

Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

ADMINISTRACIÓN LOCAL**MUNICIPAL**

XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO CONCELLO DE VIGO

Urbanismo e Patrimonio*APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN ESPECIAL DA UE II-04 INDUSTRIAL DE SANTO ANDRÉ DE COMESAÑA (EXPTE. 16958/411)**EXPEDIENTE: 16958/411**ASUNTO: Plan Especial da UE II-04 Industrial de Santo André de Comesaña**ANUNCIO**Aprobación definitiva do Plan Especial da UE II-04 Industrial de Santo André de Comesaña (expte. 16958/411)*

O Pleno do Concello de Vigo, en sesión ordinaria do día 31 de xullo de 2023, adoptou o seguinte acordo:

«PRIMEIRO.— Prestar aprobación definitiva a «Plan especial da UE II-04 Industrial de Santo André de Comesaña», instrumento urbanístico de iniciativa particular promovido pola entidade “Global Fitness Sport, SL”, que inclúe a documentación técnica necesaria para a súa aprobación definitiva, inserida no rexistro electrónico desta Xerencia Municipal de Urbanismo con data do 29.05.2023- Doc. Núm. 230150861, e co COD.SOL.:W915714-4096-, achegada en soporte dixital, elaborada e asinada dixitalmente polo arquitecto Pedro de la Puente Crespo, con data maio de 2023.

SEGUNDO.— Ordenar a publicación do presente acordo no DOG (o informe ambiental estratéxico foi publicado no DOG núm. 227, do 10 de novembro de 2020) e, posteriormente, remitir un exemplar do instrumento definitivamente aprobado en soporte dixital e debidamente dilixenciado, á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda para a súa inscrición no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia. Recibido o certificado de inscrición, publicarase a normativa no Boletín Oficial de Pontevedra, de conformidade co disposto no artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e 199 do seu Regulamento de desenvolvemento.

TERCEIRO.— O contido íntegro do instrumento definitivamente aprobado estará dispoñible no Portal de Transparencia e no seguinte enderezo electrónico:

https://hoxe.vigo.org/movemonos/urbanismo_pxom2.php?lang=gal#/

CUARTO.— Remitir un exemplar da documentación aprobada definitivamente, debidamente dilixenciada, aos correspondentes organismos da administración estatal e autonómica, con



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

competencias sectoriais na materia, en atención as consideracións e/ou observacións realizadas nos nomeados informes sectoriais emitidos e que obran incorporados ao expediente de razón.

QUINTO.— Notificar individualmente o presente acordo na forma prevista no artigo 184.4 in fine do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

SEXTO.— Perante o presente acordo, poderá interpoñerse recurso contencioso-administrativo, no prazo de dous meses, a partir do día seguinte ao da súa publicación, de acordo co artigo 46.1 da LRXCA, perante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, sen prexuízo do exercicio doutras accións legais que se estimen convenientes.»

O acordo adoptado foi publicado no Diario Oficial de Galicia número 190, do 5 de outubro de 2023.

O Plan especial da UE II-04 industrial de Santo André de Comesaña, do Concello de Vigo, figura inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, da Sección II, do Libro I, Tomo III, folla rexistral nº 50, co número de rexistro ROTPG/P/74/2023, de conformidade co disposto nos artigos 88 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia e 208 e seguintes do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Recibido o certificado de inscrición, procédese a publicar a normativa no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra.

NORMATIVA URBANÍSTICA

01 CONSIDERACIONES

01.1 NATURALEZA DEL PERI

El PERI UE Industrial II-04 se formula con la finalidad de modificar la ordenación detallada establecida por el PXOU 1993 y el Estudio de Detalle aprobado el 26 de junio de 2000.

El presente PERI tiene naturaleza de instrumento de planeamiento de desarrollo previsto en el artículo 72 de la LSG.

01.2 ÁMBITO TERRITORIAL

Este PERI se desarrolla en el ámbito UE Industrial II-04, indicando su delimitación en la planimetría que forma parte del presente documento, con una superficie total de 28.676 m².



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

01.3 DOCUMENTOS DEL PERI

El PERI UE Industrial II-04 consta de los siguientes documentos:

01. MEMORIA INFORMATIVA, documento de caracterización y valoración del medio que justifica la conveniencia y oportunidad del PERI.

02. MEMORIA JUSTIFICATIVA, documento en el que se enumeran los objetivos a alcanzar con la aplicación del PERI, y se definen los criterios para conseguir los objetivos fijados y se describe la propuesta de ordenación y las actuaciones concretas para lograr tales objetivos, así como el plazo para su ejecución.

03. NORMATIVA, documento que recoge las disposiciones que resultan de aplicación a los terrenos situados en el ámbito.

04. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, documento que recoge una estimación de actuaciones y plazos para lograr los objetivos fijados y el coste estimativo de los mismos.

05. PLANOS.

01.4 INTERPRETACIÓN DEL PERI

La interpretación del contenido del PERI debe hacerse considerando el documento como un todo unitario. En el supuesto de que se produjesen interpretaciones contradictorias o discordancias entre la documentación escrita y gráfica prevalecerá la escrita, y en caso de contradicciones entre las normas de protección y las de ordenación, se adoptará la interpretación que implique el mayor grado de protección.

Si bien es de aplicación el PXOU 1.993 en el ámbito, todas las alusiones que se recogen en esta normativa al Instrumento de Ordenación Provisional (IOP) se incorporan como determinaciones propias del PERI, de conformidad con lo permitido por el artículo 65 de la LSG.

En lo no previsto expresamente en el PERI, se aplicará el PXOU 1993.

01.5 VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PERI

Las disposiciones de este PERI serán vinculantes desde su entrada en vigor.

Los documentos 1. Memoria Informativa, 2. Memoria Justificativa, D. Estrategia de actuación y estudio económico-financiero, son de carácter meramente informativo y justificativo, así como los Planos de Información.

Los documentos 3. Normativa y Planos de Ordenación tienen carácter vinculante.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

01.6 DEFINICIONES

Para los efectos de la presente normativa, los términos relativos a las condiciones de parcelas, parámetros edificatorios de posición, ocupación, edificabilidad, volumen, calidad e higiene, así como otros términos técnicos propios de la disciplina urbanística serán los comprendidos en la normativa urbanística del IOP en vigor en el Municipio, normalmente compendiadas en el apartado: Normas Generales de Edificación.

01.7 CONDICIONES GENERALES DE USO

En lo referente a las condiciones generales de uso, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística del IOP: Normas Generales de Uso. La regulación pormenorizada de usos para cada parcela o zona se establece a través de las correspondientes ordenanzas en el presente Plan Especial.

01.8 LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DEL RÚIDO

Para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Como medida preventiva se establece la realización de un estudio acústico detallado de cada una de las actividades que se vayan a implementar en los sectores del PERI con el objetivo final de evitar que generen al ambiente exterior niveles de ruido que provoquen un aumento de los niveles preexistentes.

01.9 MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL PAISAJE

En el proyecto de construcción, las edificaciones utilizarán materiales y tipologías constructivas no discordantes y se atenderá a la Guía de color y materiales de Galicia para su definición.

La tipología de la construcción incluirá estructuras, volúmenes edificatorios, publicidad, cartelería y señalización que resulten integrados en el entorno circundante.

01.10 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA VEGETACIÓN

En el diseño del ajardinamiento se potenciará el uso de especies autóctonas y líneas de diseño acordes con el entorno próximo.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

El proyecto básico y/o de ejecución incluirá un Anexo de Integración Paisajística y Ajardinamiento que:

01. Identifique la presencia de ejemplares singulares de vegetación existente en la parcela que se considere necesario conservar y/o trasplantar, planificando las operaciones a realizar en cada caso.

02. Incluya un programa de erradicación de especies invasoras.

03. Justifique la previsión de ajardinamiento descrita en las ordenanzas.

01.11 NORMATIVA SOBRE AVIACIÓN CIVIL

Conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que se dictara a tales efectos solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo señaladas en el plano de ordenación correspondiente que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe exceder ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, finales decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto hizo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación [postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidos las grúas de construcción y similares)] o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

01.12 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LOS ACCESOS DESDE LA CARRETERA PO-325

Queda prohibida la creación de cualquier acceso desde las parcelas del ámbito a la carretera autonómica PO-325.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

01.13 MEDIDAS EN RELACIÓN CON LAS PARCELAS DEL ÁMBITO

Las parcelaciones y segregaciones de parcelas lindantes con la carretera autonómica PO-325, están sujetas al deber de obtener la correspondiente autorización de la Agencia Gallega de Infraestructuras, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de la mencionada autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación o segregación en su caso.

01.14 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

01.14.1 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable será un atributo de cada parcela y se obtendrá por aplicación de las condiciones establecidas en los planos de ordenación y las ordenanzas específicas asociadas a cada parcela. La superficie construida en el subsuelo y destinada a aparcamientos o a instalaciones de servicio, no se contabilizará como parte de dicho volumen máximo edificable.

01.14.2 ALTURAS

Las alturas, así como los criterios de medición de alturas, son un atributo particular de cada una de las ordenanzas. Por encima de la altura máxima, salvo determinación expresa en la ordenanza correspondiente, sólo se permitirán las construcciones recogidas en la normativa urbanística del IOP. Se permite, y asimismo se recomienda, la utilización de cubiertas planas y ajardinadas.

01.14.3 POSICIÓN RELATIVA DE LA EDIFICACIÓN. OCUPACIÓN MÁXIMA

Las alineaciones son indicadas en los planos de ordenación. A efectos de retranqueos, serán consideradas como alineaciones de viales. Será posible establecer retranqueos a las alineaciones según las condiciones específicas de cada ordenanza particular. La ocupación máxima de la edificación sobre rasante en cada una de las parcelas se limitará de acuerdo con las disposiciones sobre separaciones mínimas a linderos en función de la altura que son propias de cada ordenanza.

Las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas y podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos y retranqueos siempre que cumplan con las condiciones de ajardinamiento y las establecidas en el IOP.

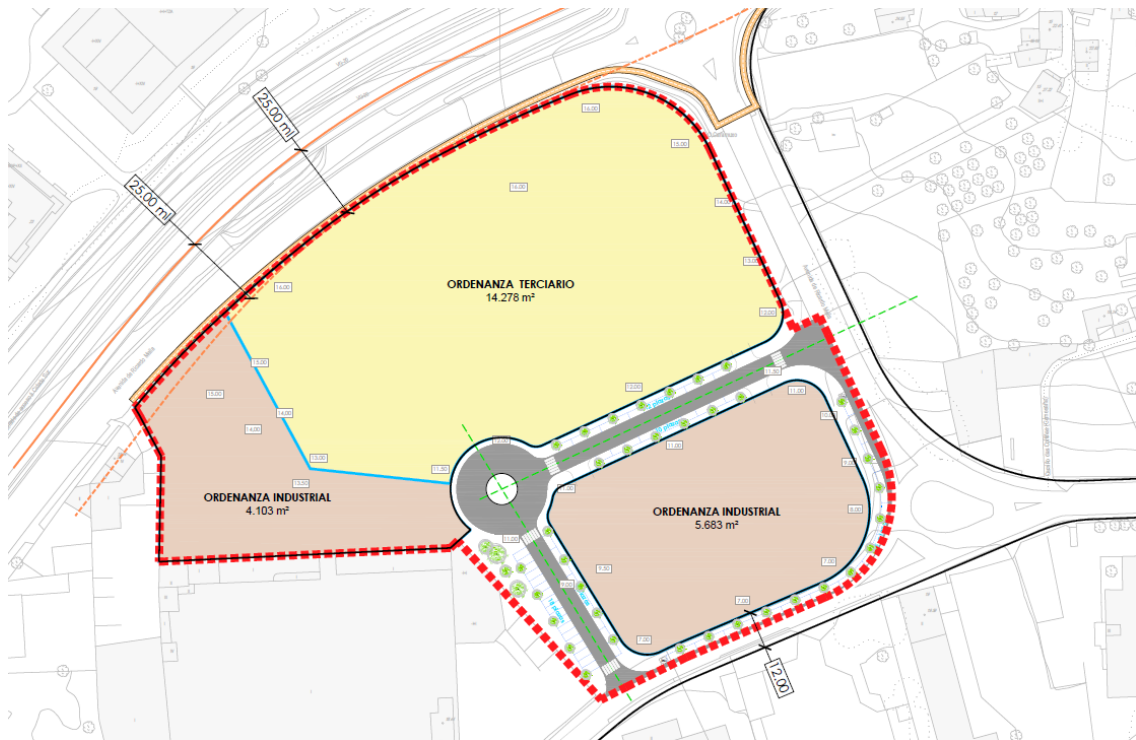


Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

01.15 ORDENANZAS REGULADORAS SOBRE EL PARCELARIO

A continuación, se muestran las áreas grafiadas en el parcelario con las ordenanzas reguladoras resultantes:



02 ORDENANZAS

Las parcelas definidas por el Plan Especial sirven a los efectos de fijar las condiciones de ordenación de los suelos con aprovechamiento lucrativo, de las dotaciones y los espacios libres públicos o privados.

El cumplimiento de las determinaciones de dichas ordenanzas en ningún caso exime del cumplimiento de la normativa sectorial.

Las parcelas incorporadas en el presente plan son de carácter orientativo, ya que podrán sufrir modificaciones por motivo del proyecto de compensación, que establecerá las parcelas de resultado (reparcelación), sin que pueda afectar al aprovechamiento urbanístico de cada zona/manzana de ordenanza.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.1 ORDENANZA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

02.1.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

01. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las áreas grafiadas en los planos de ordenación Pormenorizada con "ORDENANZA INDUSTRIAL".

02. Las edificaciones responderán a la tipología de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

03. Su uso característico es lo de Industrial, Clase Industria Común y Almacenes.

04. Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso industrial a edificaciones en parcelas del Suelo Urbano.

02.1.2 OBRAS ADMISIBLES

01. Se admite en el ámbito de la zona de ordenanza todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva planta.

02.1.3 PARCELA MÍNIMA

01. Se entiende por parcela mínima cualquier parcela suficientemente documentada como tal, por cualquier medio admitido en derecho, existente o agrupación de y que por su extensión y forma permita desarrollar una actividad de uso terciario respetando las restantes condiciones generales de la Ordenanza con las siguientes condiciones:

- a) Que no tenga la condición de parcela inedificable en aplicación de las condiciones del Artículo 5.2.10 del IOP, Parcelas inedificables
- b) Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones de reserva aparcamiento por razón del uso. Esta dotación se podrá resolver por la adquisición de plazas de aparcamiento situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros siempre y cuando no estén vinculadas a las exigencias mínimas correspondientes de otras edificaciones. Habrá de inscribirse esta vinculación en el registro de la propiedad tras la compra de éstas.
- c) Deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros.
- d) El índice de edificabilidad máximo resultante en cada parcela será el asignado en el nuevo Proyecto de Compensación que se redactará posteriormente a la aprobación de este Plan Especial.

02. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación si se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.1.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS

01. Para efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, deberán respetarse las condiciones requeridas en esta ordenanza, según el Grado y características expresados en el cuadro siguiente:

PARCELA MÍNIMA	FRENTE DE PARCELA	TIPOLOGÍA
1.000 m ²	≥ 25m	aislada

02. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

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

02.1.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

01. Las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad neta de parcela y condiciones de la edificación serán las siguientes:

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
70%	Se asignará a cada parcela en función del nuevo P. de compensación.

02. La ocupación de planta baja sólo podrá ocupar toda la parcela si en la alineación trasera existiera otra edificación que alcanzará el límite, en otro caso se deberá respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros que no darán derecho a edificabilidad. Podrán aplicarse las condiciones del Artículo 5.3.11 Adosamiento a linderos laterales del IOP, para lo posible adosamiento a la medianera del fondo de parcela. Nunca se podrá superar la edificabilidad asignada en el nuevo Proyecto de Compensación.

03. 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.

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

05. En cualquier caso, se determina que el derecho edificatorio resultante calculado para el conjunto de la zona de la Ordenanza Edificación Industrial será como máximo de 14.624,76 que podrán destinarse a uso industrial o a otros usos compatibles.

02.1.6 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

01. El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de ocho metros (8m).



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02. 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, pero no podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos.

03. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (3) 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 al ajardinamiento de la parcela.

02.1.7 SEPARACIÓN A LINDEROS

01. Los retranqueos a los linderos laterales y de fondo serán mayores o iguales a seis (6) metros.

02. La edificación podrá adosarse a uno o a dos de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

- a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas en proyecto unitario.
- b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este supuesto el compromiso deberá recogerse mediante anotación marginal permanente en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar las edificaciones de acuerdo con un proyecto conjunto.

03. En caso de que una de las parcelas colindantes a la finca sobre la que se pretenda edificar presente una medianera vista, la nueva edificación deberá tapar la medianera existente, sin crear nueva o mayor medianera sobre las fincas colindantes, según la regulación del Artículo 5.3.11 Adosamiento a linderos laterales, de las Normas Urbanísticas del IOP, con la única excepción de que el edificio medianero sea de Ordenanza o uso residencial.

02.1.8 USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

01. Se dejará un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permitir el paso de vehículos de bomberos.

02. Las operaciones de carga y descarga deberán desarrollarse en el interior de la parcela.

02.1.8.1 EN LA ALINEACIÓN EXTERIOR

PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.1.8.2 EN LINDEROS LATERALES Y FONDO

PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Carga y descarga*	Obstaculizar el paso de vehículos
Instalaciones auxiliares**	Construcciones auxiliares
Aparcamiento	Depósito de residuos no controlados

*Las operaciones de carga y descarga deberán desarrollarse en el interior de la parcela.

**Se dejará un paso libre de 3,00 metros de ancho en plantas con altura libre de 4,00 metros para permitir el paso de vehículos de bomberos.

02.1.9 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

01. Cuando en una parcela existan varias edificaciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables	H/3 \geq 4,00 m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	H/4 \geq 3,00 m.

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

02.1.10 PATIOS INTERIORES

01. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesaria 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 \geq 4,00 m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	H/4 \geq 3,00 m.

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

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

02.1.11 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

01. La altura de la edificación se medirá en los términos expresados por el Artículo 5.3.4 Cota de origen y referencia de las Normas Urbanísticas del IOP o cualquier normativa que la sustituya.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02. Por razón de las fuertes pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta a altura reguladora del Grado correspondiente. Todo eso con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.

03. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, con los escalonamientos que para la tipología de edificación aislada se establece en el citado Artículo 5.3.4. del IOP.

04. Las edificaciones en alineación de calles, Grado 6º, se medirán, asimismo, según los criterios del citado artículo 5.3.4.

05. En los casos en que por la particularidad de estos edificios sea necesario efectuar explicaciones, los posibles muros de contención que se realicen deberán estar retranqueos de los linderos de las fincas colindantes al menos un tercio de la altura de los mismos.

02.1.12 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

01. Las condiciones de altura serán las de un máximo de tres (3) plantas y 15 m de altura máxima.

02. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos aislados de instalaciones indispensables al proceso industrial, que en ningún caso superen el cinco (5) por ciento de la superficie de ocupación, así como los elementos de publicidad y nombre de la empresa. Unos y otros deberán estar incluidos en el Proyecto de la edificación original o ser objeto de solicitud de licencia o autorización independiente, con presentación de alzados adecuados para permitir la emisión de los necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas colindantes.

03. Dichos elementos deberán situarse a una distancia superior a su exceso de altura sobre la máxima autorizada de todos los linderos de la superficie edificada.

02.1.13 MEDICIÓN DE LA ALTURA

01. La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según el dispuesto en el Artículo 5.6.12 Plantas de las Normas Urbanísticas del IOP.

02.1.14 ALTURA DE PISOS

01. La altura mínima de pisos se fija en:

PLANTA BAJA	PLANTA TIPO
Cuatro metros (≥4m)	Tres metros (≥3m)
Paso vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.1.15 SALIENTES PERMITIDOS

01. No se permiten vuelos sobre la alineación de viario que da frente a la carretera autonómica PO-325.

02. Para el resto de las alineaciones, se permiten vuelos y cuerpos volados sin más limitación que la que se deriva de la aplicación del Artículo 5.6.15 Salientes o vuelos en fachadas del IOP.

02.1.16 UTILIZACIONES BAJO RASANTE

01. Podrán realizarse cuantos sótanos sean necesarios para el uso de la actividad o para aparcamiento de vehículos.

02. Todos los usos que se desarrollen en sótanos o semisótanos computarán para los efectos del aprovechamiento o edificabilidad establecida para la parcela, excepto los destinados a plazas de aparcamiento o rampas de acceso a las mismas.

03. Las ocupaciones bajo rasante mantendrán los porcentajes de ocupación establecida en el Artículo

04. 8.12.5 Condiciones de aprovechamiento y edificación, incluso para el uso de Garaje-Aparcamiento del IOP.

02.1.17 CONDICIONES DE SEGURIDAD FRENTE A FUEGO

01. Con independencia del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, la edificación, o conjunto de edificios si existe adosamiento a uno o más linderos, dejará en su perímetro una banda pavimentada de tres metros para acceso de vehículo de extinción de incendios, permitiendo la maniobra de dicho vehículo.

02. Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.

03. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre, pero sin ocupar el paso establecido en el punto anterior.

02.1.18 CONDICIONES HIGIÉNICAS

01. Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial o en fachada no visible desde la vía pública.

02.1.19 RESERVA DE APARCAMIENTOS

01. Deberá reservarse una (1) plaza de aparcamiento por cada por cada cien (100) metros cuadrados construidos.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02. Para restaurantes y cafeterías en parcelas industriales se deberá reservar en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de instalación de uso público.

02.1.20 PAVIMENTACIÓN Y AJARDINAMIENTO

01. Deberá garantizarse de acuerdo con el siguiente estándar en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación o por sus instalaciones:

- a) Al menos el 50% del total de estos espacios se resolverá con un pavimento filtrante.
- b) El 20% del total de estos espacios libres se dejará como zona verde.
- c) En los tres primeros metros más cercanos al vial se realizará la plantación de una hilera de árboles en cercanía a las líneas de cierre de la parcela, con una dotación mínima de un (1) árbol por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela.

02. Si en el interior de la parcela se establece aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas en proporción no inferior a un árbol por cada cuatro plazas.

03. La anterior condición podrá rebajarse al cincuenta (50) por ciento, cuando la plantación deba hacerse en jardineras situadas sobre el pavimento por existir aparcamiento subterráneo en la planta inmediata inferior a la de superficie.

02.1.21 CIERRES DE LAS PARCELAS

01. Linderos exteriores. Se recomienda la utilización de cierres vegetales de baja altura (arbustos). Sólo se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cierres siempre que no superen los tres metros de altura total, con una base maciza de 0,5 m como máximo siendo el resto permeable visualmente.

02. A linderos laterales y traseros. Se recomienda la utilización de cierres vegetales. Se permiten otros tipos de cierre siempre que no superen los dos metros de altura total.

02.1.22 RÉGIMEN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE LOS ESTABLECIDOS EN EL I.O.P.

01. Los usos existentes en zonas de Situación de Tolerancia quedarán en condiciones de fuera de Ordenanzas en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del IOP en vigor

02.1.22.1 USO CARACTERÍSTICO:

- Industrial en las Clases de Industria Común y Almacenes en todas sus categorías.

02.1.22.2 Usos compatibles en el mismo edificio o en edificio independiente:

- Terciario General, Clase Comercio:



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

Ligado a la actividad Industrial o de almacenamiento. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

- Terciario General, Clase Oficinas:

Ligadas a la actividad Industrial o Almacenamiento. Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Ligados a la actividad Industrial o almacenamiento. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo, hospedaje ni música distinta de la de carácter ambiental, hilo musical u otra análoga.

- Dotacional:

Ligado a la actividad industrial o de almacenamiento. Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.

- Garaje-Aparcamiento:

Aparcamiento Privado al servicio de otros usos de los locales del edificio en que estén situados, incluyendo aquellos dedicados a su explotación económica independiente. Se localizarán en las plantas sobre rasante, sótanos o semisótanos, o cubiertas, de edificios destinados a otros usos, o bajo espacios libres de parcela de uso privada o público y propiedad privada cuando la ordenanza particular de cada zona así lo autorice.

Se incluyen los aparcamientos de titularidad privada y uso y destino público, con el carácter de Uso Colectivo.

- Usos Tolerados:

Los existentes hasta que se lleven a cabo obras de mantenimiento o reforma que obliguen a la adaptación del uso.

02.1.22.3 USOS PERMITIDOS EN PARCELAS NO EDIFICADAS O SOLO PARCIALMENTE EDIFICADAS:

01. Se autorizan almacenamientos al aire libre, con ocupaciones máximas propias de la edificación, de elementos o materiales tales como:

- a) Áridos
- b) Materiales de construcción. Casetas y caravanas.
- c) Contenedores.
- d) Contenedores de obra.
- e) Otros.

02. La altura del material almacenado no podrá superar la altura permitida para la edificación según Grado de Ordenanza.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

03. Las Centrales de Hormigonado que por sus condiciones de uso exigen alturas y movimientos de materiales propios sólo se podrán instalar en polígonos industriales, en parcelas que no sean colindantes con otras de uso no industrial.

02.1.22.4 USOS PROHIBIDOS:

01. Los restantes.

02.2 ORDENANZA EDIFICACIÓN TERCIARIA

02.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

01. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación como “ORDENANZA TERCARIO”.

02. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

03. Su uso Característico es el Terciario General en todas las sus Clases y Categorías.

04. Es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a las edificaciones en parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas en las que cabe concebir el comercio, aunque esté asociado a otros usos terciarios, como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

02.2.2 OBRAS ADMISIBLES

01. Se admite en el ámbito de la zona de ordenanza todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva planta.

02. Las obras de demolición total sólo podrán solicitarse y concederse si van acompañadas simultáneamente de solicitud de licencia de nueva planta.

02.2.3 PARCELA MÍNIMA

01. Se entiende por parcela mínima cualquier parcela suficientemente documentada como tal, por cualquier medio admitido en derecho, existente o agrupación de y que por su extensión y forma permita desarrollar una actividad de uso terciario respetando las restantes condiciones generales de la Ordenanza con las siguientes condiciones:

- a) Que no tenga la condición de parcela inedificable en aplicación de las condiciones del Artículo 5.2.10 del IOP, Parcelas inedificables.
- b) Deberá poder resolver el acceso y reserva de las plazas de garaje que le correspondan según las condiciones de reserva aparcamiento por razón del uso. Esta dotación se podrá resolver por la adquisición de plazas de aparcamiento situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros siempre y cuando no estén vinculadas a las exigencias mínimas



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

correspondientes de otras edificaciones. Habrá de inscribirse esta vinculación en el registro de la propiedad tras la compra de éstas.

- c) Deberá tener un frente mínimo de diez (10) metros.
- d) El índice de edificabilidad aplicable será el asignado en el nuevo Proyecto de Compensación.

02. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación si se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

02.2.4 CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS

04. Para efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, así como las condiciones de forma de la parcela, deberán respetarse las condiciones requeridas en esta ordenanza, que se especifican a continuación:

PARCELA MÍNIMA	FRENTE DE PARCELA	TIPOLOGÍA
1.000 m ²	≥ 25m	aislada

05. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.

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

02.2.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

01. En esta Ordenanza, las condiciones de ocupación y el índice de edificabilidad son los siguientes:

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
70%	Se asignará a cada parcela en función del nuevo P. de compensación

02. 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.

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

04. En cualquier caso, se determina que el derecho edificatorio resultante calculado para el conjunto de la zona de la Ordenanza Edificación Terciaria será como máximo de 14.051,24 m² que podrán destinarse a un uso comercial o usos compatibles, debiendo destinarse la edificabilidad restante a uso industrial y compatibles.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.2.6 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

01. El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de ocho metros (8m).

02. 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, pero no podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos.

03. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (3) 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 al ajardinamiento de la parcela.

02.2.7 SEPARACIÓN A LINDEROS

01. Los retranqueos a los linderos laterales y de fondo serán mayores o iguales a seis (6) metros.

01. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral, de acuerdo con las determinaciones del adosamiento de las Normas Urbanísticas en vigor del IOP.

02. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianeras, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio como la solución de diseño y construcción del mismo no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. La solicitud de licencia de obras deberá, si fuera posible, especificar el destino preciso del edificio. En caso contrario, cuando sea conocido, un presunto riesgo de la actividad que en su momento se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de la actividad.

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

02.2.8 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

01. 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 en las Normas Urbanísticas vigentes del IOP o cualquiera que la sustituya.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

02.2.9 PATIOS INTERIORES

01. Cuando en una edificación por razones del uso de los locales sea necesaria 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	$H/3 \geq 4,00$ m.
Piezas no habitables escaleras o aseos	$H/4 \geq 3,00$ m.

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

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

02.2.10 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

01. La altura de la edificación se medirá en los términos expresados como Cota de origen y referencia de las Normas Urbanísticas del IOP en vigor o cualquiera que la sustituya.

02. Por razón de las pendientes posibles en algunas parcelas, la medición de la altura, que se realizará en cada fachada en contacto con la cota del terreno original, no podrá superar en más de una planta a altura reguladora del Grado correspondiente. Todo eso con independencia del cumplimiento de los límites del coeficiente de edificabilidad asignado.

03. En situaciones de parcelas o terrenos en que por tener pendientes que no permitan cumplir la condición extrema del apartado anterior, la edificación deberá proyectarse escalonada, con el escalonamiento que para la tipología de edificación aislada se establecen en la Normativa del IOP en vigor.

04. En los casos en que por la particularidad de estos edificios sea necesario efectuar explanaciones, los posibles muros de contención que se realicen deberán estar retranqueos de los linderos de las fincas colindantes al menos un tercio de la altura de los mismos.

02.2.11 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

01. La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y quince (15) metros al nivel de cornisa.

02. Por encima de la altura se podrán autorizar los elementos de instalaciones indispensables a la actividad.

03. Se permiten báculos de publicidad de altura máxima quince (15) metros y dimensión del rótulo que sea inscribible en un círculo de cinco (5) metros. Deberán estar incluidos en el Proyecto de la edificación original o ser objeto de solicitud de licencia o autorización



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

independiente, con presentación de alzados adecuados para permitir la emisión de los necesarios informes técnicos favorables de posibles impactos sobre fincas colindantes.

02.2.12 MEDICIÓN DE LA ALTURA

01. La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según el dispuesto en las Normas Urbanísticas del IOP en vigor.

02.2.13 ALTURA DE PISOS

01. La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y las plantas de pisos de tres (3) metros.

02.2.14 SALIENTES PERMITIDOS

01. No se permiten vuelos sobre la alineación de viario que da frente a la carretera autonómica PO-325, en el.

02. Para el resto de las alineaciones, se permiten vuelos y cuerpos volados sin más limitación que la que se deriva de la aplicación del Artículo 5.6.15 Salientes o vuelos en fachadas del IOP.

02.2.15 CONDICIONES HIGIÉNICAS

01. Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial o en fachada no visible desde la vía pública.

02.2.16 RESERVA DE APARCAMIENTOS

01. Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a uso comercial.

02.2.17 PAVIMENTACIÓN Y AJARDINAMIENTO

04. Deberá garantizarse de acuerdo con el siguiente estándar en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación o por sus instalaciones:

- a) Al menos el 50% del total de estos espacios se resolverá con un pavimento filtrante.
- b) El 20% del total de estos espacios libres se dejará como zona verde.
- c) En los tres primeros metros más cercanos al vial se realizará la plantación de una hilera de árboles en cercanía a las líneas de cierre de la parcela, con una dotación mínima de un (1) árbol por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de parcela.

05. Si en el interior de la parcela se establece aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas en proporción no inferior a un árbol por cada cuatro plazas.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

06. La anterior condición podrá rebajarse al cincuenta (50) por ciento, cuando la plantación deba hacerse en jardineras situadas sobre el pavimento por existir aparcamiento subterráneo en la planta inmediata inferior a la de superficie.

02.2.18 RÉGIMEN DE USOS

02.2.18.1 USO CARACTERÍSTICO: TERCIARIO GENERAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS:

La implantación del Uso Comercio destinado a una agrupación, o no de comercios con superficie de venta superior a 4.000m², y del Uso Recreativo Reunión en locales cerrados específicos, con asientos fijos, para su autorización deberá presentarse con carácter previo a la solicitud de licencia una Consulta Urbanística Especial en la que se exprese la configuración de la instalación, las previsiones de reservas de aparcamientos y los condicionantes necesarios para la atenuación, o eliminación del impacto medioambiental que puedan producir.

02.2.18.2 USOS COMPATIBLES EN EL MISMO EDIFICIO O EN EDIFICIO INDEPENDIENTE:

- Terciario Hostelero:

Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Terciario General:

Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Agrupación Comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Se consideran incluidos los comercios alimentarios de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie en una o varias entidades comerciales. Superficie total igual o inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

- Terciario General, Clase Oficinas:

Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.

- Terciario General, Clase Recreativo y Reunión:

Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística del IOP en vigor.

Con las limitaciones establecidas en el punto "Terciario General"

- Dotacional

Todas las Categorías contempladas en la Normativa urbanística que se toma como referencia (IOP) en vigor.



Mércores, 20 de decembro de 2023

Núm. 243

- Industrial

En Plantas Baja y Primera. Actividades industriales que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Abarca los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Industrial, Clase Almacenes

En plantas baja y primera. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos. Superficie máxima quinientos (500) metros cuadrados.

- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª en plantas Baja y primera. 3

Aparcamiento Privado al servicio de otros usos de los locales del edificio en que estén situados, incluyendo aquellos dedicados a su explotación económica independiente. Se localizarán en las plantas sobre rasante, sótanos o semisótanos, o cubiertas, de edificios destinados a otros usos, o bajo espacios libres de parcela de uso privada o público y propiedad privada cuando la ordenanza particular de cada zona así lo autorice.

Se incluyen los aparcamientos de titularidad privada y uso y destino público, con el carácter de Uso Colectivo.

- Usos Tolerados:

Los existentes hasta que se lleven a cabo obras de mantenimiento o reforma que obliguen a la adaptación del uso.

02.2.18.3 USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

BRY/Er

Vigo, na data da sinatura dixital.

A CONCELLEIRA DELEGADA DA ÁREA DE GOBERNO DE URBANISMO E VIVENDA.

(Resolución do 04/07/2023)

Asdo. María José Caride Estévez.

