

Expediente: 12979-310. Requerida: Julia Alvarez Soto,. Emprazamento do terreo: rúa Carballal, 73, Cabral, en Vigo,

Expediente: 13124-310. Requerido: Setenta de García Barbón, S.L.. C.I.F. B36628717. Emprazamento do terreo: na Avda. García Barbón, 70, en Vigo, Ref. Catastral:3963040NG2736S.

Expediente:13129-310. Requerido:José Luis Acuña Rivadulla. D.N.I. 35244277C. Emprazamento do terreo, rúa Príncipe, 30, en Vigo.

Expediente: 13129-310 Requerido:José Maria Conce Gayoso.,D.N.I. 33819760P. Emprazamento do terreo, rúa Príncipe, 30, en Vigo.

Expediente: 13188-310. Requerida: Avelina Fernández Carballo. D.N.I. 09987499W. Emprazamento do terreo: na rúa Toxal, 5, en Vigo, Ref. Catastral:2543419NG2724S.

Expediente: 13193-310 Requerido:Juan José Gómez Cervelo.,D.N.I. 35913594Z. Emprazamento do terreo: rúa Cabalaria, 22 A, Lavadores, en Vigo, Ref. Catastral:56574A9NG2755N

Expediente: 13225-310. Requerido:Juan Griego, S,L.C.I. B36823391. Emprazamento do terreo: Camiño Telleira, Castrelos, en Vigo. Ref. Catastral 2230735NG2722N.

Expediente: 13249-310. Requerido: José Antnio Guerra Carranza. D.N.I.50685918. Emprazamento do terreo: na Trav.Vigo, 138, interior ou Calexón Viso, 53, en Vigo, Ref. Catastral:4666620NG2746S.

Expediente: 13251-310. Requerido: Francisco Rouco Vidal. Emprazamento do terreo: na Avda. Gran Via 135A, en Vigo, Ref. Catastral:2848703NG2724N.

A Concelleira Delegada de Medio Ambiente e Xuventude, M^a Jesús Lago Rey.

2013006842

INFORME PROPOSTA

O día 02.07.2013, recibíuse no Rexistro xeral da Xerencia Municipal de Urbanismo (doc. 130077380) a Orde do 25.06.2013 do Conselleiro da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas pola que resolve o seguinte:

“1. Outorgar a aprobación definitiva á modificación puntual nº 4 do PXOM do Concello de Vigo, nas ordenanzas 3 e 4, ao abeiro do establecido no artigo 85.7.a) da LOUGA.

2. De conformidade co dispostos polos artigos 92 da Lei 9/2002 e 70 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, o Concello deberá publicar no BOP a normativa e ordenanzas do plan xeral aprobado definitivamente.

3. Notifíquese esta orde ao Concello e publíquese no Diario Oficial de Galicia”

O día 09.07.2013 foi publicada no DOG nº. 129 (páxs. 27354-27356), a nomeada Orde do Conselleiro da CMATI do 25.06.2013. Restaría unicamente por publicar no BOP o contido substantivo desta modificación do PXOM, que ten por obxecto desbloquear a situación xerada principalmente pola redacción dos artigos 9.3.10 e 9.4.9 do PXOM/08 a respecto dos fondos edificables de parcelas clasificadas como Solo Urbano Consolidado e cualificadas coas Ordenanzas 3 ou 4. Como consecuencia da modificación puntual operada, modifícase a redacción de diversos artigos do PXOM/08, segundo reflicte o Documento 2 “Normativa modificada” do V1. Documento para aprobación inicial elaborado pola Oficina de Planeamento e Xestión en xaneiro de 2012.

Segundo o previsto no artigo 124.1f) da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das bases de réxime local (LRBRL, no sucesivo) correspondería ao Alcalde – Presidente do Concello de Vigo a competencia para ordear a publicación dos acordos; competencia hoxe atribuída, para o suposto que nos ocupa, á Vicepresidenta da Xerencia Municipal de Urbanismo (Resolución do Alcalde do 08.02.2013)

Polo anteriormente exposto, propónse a adopción da seguinte

R E S O L U C I Ó N ,

PRIMEIRO: En cumprimento do disposto nos artigos 92.2 da LOUGA e 70.2 da LRBRL, ordear a publicación no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra do contido substantivo da Modificación Puntual nº. 4 do PXOM/08 de Vigo, concretada nos preceptos cuxa nova redacción se reflicte no Documento 2 “Normativa modificada” do V1.Documento para aprobación inicial elaborado pola Oficina de Planeamento e Xestión en xaneiro de 2012 e que figuran no Anexo: “Normativa urbanística e ordenanzas do PXOM de Vigo: redacción aprobada por Orde do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 25 de xuño de 2013, aprobatoria da modificación puntual nº. 4 do PXOM de Vigo” que acompaña á presente resolución .

SEGUNDO: Remitir a presente Resolución á Excma. Deputación de Pontevedra (Servizo de Publicacións do BOP) xunto coa redacción modificada dos artigos das Normas Urbanísticas do PXOM/08 de Vigo segundo o Anexo descrito no apartado dispositivo primeiro da presente resolución.

TERCEIRO: Informar que o contido completo do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, aprobado de forma definitiva e parcial pola Orde da Conselleira da CPTOPT do 16.05.2008 e do Conselleiro da CMATI do 13.07.2009, de aprobación do documento de cumprimento da Orde do 16.05.2008, ao que se incorpora o contido desta modificación puntual nº. 4, está dispoñible e pode consultarse na sede electrónica do Concello de Vigo, no enderezo: <http://hoxe.vigo.org/urbanismo/pxom>.

CUARTO: Contra esta Resolución caberá interpoñer, con carácter potestativo, recurso de reposición no prazo dun mes perante o mesmo órgano que a ditou ou, directa e alternativamente, recurso contencioso-administrativo perante os xulgados do contencioso-administrativo de Vigo no prazo de dous meses; prazos que se contarán a partir do día seguinte ao da súa publicación.

Non obstante, o órgano competente decidirá co seu superior criterio o que estime convinte.

Vigo, 15 de xullo de 2013. – A Técnica de Admón. Xeral, Lorena López Rodríguez. – Conforme: A Xefa da Área Técnica, M^a. Luisa Sobrino del Río.

CONFORME: Resolvo de acordo coa proposta formulada.

A N E X O :

**“NORMATIVA URBANÍSTICA E ORDENANZAS DO PXOM DE VIGO: REDACIÓN APROBADA
POR ORDE DO CONSELLEIRO DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS DO 25
DE XUÑO DE 2013, APROBATORIA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº. 4 DO PXOM DE VIGO”**

*MODIFICACIÓNS AO TÍTULO VI NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 6.2.–CONDICIÓNS DAS PARCELAS*

– No artigo 6.2.11 “Parcelas inedificables”, modifícase a redacción do guión primeiro do punto 3, quedando o artigo redatado como segue:

ART. 6.2.11 PARCELAS INEDIFICABLES

1. Considerarase non edificable a parcela que non reúna as condicións establecidas en cada zona de Ordenanza, ou que no seu interior non se poidan realizar edificacións que poidan cumpri-los mínimos de dimensión, dotación de aparcadoiro, agás as excepcións que poidan regularse nalgunha zona de Ordenanza.

2. Ademais das indicadas no parágrafo anterior, consideraranse inedificables por condicións obxectivas:

- As porcións excedentes da aliñación oficial, tanto da fachada principal, como, se a houbese, do patio de couzada ou outra aliñación posterior obrigatoria.
- As parcelas que se atopen dentro dun perímetro definido pola aliñación de fachada e unha paralela á mesma a unha distancia igual a ou menor de seis (6) metros.

– Aquelas que teñan unha anchura e/ou superficie inferior á mínima admitida pola Ordenanza correspondente.

3. Considéranse parcelas inedificables, pero que poderían cambiar de condición se se producise unha readaptación entre propiedades, as seguintes:

– As parcelas ou partes de parcelas interiores que non teñan acceso desde o exterior. En ordenanzas de couzada pechada, ou aliñación de rúa, se estivesen situadas total ou parcialmente dentro da aliñación interior do fondo máximo edificable.

– As que, estando situadas en fronte de rúa, en zonas de couzada pechada ou de aliñación de rúa, no caso de edificarse, consolidasen a condición de inedificabilidade das parcelas lindeiras interiores descritas no apartado anterior.

Nuns ou outros casos os propietarios dunhas ou outras parcelas, deberán readaptalos seus límites, ou establecer un reparto de aproveitamento, coas parcelas lindeiras, ben por acordo entre propietarios ou ben instando ó Concello a que aplique as condicións de adaptación e regularización das parcelas ou a delimitar unha zona de normalización de fincas nos termos recollidos no Artigo 122 da Lei 9/2002.

4. O Concello denegará as licenzas de construción que se presenten en parcelas nas que se dean as condicións do punto anterior, e ademais:

a) Cando entre os lindes laterais dun soar e unha aliñación se formen ángulos $<35^\circ$, se, previamente, os propietarios limítrofes non procederon á regularización dos seus soares, ou delimitando unha zona de normalización de fincas ó abeiro do Artigo 122 da Lei 9/2002.

b) Cando se orixine na parcela contigua unha parte con fondo inferior a seis (6) metros e/ou un fronte inferior ó mínimo admitido pola Ordenanza correspondente. Agás cando as contiguas estivesen edificadas e non fose probable a súa derriba a curto prazo.

– No artigo 6.2.12 “Regularización de dereitos”; modifícase a redacción do punto 1 e suprímense os demais puntos, quedando redatado como segue:

ART. 6.2.12 REGULARIZACIÓN DE DEREITOS

1. Para os efectos de poder resolver-los problemas de inedificabilidade de parcelas nos supostos do punto 3 do Artigo anterior, poderá proceder á normalización de fincas ou a establecer un reparto de dereitos dun posible proindiviso, no caso de resultados non divisibles, polo procedemento que se establece na lexislación urbanística sobre operacións de reorganización da propiedade en solo urbano consolidado.

MODIFICACIÓNS AO TÍTULO IX.—NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO CAPÍTULO 9.3

ORDENANZA 3.—EDIFICACIÓN EN COUZADA PECHADA

– No artigo 9.3.8 “Condicións de parcelación”; modifícase o apartado c) do punto 1, quedando redatado como segue:

ART. 9.3.8 CONDICIÓN DE PARCELACIÓN

1. Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumprir-las seguintes condicións:

a) A parcela deberá cumprir-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.

b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.

c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores de couzada, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior.

d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

– No artigo 9.3.9 “Separación ós lindeiros”; modifícase o punto 4, quedando redatado como segue:

ART. 9.3.9 SEPARACIÓN ÓS LINDEIROS

1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.

2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranga toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.

3. En parcelas que no momento de aprobación do Plan Xeral teñan edificacións con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, se se propuxese a transformación da edificación e se a súa funcionalidade o xustifica, poderá establecerse unha separación ós lindeiros laterais, establecendo un ancho de separación ó lindeiro para cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións equivalentes ás que se establecen nestas Normas para patios de parcela pechados.

Se quedasen medianeiras ó descuberto deberán ser tratadas como fachadas polo propietario da nova edificación.

4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta a edificación en couzada cerrada ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dito lindeiro ou someterse ás condicións que determinan as Normas Xerais de Edificación para estes supostos no Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

– No artigo 9.3.10 “Fondo edificable”, modifícanse os puntos 1 e 2 e suprímese o punto 3, quedando redatados como segue:

ART. 9.3.10 FONDO EDIFICABLE

1. O fondo máximo edificable está delimitado polas aliñacións interiores de patio de couzada nos Planos de Ordenación Pormenorizada, con anchos que varían entre quince (15) metros e vinte cinco (25) metros de fondo. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá exceder os vinte cinco (25) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada e manterá unha separación ao lindeiro de fondo mínima de tres (3) metros.

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as parcelas que non alcancen este fondo, atoparanse na condición de ineducables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización de conformidade co establecido na lexislación urbanística vixente.

– No Artigo 9.3.13 “Dereito edificatorio”, modifícase o parágrafo 1º do punto 1, quedando redatado como segue:

ART. 9.3.13 DEREITO EDIFICATORIO.

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co Artigo 9.3.10.

N: Número de plantas que lle corresponde segundo o Artigo 9.3.11 anterior.

2. En parcelas que dean fronte, en esquina, a dúas rúas ás que corresponda un número diferente de plantas, a superficie *S* dividirase pola biseatriz teórica do ángulo definido polas dúas aliñacións das rúas, e o dereito edificatorio obterase polo produto da superficie de cada parte polo número de plantas que corresponda a cada rúa segundo e seu ancho.

3. No suposto de fondos edificables non delimitados en parcelas ou couzadas que afecten a parcelas que dean fronte a dúas rúas opostas (calquera que formen ángulo inferior a 90º), se as poligonais

construídas desde cada rúa se solapasen, a parte común, ou solape, só se computará unha vez. A liña divisoria de aplicación do número de plantas será a bisectriz ou liña equidistante en tódolos seus puntos ás dúas aliñacións.

– No Artigo 9.3.14 “Condicións de ocupación da edificación”, modifícase o punto 2, quedando redatado como segue:

ART. 9.3.14 CONDICIÓNS DE OCUPACIÓN DA EDIFICACIÓN

1. A edificación deberá mante-lo fondo edificable definido no Artigo 9.3.10 en tódalas plantas superiores á baixa. Coa única excepción das condicións particulares que puidesen aprobarse en aplicación do establecido no punto 7 do anterior Artigo 9.3.11.

2. Sen excede-lo dereito edificatorio correspondente a cada parcela, e agás nos casos nos que está definido o patio de couzada como espazo libre privado, Artigo 9.3.6, poderase ocupar en planta baixa o resto da parcela.

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupar a mesma superficie que a establecida no punto anterior para a planta baixa. As plantas baixo rasante non poderán asomar por riba da rasante de perfil teórico do patio de couzada máis que nos termos que se definen no Artigo seguinte.

– No Artigo 9.3.17 “Condicións especiais”, modifícase o punto 2 e suprímese o punto 3, quedando redatado como segue:

ART. 9.3.17 CONDICIÓNS ESPECIAIS

1. En parcelas que dean fronte a rúas opostas de distinto ancho manterá a altura correspondente a cada unha ata a liña media da parcela, como a definida no punto 3 do artigo 9.3.13, medida ortogonalmente en cada punto das aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central de mínimo seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral o Fondo máximo e o patio de couzada. O fondo edificable máximo poderá ser maior de 15 metros e non excederá de 25 metros, no caso de poder deixarse un patio interior en todo o ancho da parcela no que se poida inscribir un círculo de quince (15) metros de diámetro.

3. Suprimido

As posibilidades de utilización do dereito edificatorio e a posibilidade de áticos permitirán adaptacións destes criterios que, en todo caso, deberán quedar xustificadas na documentación dos Proxectos que se sometan ó trámite de licenza, garantindo que non se exceda o dereito edificatorio.

– No Artigo 9.3.23 “Réxime de Usos”, modifícase o último parágrafo do punto 4, quedando redatado como segue:

ART.9.3.23 RÉXIME DE USOS

1. Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. Usos Compatibles no mesmo edificio:

– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª

– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, calquera só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, calquera en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Educación: Categorías 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Sociocultural: Categorías 8ª e 9ª.

– Dotacional, Clase Asistencial: Categorías 10ª e 11ª.

– Dotacional, Clase Sanitario: Categorías 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.

– Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.

– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

– Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 19ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

3 Usos Tolerados:

– Os existentes ata coas condicións de mantemento ou reforma do Artigo 9.3.4.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

– En tódalas rúas:

– Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.

– Terciario, Clase Hostaleiro: En Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorías 10ª, Tipos I a III, 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.

– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorías.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18

– Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.

– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorías 1ª, 2ª e 3ª.

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorías 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorías.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V; Categoría 11ª Tipos I a IV e Categoría 12ª Tipos I a V.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

– Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.
– Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

– Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos terciarios

5. Usos Prohibidos:

– Os restantes.

*MODIFICACIÓNS AO TÍTULO IX. – NORMAS PARTICULARES DO SOLO URBANO
CAPÍTULO 9.4*

ORDENANZA 4. – EDIFICACIÓN EN ALIÑACIÓN DE RÚA

– No Artigo 9.4.7 “Condições de parcelación”, modifícase o apartado c), quedando redatado como segue:

ART. 9.4.7 CONDIÇÕES DE PARCELACIÓN

Para efectos de reparcelacións, parcelacións e segregacións de parcela, as unidades resultantes deberán cumprir-las seguintes condicións:

- a) A parcela deberá cumprir-la condición de parcela mínima do Artigo anterior, e as resultantes das condicións de fronte e fondo reguladas a continuación.
- b) O lindeiro frontal da parcela terá unha dimensión igual ou maior a oito (8) metros.
- c) Nos casos en que estean fixadas aliñacións interiores de couzada, a parcela mínima será a resultante da fronte de oito (8) metros polo fondo fixado de aliñación interior.
- d) Deberá garantir que poidan cumprirse as condicións de garaxe aparcadoiro por razón do uso e intensidade.

– No Artigo 9.4.8 “Separación ós lindeiros”, modifícase o punto 4, quedando redatado como segue:

ART.9.4.8 SEPARACIÓN ÓS LINDEIROS

1. A liña de edificación deberá coincidir coa aliñación oficial.

2. Nos casos nos que as edificacións lindeiras tivesen establecido zonas porticadas, con recuado da planta baixa, ou en casos excepcionais de baixa e primeira, a nova edificación manterá o recuado da zona porticada na planta ou plantas correspondentes. Esta condición poderá establecerse cando a nova edificación abranca toda unha fronte de couzada. En caso contrario deberá manterse a aliñación da rúa, a excepción dos vestíbulos de acceso.

3. En parcelas actualmente con uso dotacional, dentro desta zona de Ordenanza, en caso de transformación da edificación e cando a súa funcionalidade o xustifique, caberá separarse dos lindeiros laterais cun ancho da separación ó lindeiro de cada un dos corpos de edificación enfrontados ó mesmo que cumprirá as condicións que para patios de parcela pechados se establecen nestas normas.

4. Cando a parcela linde no seu lindeiro lateral cunha parcela correspondente a tipoloxía edificatoria distinta da edificación en aliñación de rúa entre medianeiras ou incluída nun ámbito de planeamento pendente de desenvolvemento sen ordenación detallada, deberá separarse un mínimo de un terzo da altura, cun mínimo de tres (3) metros, de dito lindeiro ou someterse ás condicións que determinan as Normas Xerais de Edificación para estes supostos no Artigo 6.3.13 destas Normas Urbanísticas.

5. Para facilita-la interpretación das situacións deste Artigo incorpóranse no Anexo Gráfico destas Normas Urbanísticas uns esquemas aclaratorios.

– No Artigo 9.4.9 “Fondo edificable”, modifícase o punto 2 e suprímese o punto 3, quedando redatado como segue:

ART. 9.4.9 FONDO EDIFICABLE

1. O fondo máximo edificable está delimitado como aliñacións interiores nos Planos de Ordenación Pormenorizada. No suposto de que nalgún caso non estivese definida a aliñación interior, a nova edificación non poderá excederlos quince (15) metros, medidos ortogonalmente en tódolos puntos da fachada.

2. Os fondos edificables delimitados nos planos de ordenación son obrigatorios polo que as que non alcance este fondo, atoparanse na condición de ineducables establecida no Artigo 6.2.11, polo que deberá proceder á súa regularización por algún dos procedementos establecidos no Artigo 6.2.12, ambos das Normas Urbanísticas.

3. Suprimido

4. Para os usos permitidos en edificio exclusivo en que, pola natureza específica do uso, dotacional ou terciario, se considerase conveniente a modificación do fondo edificable, ou as condicións de edificación da Sección 4ª deste Capítulo, poderase autorizar por parte do Concello, mediante a aprobación dun anteproxecto, ou Estudo, tramitado como Consulta Urbanística Especial, a posible reordenación dos volumes nos que materializar os aproveitamentos a que teña dereito a parcela. Nestes casos, con carácter previo á aprobación, deberá dar audiencia ós propietarios das fincas lindeiras.

– No Artigo 9.4.12 “Dereito edificatorio”, modifícase o parágrafo 1º do punto 1 e suprímese o punto 3, quedando redatado como segue:

ART. 9.4.12 DEREITO EDIFICATORIO

1. O dereito edificatorio máximo de cada parcela, ou edificabilidade total permitida, calcúlase polo produto dos dous seguintes parámetros:

S: Superficie de cálculo, que corresponde ao interior da poligonal, definida pola aliñación, os lindeiros laterais e a liña de fondo edificable, establecido de conformidade co Artigo 9.4.9.

N: Número de plantas que lle corresponde segundo o Artigo 9.4.10, nos seus correspondentes Graos.

2. En parcelas que dean fronte, en esquina, a dúas rúas ás que corresponda un número diferente de plantas, a superficie *S* dividirase pola bisectriz teórica do ángulo definido polas dúas aliñacións das rúas, e o dereito edificatorio obterase polo produto da superficie de cada parte polo número de plantas que corresponda a cada rúa segundo e seu ancho.

3. Suprimido

4. No suposto de fondos edificables non delimitados en parcelas que dean fronte a dúas rúas opostas (calquera que formen ángulo inferior a 90º), se as poligonais construídas desde cada rúa se solapasen, a parte común, ou solape, só se computará unha vez. A liña divisoria de aplicación do número de plantas será a bisectriz ou liña equidistante en tódolos seus puntos ás dúas aliñacións.

– No Artigo 9.4.13 “Condicións de ocupación da edificación”, modifícase o punto 2 quedando redatado como segue:

ART. 9.4.13 CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA EDIFICACIÓN.

1. A edificación deberá manter o fondo edificable definido no Artigo 9.4.9 en tódalas plantas superiores á baixa. Coa única excepción das condicións particulares que puidesen aprobarse en aplicación do establecido no punto 7 do anterior Artigo 9.4.10.

2. Sen exceder o dereito edificatorio correspondente, poderase ocupar en planta baixa ata un fondo que supere en cinco (5) metros a aliñación interior.

3. En plantas por debaixo da rasante poderase ocupar o mesmo fondo que o establecido para a planta baixa no punto anterior, agás que non puidese resolverse tecnicamente a construción do Garaxe-

Aparcadoiro. En ningún caso a edificación das plantas baixo rasante, en relación coa rasante da aceira poderá asomar máis de cento cincuenta (150) centímetros sobre a rasante natural do terreo na parte traseira da finca. En caso de exceder da rasante, deberá recuarse dos lindeiros, laterais ou de fondo un ancho igual á altura do corpo que sobresaía, agás que as edificacións das parcelas lindeiras xa tivesen edificacións ás que acaroarse.

– No Artigo 9.4.15 “Condicións especiais”, modifícanse os puntos 1 e 2, quedando redatado como segue:

ART.9.4.15 CONDICIÓNES ESPECIAIS

1. En parcelas que dean fronte a rúas opostas de distinto ancho manterá a altura correspondente a cada unha ata a liña media da parcela, como a definida no punto 4 do artigo 9.4.12, medida ortogonalmente en cada punto das aliñacións. A edificación poderá ocupa-la totalidade da parcela se esta ten un ancho inferior a 25 metros.

2. Para fondos de parcela de maior dimensión, que dean fronte a dúas rúas, a edificación realizarase para cada aliñación de rúa como se se tratase de dúas parcelas diferentes, cada edificación coa altura reguladora do ancho de rúa e fondo máximo de quince (15) metros, e espazo de patio central mínimo de seis metros, agás que estea definido no Plan Xeral outro fondo edificable.

– No Artigo 9.4.21 “Réxime de usos”, modifícase o último parágrafo do punto 4, quedando redatado como segue:

ART. 9.4.21 RÉXIME DE USOS

1. Uso Característico: Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

2. Usos Compatibles no mesmo edificio:

– Residencial Clase Residencia Categoría 3ª e Categoría 1ª

– Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª e 2ª, ocupando, entre ambas, unha superficie inferior ó 30% do total.

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª e 3ª, esta última non alimentaria, calquera só en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Categoría: 6ª en calquera planta asociada a vivenda.

Categorías 7ª, 8ª e 9ª, calquera en plantas Baixa e primeira, e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª, Tipos I e II, e Categoría 12, Tipos I, II e III, calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Educación: Categorias 1ª, 6ª e 7ª calquera en plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Sociocultural: Categorias 8ª e 9ª.

– Dotacional, Clase Asistencial: Categorias 10ª e 11ª.

– Dotacional, Clase Sanitario: Categorias 12ª e 14ª, esta só en planta Baixa.

– Dotacional, Clase Servizos públicos, Categoría 15ª, agás incompatibilidade do uso específico.

– Dotacional, Clase Administración Pública, Categoría 16ª.

Las anteriores condicións de localización de usos Dotacionais son de aplicación para as de uso privado, podendo superar ditas limitacións se son públicas.

– Dotacional, Clase Relixioso: Categoría 17ª, plantas Baixa e primeira ou en sotos e semisotos vinculados á planta Baixa.

– Dotacional, Clase Deportivo; Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª, plantas Baixa e primeira e zonas interiores onde non poida desenvolverse unha vivenda exterior. Clase Almacén Categoría 6ª en plantas baixa e inferiores.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

3 Usos Tolerados:

– Os existentes ata coas condicións de mantemento ou reforma do Artigo 9.3.4.

4. Usos Permitidos en edificio independente:

En tódalas rúas:

– Residencial, Clase Vivenda, Categoría 1ª e Clase Residencia Categoría 3ª.

– Terciario, Clase Hostaleiro: En Categorias 1ª, 2ª e 3ª. .

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categorias 10ª, Tipos I a III, Categoría 11ª Tipos I a III e 12ª Tipos I a III.

– Dotacional en tódalas súas Clases e Categorias.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª e 2ª en plantas Baixa ou inferiores; e Categoría 2ª baixo espazos públicos nos termos do Artigo 5.7.18

– Nas rúas de ancho igual ou maior a vinte (20) metros.

-Terciario, Clase Hostaleiro: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.

– Terciario Xeral, Clase Comercio: Categorias 1ª, 2ª, 3ª e 4ª.

– Terciario Xeral, Clase Oficinas: Tódalas súas Categorias.

– Terciario Xeral, Clase Recreativo e Reunión: Categoría 10ª Tipos I a V, Categoría 11ª Tipos I a IV e Categoría 12ª Tipos I a V.

– Industrial, Clase Industria Ordinaria: Categoría 1ª e 2ª.

– Garaxe-Aparcadoiro: Categoría 1ª en plantas Baixa ou inferiores.

Os usos Permitidos en edificio independente só poderán implantarse sobre soares existentes no momento da Aprobación Inicial do Plan Xeral ou para substituír edificacións que tivesen usos non residenciais nese mesmo momento.

Considérase que os usos Permitidos poden ser compatibles entre si coas seguintes limitacións:

1. Usos terciarios todos compatibles entre si e cos industriais.

2. Usos dotacionais, todos compatibles entre si e cos terciarios compatibles no mesmo edificio de uso Residencial.

3. Usos industriais, todos compatibles entre si e cos usos terciarios.

5. Usos Prohibidos:

– Os restantes.

Vigo, 15 de xullo de 2013.—A Vicepresidenta da XMU (Resolución do 08.02.2013), Mª. del Carmen Silva Rego.—Dou fé: O Secretario da XMU, Jose Riesgo Boluda.

2013006881

* * *