				6.086		12.482	108 Viviendas			144

M-IVA-3	4P	M-IVA-3	844	III	PB	482	19	VARIO	1,5/100m ² c	38
					P1	682				
					P2	682				
					CV	187				
					PA	532				
						2.566				
M-IVA-6	4P	M-IVA-6	1.229	IV	PB	732	38	VARIO		



					P1	1.044					
					P2	1.044					
					P3	1.044					
					CV	251					
					PA	814					
						4.927				1,5/100m ² c	74
M-IVA-8	4P	M-IVA-8	1.386	IV	PB	836	42	VARIO			
					P1	1.144					
					P2	1.144					
					P3	1.144					
					CV	243					
					PA	892					
						5.402				1,5/100m ² c	81
M-IVA-10	4P	M-IVA-10	1.297	IV	PB	778	39	VARIO			
					P1	1.075					
					P2	1.075					
					P3	1.075					
					CV	236					
					PA	839					
						5.078				1,5/100m ² c	76
M-IVA-14	4P	M-IVA-14	1.167	IV	PB	692	35	VARIO			
					P1	958					
					P2	958					
					P3	958					
					CV	211					
					PA	747					
						4.525				1,5/100m ² c	68
M-IVA-16	4P	M-IVA-16	1.407	IV	PB	851	43	VARIO			
					P1	1.171					
					P2	1.171					
					P3	1.171					
					CV	253					
					PA	913					
						5.531				1,5/100m ² c	83
		TOTAL m ²	7.330	RESIDENCIAL		23.659	215	Viviendas			420
				TERCIARIO		4.371					

ZV-IVA-1	14	ZV-IVA-1	3.006
		TOTAL m ²	3.006 m²

NO COMPUTABLES

ZV-IVA-1	14	ZV-IVA-1	706
ZV-IVA-2.1	14	ZV-IVA-2.1	414
ZV-IVA-2.2		ZV-IVA-2.2	481
ZV-IVA-2.3		ZV-IVA-2.3	433
ZV-IVA-2.4		ZV-IVA-2.4	415
ZV-IVA-2.5		ZV-IVA-2.5	627
		TOTAL m ²	3.076 m²

VIARIO	18.501 m²
--------	-----------------------------



POLÍGONO 1 – FASE B (ETAPA IV-B)

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF. E DIF. (m ² c/suelo.e dif)	APARCAMIENTO PRIVADO
--------	----------	------------	----------	-------------	--------	--------------------	---------	---	----------------------

FASE B (ETAPA IV-B)	M-IVB-17	9P-2º	90-99	1.982	II	1.685	10	0,85	2/viv	20
	M-IVB-19	9P-2º	120-123	720	II	612	4	0,85	2/viv	8
		9P-1º	124	425	II	340	1	0,8	2/viv	2
	M-IVB-26	9P-2º	132-133	366	II	311	2	0,85	2/viv	4
		9P-1º	134	258	II	207	1	0,8	2/viv	2
	M-IVB-27	9P-2º	135-138	796	II	676	4	0,85	2/viv	8
			TOTAL m²	4.547		3.831	22 Viviendas			44

M-IVB-17	7P	100-103	720	II I	PB	469	4	VARIO	1,33/viv	5
					P1	469	4			5
					P2	469	4			5
	104-107	751	II I	PB	510	4	5			
				P1	510	4	5			
				P2	510	4	5			
	108-111	720	II I	PB	468	4	5			
				P1	468	4	5			
				P2	468	4	5			
M-IVB-19	7P	112,114, 116,118	757	II I	PB	499	4	VARIO	1,33/viv	5
					P1	499	4			5
					P2	499	4			5
	113,115, 117,119	720	II I	PB	464	4	5			
				P1	464	4	5			
				P2	464	4	5			
M-IVB-23	7P	125-127	1.081	II I	PB	571	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	571	6			8
					P2	571	6			8
M-IVB-24	7P	128-131	723	II I	PB	470	4	VARIO	1,33/viv	5
					P1	470	4			5
					P2	470	4			5
M-IVB-28	7P	139-142	858	II I	PB	567	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	567	6			8
					P2	567	6			8
			TOTAL m²	6.329		12.052	108 Viviendas			144

M-IVB-18	4P	M-IVB-18	1.290	IV	PB	771	40	VARIO		
					P1	1.057				
					P2	1.057				
					P3	1.057				
					CV	370				
					PA	824				
M-IVB-20	4P	M-IVB-20	1.213	IV	PB	721	37	VARIO		
					P1	993				
					P2	993				
					P3	993				
					CV	349				



				PA	775				
					4.824			1,5/100m ² c	72
M-IVB-21	4P	M-IVB-21	1.043	V	PB 609 P1 850 P2 850 P3 850 P4 850 CV 448 PA 527	40	VARIO		
					4.985			1,5/100m ² c	75
M-IVB-22	4P	M-IVB-22	1.347	III	PB 542 P1 786 P2 786 CV 129 PA 613	21	VARIO		
					2.856			1,5/100m ² c	43
M-IVB-25	4P	M-IVB-25	1.308	V	PB 781 P1 1.062 P2 1.062 P3 1.062 P4 1.062 CV 647 PA 659	50	VARIO		
					6336			1,5/100m ² c	95
M-IVB-29	4P	M-IVB-29	1.594	III	PB 527 P1 709 P2 709 CV 116 PA 553	19	VARIO		
					2.613			1,5/100m ² c	39
M-IVB-30	4P	M-IVB-30	1.427	III	PB 446 P1 607 P2 607 CV 105 PA 473	16	VARIO		
					2339			1,5/100m ² c	34
		TOTAL m ²	9.222	RESIDENCIAL	24.592	224 Viviendas			435
				TERCIARIO	4.398				

EQ-IVB	13	EQ-IVB	1.962 m²
--------	----	--------	----------------------------

ZV-IVB-3.1	14	ZV-IVB-3.1	2.430
ZV-IVB-3.2		ZV-IVB-3.2	932
ZV-IVB-3.3		ZV-IVB-3.3	584
ZV-IVB-4.1		ZV-IVB-4.1	3.037
ZV-IVB-4.2		ZV-IVB-4.2	786
		TOTAL m ²	7.769 m²

NO COMPUTABLES

ZV-IVB-3.2	14	ZV-IVB-3.2	60
ZV-IVB-4.1		ZV-IVB-4.1	207
ZV-IVB-4.2		ZV-IVB-4.2	174
		TOTAL m ²	441 m²

VIARIO	19.819 m²
--------	-----------------------------



POLÍGONO 2 – FASE A (ETAPA V)

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF.E DIF. (m ² c/suelo.edif)	APARCAM. PRIVADO
--------	----------	------------	----------	-------------	--------	--------------------	---------	---	------------------

FASE A (ETAPA V) 44.538 m ²	M-V-1	9P-2º	5,6,11,12	857	II	728	4	0,85	2/viv	8
	M-V-2	9P-2º	13	187	II	159	1	0,85	2/viv	2
	M-V-3	9P-1º	14-17	1.471	I	1.177	4	0,8	2/viv	8
		9P-2º	18-25	1.440	II	1.224	8	0,85	2/viv	16
	M-V-5	9P-2º	26-31	1.376	II	1.170	6	0,85	2/viv	12
		9P-3º	32-38	1.376	II	1.652	7	1,2	1/viv	7
TOTAL			m ²	6.707		6.109	30 Viviendas			53

M-V-1	7P	1-4	847	III	PB	476	4	VARIO	1,33/viv	6
					P1	476	4			6
					P2	476	4			5
		7-10	724	III	PB	432	4			5
					P1	432	4			5
					P2	432	4			5
TOTAL			m ²	1.571		2.723	24 Viviendas		32	

M-V-4	4P	M-V-4	1.432	V	PB	899	55	VARIO	1, 5/100m ² c	104	
					P1	1.174					
					P2	1.174					
					P3	1.174					
					P4	1.174					
					CV	436					
PA	916										
						6.947					
M-V-6	4P	M-V-6	1.301	V	PB	813	50	VARIO	1, 5/100m ² c	95	
					P1	1.070					
					P2	1.070					
					P3	1.070					
					P4	1.070					
					CV	402					
PA	835										
						6.330					
M-V-7	6P	M-V-7	3.000	VIII	PB	2.144	178	8,14	1,25/100m ² c	272	
					P1	1.275					
					P2	2.550					
					P3	2.550					
					P4	2.550					
					P5	2.550					
					P6	2.550					
					P7	1.275					
					CV	1.896					
PA	1.121										
						21.736					
TOTAL			m ²	5.733	RESIDENCIAL	31.157	283 Viviendas			471	
										TERCIARIO	3.857



EQ-V-1	13	EQ-V-1	2.061
EQ-V-2		EQ-V-2	7.347
TOTAL m ²			9.408 m²

ZV-V-1	14	ZV-V-1	949
ZV-V-2		ZV-V-2	1.736
ZV-V-3		ZV-V-3	1.071
TOTAL m ²			3.971 m²

VIARIO	17.147 m²
--------	-----------------------------

POLÍGONO 2 – FASE B (ETAPA III-B)

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF.E DIF. (m ² c/su elo.edif)	APARCAM.PRIVADO
--------	----------	------------	----------	-------------	--------	--------------------	---------	--	-----------------

FASE B (ETAPA III-B) 61.823 m ²	M-III-B-1	9P-2º	1-2	363	II	309	2	0,85	2/viv	4
		9P-1º	3	300	II	240	1	0,8	2/viv	2
	M-III-B-2	9P-2º	4-19	2.880	II	2.448	16	0,85	2/viv	32
	M-III-B-5	9P-1º	26-27	740	II	592	2	0,8	2/viv	4
	M-III-B-6	9P-2º	28-35	1.441	II	1.225	8	0,85	2/viv	16
	M-III-B-9	9P-1º	44-48	1.737	II	1.216	5	0,7	3/viv	15
	M-III-B-10	9P-2º	49-62	2.521	II	2.143	14	0,85	2/viv	28
TOTAL m²			9.983		8.173		48 Viviendas			104

M-III-B-3	7P	20-25	1.080	III	PB	739	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	739	6			8
					P2	739	6			8
M-III-B-7	7P	36-39	721	III	PB	469	4	VARIO	1,33/viv	5
					P1	469	4			5
					P2	469	4			5
		40-43	721	III	PB	469	4			5
					P1	469	4			5
					P2	469	4			5
M-III-B-11	7P	63-68	1.080	III	PB	739	6	VARIO	1,33/viv	8
					P1	739	6			8
					P2	739	6			8
M-III-B-13	7P	69	206	III	PB	78	-	VARIO	1/viv	1
					P1	78	1			1
					P2	78	1			1
		70-72	557	III	PA	45				0
					PB	348	-			3
					P1	348	3			3
					P2	348	3			3
					PA	261	3			3



		73-74	571	III	PB	431	-			4
					P1	431	4			4
					P2	431	4			4
					PA	323	4			4
		75	271	III	PB	119	-			1
					P1	119	1			1
					P2	119	1			1
					PA	80	1			1
M-III-B-15	7P	76-79	853	III	PB	580	-	VARIO	1/viv	4
					P1	580	4			4
					P2	580	4			4
					PA	408	4			4
M-III-B-17	7P	80-86	1.500	III	PB	879	8	VARIO	1/viv	8
					P1	879	8			8
					P2	879	8			8
					PA	632	8			8
		TOTAL m ²	7.561		RESIDENCIAL	14.746		130 Viviendas		163
					TERCIARIO	1.556				

M-III-B-4	4P	M-III-B-4	1.906	IV	PB	1.171	57	VARIO		
					P1	1.601				
					P2	1.601				
					P3	1.601				
					CV	226				
					PA	1.201				
						7.401			1,5100m ² c	111
M-III-B-8	4P	M-III-B-8	1.526	IV	PB	926	44	VARIO		
					P1	1.256				
					P2	1.256				
					P3	1.256				
					CV	172				
					PA	942				
						5.806			1,5/100m ² c	87
M-III-B-12	4P	M-III-B-12	1.141	IV	PB	676	33	VARIO		
					P1	938				
					P2	938				
					P3	938				
					CV	138				
					PA	704				
						4.334			1,5/100m ² c	65
M-III-B-14	4P	M-III-B-14	893	IV	PB	517	26	VARIO		
					P1	731				
					P2	731				
					P3	731				
					CV	171				
					PA	548				
						3.429			1,5/100m ² c	51
M-III-B-16	4P	M-III-B-16	665	IV	PB	366	20	VARIO		
					P1	542				
					P2	542				
					P3	542				
					CV	143				
					PA	407				
						2.542			1,5/100m ² c	38
M-III-B-18	4P	M-III-B-18	785	IV	PB	474	24	VARIO		
					P1	663				
					P2	663				
					P3	663				
					CV	100				
					PA	497				



				3.061		1,5/100m ² c	46
	TOTAL m ²	6.917	RESIDENCIAL	22.443	204 Viviendas		399
			TERCIARIO	4.131			

EQ-III B	13	EQ-III B	12.576 m ²
----------	----	----------	-----------------------

ZV-III B-1	14	ZV-III B-1	1.077
ZV-III B-3		ZV-III B-3	970
ZV-III B-4.1		ZV-III B-4.1	1.221
ZV-III B-4.2		ZV-III B-4.2	1.144
ZV-III B-5		ZV-III B-5	537
		TOTAL m ²	4.948 m ²

NO COMPUTABLES

ZV-III B-2.1	14	ZV-III B-2.1	704
ZV-III B-2.2		ZV-III B-2.2	542
ZV-III B-2.3		ZV-III B-2.3	406
		TOTAL m ²	1.651 m ²

VIARIO	18.188 m ²
--------	-----------------------

POLÍGONO 3 – FASE A (ETAPA VI-A)

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF.E DIF. (m ² c/su elo.edif)	APARCAM. PRIVADO
--------	----------	------------	----------	-------------	--------	--------------------	---------	--	------------------

FASE A (ETAPA VI-A) 27.792 m ²	M-VIA-2	9P-2º	01-04	733	II	623	4	0,85	2/viv	8
	M-VIA-3	9P-1º	05-06	608	I	486	2	0,8	2/viv	6
	M-VIA-9	9P-2º	37-38	438	II	350	2	0,8	2/viv	4
		9P-1º	39	401	II	321	1	0,8	4/viv	2
				TOTAL m ²	2.180		1.781	9 Viviendas		18

M-IVA-4	7P	07-12	1.087	II PB	740	6	VARIO	1,33/viv	8
				P1	740	6			
	13-18	1.082	II PB	739	6				
			P1	739	6				
M-IVA-7	7P	19-24	1.178	II PB	771	6	VARIO	1,33/viv	8
				P1	771	6			
M-IVA-8	7P	25-30	1.083	II PB	741	6	VARIO	1,33/viv	8
				P1	741	6			
	31-36	1.081	II PB	739	6				
			P1	739	6				
			TOTAL m ²	5.511		7.460	60 Viviendas		80



M-VIA-5	4P	M-VIA-5	849	III	PB P1 P2 CV PA	495 630 630 477 491	25	VARIO		
						2.723			1,5/100m ² c	41
M-VIA-6	4P	M-VIA-6	849	III	PB P1 P2 CV PA	495 630 630 524 491	25	VARIO		
						2.771			1,5/100m ² c	42
M-VIA-10	4P	M-VIA-10	767	IV	PB P1 P2 P3 CV PA	438 601 601 601 358 469	28	VARIO		
						3.068			1,5/100m ² c	46
		TOTAL m ²	2.465			8.562	78 Viviendas			128

M-VIA-1	4P-2	M-VIA-1	1.122	III	PB P1 P2 PA	667 667 667 520	-	VARIO		
						2.522			1,5/100m ² c	38
		TOTAL m ²	1.122	TERCIARIO		2.522				38

ZV-VIA	14	ZV-VIA	3.062 m ²
		TOTAL m ²	3.062 m ²

VIARIO	13.452 m ²
--------	-----------------------

POLÍGONO 3 – ETAPA VI-B

ETAPAS	MANZANAS	ORDENANZAS	PARCELAS	SUPERFICIES	ALTURA	EDIFICABILIDAD MAX	Nº VIV.	COEF.E DIF. (m ² c/su elo.edif)	APARCAM. PRIVADO	
FASE B (ETAPA VI-B) 31.574 m ²	S2	11P	S2	16.010	VI	19.000		1,19	1,5/100m ² c	285
	M-VIB-11	11P	M-VIB-11	6.572	VI	5.166		0,79	1,5/100m ² c	77
			TOTAL m ²	22.582	TERCIARIO	24.166				362

VIARIO	8.992 m ²
--------	----------------------



CUADRO RESUMEN

POLÍGONO	ETAPA	SUPERFICIE AFECTADA (m ² de sube)	SUPERFICIE PARCELAS VIVIENDAS Y TERCARIO	SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	SUPERFICIE ZONAS VERDES	SUPERFICIE DE VIARIO	NUMERO DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD TERCARIO	*NUMERO DE VIVIENDAS
POLÍGONO 1	ETAPA IV-A	49.075 m ²	24.493 m ²	0 m ²	3.006 m ²	18.501 m ²	205	45.487 m ²	4.371 m ²	379
POLÍGONO 1	ETAPA IV-B	50.090 m ²	20.099 m ²	1.962 m ²	7.769 m ²	19.819 m ²	239	40.487 m ²	4.398 m ²	354
POLÍGONO 3	ETAPA VI-B	31.574 m ²	22.582 m ²	0 m ²	0 m ²	8.992 m ²	205	0 m ²	24.166 m ²	0
POLÍGONO 3	ETAPA VI-A	27.792 m ²	11.277 m ²	0 m ²	3.062 m ²	13.452 m ²	246	17.802 m ²	2.522 m ²	147
POLÍGONO 2	ETAPA V	44.538 m ²	14.012 m ²	9.408 m ²	3.971 m ²	17.147 m ²	180	39.989 m ²	3.857 m ²	337
POLÍGONO 2	ETAPA III-B	61.823 m ²	24.460 m ²	12.576 m ²	4.948 m ²	18.188 m ²	129	45.361 m ²	5.687 m ²	382
	TOTAL	264.935 m²	116.965 m²	23.946 m²	22.757 m²	96.100 m²	1.213	189.115 m²	45.001 m²	1.599

*DATO ESTIMADO

SUPERFICIE TOTAL ETAPAS III-B, IV-A, IV-B, V, VI-A, VI-B	264.892 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ETAPAS III-B, IV-A, IV-B, V, VI-A, VI-B	234.116 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PONDERADA ETAPAS III-B, IV-A, IV-B, V, VI-A, VI-B	262.467 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO Aprov. Lucrativo total/ superficie área etapas	0,991
SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ETAPAS I, II, III-A, III-B, IV-A, IV-B, V, VI-A, VI-B	728.321 m ²
SUPERFICIE TOTAL FINAL ETAPAS I, II, III-A, III-B, IV-A, IV-B, V, VI-A, VI-B	726.387 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ETAPAS I, II, III-A	483.659 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	717.775 m ²
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PONDERADA	746.126 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO Aprov. Lucrativo total/ superficie área etapas	1,027



CUADRO DOTACIÓN APARCAMIENTOS PÚBLICOS

PLAZAS PÚBLICAS SEGÚN LSG

2/2016

1795

ETAPAS I, II, III-A		
TOTAL EXISTENTES	1.853	
POLIGONO 2-FASE B (ETAPA III-B)		
Vial	129	
TOTAL	129	
POLIGONO 1-FASE A (ETAPA IV-A)		
Vial	214	
TOTAL	214	
POLIGONO 1-FASE B (ETAPA IV-B)		
Vial	239	
TOTAL	239	
POLIGONO 2-FASE A (ETAPA V)		
Vial	180	
TOTAL	180	
POLIGONO 3-FASE A (ETAPA VI-A)		
Vial	101	
Aparcamiento 2	145	
TOTAL	246	
POLIGONO 3-FASE B (ETAPA VI-B)		
Vial	87	
Aparcamiento 1	118	
TOTAL	205	
TOTAL ETAPAS IIIB,IVA,IVB,V,VIA,VIB	1.213	

TOTAL ÁMBITO

3.066

CUADRO DOTACIÓN APARCAMIENTOS PRIVADOS

Según determinación de la LSG 2/2016 se cumple el ratio de 0,75 plazas por cada 100m² de residencial edificado. Para cada parcela se garantizará lo especificado en los cuadros del punto 1.2.

POLIGONO 1-FASE A (ETAPA IV-A)		EDIFICABILIDAD	Nº VIV	coeficiente	total	LSG 2/2016
Parcelas unifamiliares	9P	9.347	56	2/viv	112	
Parcelas adosadas	7P	12.482	108	1,33/viv	144	
Parcelas multifamiliares	4P	28.030	215	1,5/100m ² c	420	
TOTAL		49.858			676	374



POLIGONO 1-FASE B (ETAPA IV-B)						
Parcelas unifamiliares	9P	3.831	22	2/viv	44	
Parcelas adosadas	7P	12.052	108	1,33/viv	144	
Parcelas multifamiliares	4P	28.990	224	1,5/100 m ² c	435	
TOTAL		44.873			622	337

POLIGONO 2-FASE A (ETAPA V)						
Parcelas unifamiliares	9P	6.109	30	1, 2 /viv	53	
Parcelas adosadas	7P	2.723	24	1,33/viv	32	
Parcelas multifamiliares	4P/6P	35.014	283	1,5y 1,25/100 m ² c	471	
TOTAL		41.123			556	308

POLIGONO 2-FASE B (ETAPA III-B)						
		EDIFICABILIDAD	*Nº VIV.	según LSG		
Parcelas unifamiliares	9P	8.173	48	2 /viv	96	
Parcelas adosadas	7P	16.302	130	1 y 1,33/viv	163	
Parcelas multifamiliares	4P	26.573	204	1,5/100 m ² c	399	
TOTAL		50.048			657	383

POLIGONO 3-FASE A (ETAPA VI-A)						
Parcelas unifamiliares	9P	1.781	9	2/viv	18	
Parcelas adosadas	7P	7.460	60	1,33/viv	80	
Parcelas multifamiliares	4P	8.562	78	1,5/100 m ² c	128	
Parcelas comerciales	4P-2	2.522	0	1,5/100 m ² c	38	
TOTAL		17.802			226	134

POLIGONO 3-FASE B (ETAPA VI-B)						
Parcelas comerciales	11P	24.166	0	1,5/100 m ² c	362	
TOTAL		24.166			362	181

TOTAL POLIGONOS 1,2 Y 3					3.101	1.717
--------------------------------	--	--	--	--	--------------	--------------



CUADRO GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

		Superficie Computable m2
	ETAPAS I, II, III-A	146.453
POLÍGONO 1	FASE A (ETAPA IV-A)	3.006
POLÍGONO 1	FASE B (ETAPA IV-B)	7.769
POLÍGONO 2	FASE A (ETAPA V)	3.971
POLÍGONO 2	FASE B (ETAPA III-B)	4.948
POLÍGONO 3	FASE A (ETAPA VI-A)	3.062
POLÍGONO 3	FASE B (ETAPA VI-B)	0
	TOTAL AMBITO	169.210

EN VIGO, NOVIEMBRE DE 2019



ARQUITECTO

REDACTOR

RODRIGO J. PORTANET FONTANA

