

TITULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN DOS SISTEMAS

Capítulo 1. Disposicións Xerais

Artigo 182.- Concepto de Sistema Xeral

1. Constitúen os Sistemas Xerais o conxunto de elementos, terreos e edificacións determinantes do desenvolvemento urbano que, interrelacionados entre si, definen a estrutura xeral e orgánica do territorio obxecto da ordenación deste Plan Xeral e permiten o funcionamento integrado e o desenvolvemento harmónico das actividades que se asentan sobre este.
2. Os Sistemas Xerais estruturantes da ordenación urbanística do Plan estarán constituídos polos de comunicacións e as súas zonas de protección, os espazos libres destinados a parques e zonas verdes públicas, o equipamento comunitario e as infraestruturas, e integrados polos distintos elementos definidos no artigo 25.1 do Regulamento de Plan Urbanístico identificados como tales na Memoria e nos Planos de ordenación do Plan Xeral.

Artigo 183.- Obtención de terreos destinados a Sistemas Xerais e Dotacións Locais

1. Os terreos destinados a Sistemas Xerais que haxan de implantarse sobre Solo Rústico ou Urbano Consolidado, e que na entrada en vigor deste Plan non sexan de dominio ou uso público, poderán ser obtidos mediante expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e o propietario, ou ben mediante a súa permuta forzosa con terreos do patrimonio municipal do solo.
- Tanto no suposto do convenio coma no caso da permuta forzosa, taxarase previamente polos técnicos municipais o valor dos terreos a obter e o dos aproveitamentos ou solos municipais, conforme aos criterios de valoración establecidos na legislación estatal aplicable.

2. A expropiación dos terreos de Sistemas Xerais deberá realizarse de acordo co estudo financiero.

3. Os terreos destinados polo plan a Sistemas Xerais en Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, ou no seu caso, o Solo dos Sistemas Xerais adscritos a este último que se inclúa na área de reparto correspondente, obteranse:

- Por cesión obligatoria e gratuita derivada da súa inclusión ou adscrición nunha área de reparto e no correspondente polígono.
- Por ocupación directa.
- Por permuta forzosa.
- Mediante expropiación forzosa.
- Por convenio urbanístico; en cuxo caso deberá incluirse entre as súas cláusulas as previsións necesarias para compensar os propietarios, ben en metálico ou ben mediante aproveitamento lucrativo de titularidade municipal.



4. Sen prexuízo da obriga que corresponde aos propietarios do Solo Urbano Non Consolidado ou do Solo Urbanizable de ceder, gratuitamente e sen cargas, os terreos destinados a Sistemas Xerais, deberán así mesmo executar a súa costa a urbanización das que o Plan inclúa, respectivamente, dentro do polígono ou do Sector correspondente.
5. Os solos que, cumprido unha función complementaria dos Sistemas Xerais, a establezan polo plan como Sistemas Locais ao servizo preferente das áreas de Solo Urbano Non Consolidado ou dos Sectores de Solo Urbanizable en que se sitúen, obteranse:
 - Os destinados polo plan a Dotacións Locais en Solo Urbano Consolidado, mediante a súa expropiación forzosa, por convenio entre a Administración e o propietario, ou por permuta forzosa con terreos do Patrimonio Municipal do Solo, sen prexuízo de que para poder edificar deba garantir a execución das obras necesarias para que a parcela reúna os requisitos de solar. Transcorrido o prazo de dous anos son que o propietario cumpra os requisitos de solar, a Administración poderá expropriar e urbanizar os terreos destinados a viais podendo repercutir os seus custos entre os especialmente beneficiados a través de calquera fórmula recollida na legislación local.
 - Os destinados a Dotacións Locais en Solo Urbano Non Consolidado e en Solo Urbanizable, mediante a súa cesión obligatoria e gratuita, en aplicación do sistema de actuación que se adopte, ou ben mediante a súa expropiación, ocupación directa ou a súa permuta forzosa.
6. A obriga de cesión gratuita dos terreos destinados a dotacións de carácter local inclúe tamén a súa urbanización, que os propietarios incluídos no correspondente polígono deberán custear ao cen por cen.
7. A execución dos Sistemas Xerais, cando a súa delimitación e ordenación detallada non estivese contida no Plan Xeral, ou no seu caso, no correspondente Plan de Sectorización, esixirá a aprobación previa dun Plan Especial; de acordo co previsto no artigo 19 destas Normas Urbanísticas.

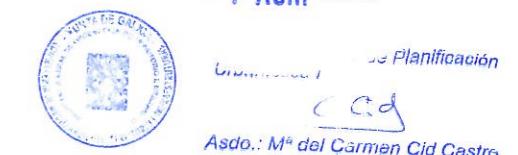
Capítulo 2. Sistema Xeral de Comunicacións Viarias

Artigo 184.- Concepto e Clasificación

Comprenden os terreos e infraestruturas destinadas á comunicación e transporte, rodado de persoas e mercadorías, que permiten as relacións do Municipio co exterior, a comunicación entre si dos núcleos e entidades de poboación do seu interior, e a comunicación e accesibilidade das diferentes áreas dos seus Núcleos Urbanos. Clasificanse en:

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente o 26 de Marzo de 2014
do Conselleiro de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sustentable
de data:

- 4 XUÑ. 2014



Artigo 185.- Condicóns xerais

En todo o relativo a limitacións da propiedade en zonas contiguas a estradas en vías interurbanas, estarase ao disposto na Lei de Estradas 25/1988, do 29 de Xullo e na Lei 8/2013 de Estradas de Galicia ou normativa que a substitúa, así como ás Ordenanzas reguladoras da rede viaria das estradas provinciais.

Capítulo 3. Sistema de espazos libres e zonas verdes

Artigo 186.- Concepto

Comprende o conxunto de espazos preservados da edificación con destino á mellora ambiental dos espazos urbanos, garantir o esparexemento da poboación, e protexer as infraestruturas de comunicacións así como as áreas naturais que o requiran. Aparecen delimitados nos planos de ordenación coas siglas EL.

Artigo 187.- Elementos integrantes

Estará integrado polos seguintes elementos:

- Parques Urbanos, Parques Forestais e Zonas Verdes de ribeira dos ríos.
- Xardíns e Prazas Públicas, e Áreas de Recreio e Expansión.

Artigo 188.- Condicóns de uso

1. Nos espazos libres delimitados como tales, sen prexuízo da súa utilización acorde coa súa natureza de Parque Urbano, poderanse admitir usos deportivos ao descuberto e de aparcamento en superficie, podéndose autorizar a súa cuberta temporal con estruturas desmontables e liviás. Así mesmo, permítense construcións desmontables de carácter temporal ou instalacións fixas destinadas a quioscos suxeitos a concesións administrativas.
2. Nos espazos libres de uso público, cando a pendente dos viais perimetrais a unha praza axardinada sexa tal que a diferenza entre a rasante más alta e más baixa sexa superior a 3 metros, permítense en construcións xa existentes, ou uso comercial por medio de concesións municipais de carácter temporal por debaixo da praza axardinada cun fondo máximo de 10 metros e con acceso e fronte aos viais de menor cota altimétrica
3. A implantación destes usos esixirá garantir a súa correcta inserción no espazo libre de que se trate, a preservación do seu carácter, e a súa adecuación ás necesidades sociais da zona en que se proxepte implantar.
4. Os espazos libres de uso público procedentes da adscrición de solos urbanizables cando posúan arborado non autóctono deberán contar cun plan de substitución gradual con exemplares constitutivos do bosque atlántico, a financiar con cargo ao proxecto de urbanización.
5. No caso en que se solapen os espazos libres e zonas verdes cunha área de protección integral ou Solo Rústico de Protección Especial do Patrimonio Cultural (SR-PPC) dun xacemento arqueolóxico, prevalecerá o disposto para o SR-PPC.



Capítulo 4. - Sistema de Equipamentos e Dotacións. Condicóns de edificación do solo destinado a Sistemas Xerais e Locais de Equipamentos e Dotacións

Artigo 189.- Definición. Clasificación. Natureza e edificabilidade

Definición

Comprende os terreos que o Plan cualifique para o equipamento comunitario e dotacional ao servizo de toda a poboación, incluíndo aqueles destinados ao uso administrativo, sociocultural, docente, deportivo, relixioso, asistencial, sanitario, cemiterio e instalacións urbanas, así como todas aquelas outras instalacións destinadas ao uso público ou ao servizo do cidadán, xa sexa de dominio público ou privado e non englobadas noutras Ordenanzas específicas deste Plan Xeral. Aparecen delimitados nos planos de ordenación coas siglas EQ.

Clasificación

1. Clasifícanse de acordo cos seguintes tipos:
 - a) Equipamento Administrativo.
 - b) Equipamento Sociocultural.
 - c) Equipamento Sanitario.
 - d) Equipamento Docente.
 - e) Equipamento Cemiterio e Complementario.
 - f) Equipamento Relixioso.
 - g) Equipamento Deportivo.
 - h) Equipamento Asistencial.
 - i) Instalacións Urbanas.
 - j) Comercial público (Mercados).
2. De conformidade co previsto no artigo 47.4 da Lei 9/2002, o pleno do Concello, por maioría absoluta legal e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do Plan, poderá acordar o cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos públicos por outro uso dotacional público distinto, sempre que se manteña a titularidade pública ou destíñese a incrementar as zonas verdes e espazos libres públicos.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por acuerdo do Conselleiro de Medio Ambiente e Infraestruturas
de data:

- 4 XUÑ. 2014



Asdo.: Mª del Carmen Cid Castro

Natureza e edificabilidade

1. A natureza pública ou privada dos equipamentos integrantes deste Sistema de Equipamentos, especificarase en cada caso no Plan, tanto na Memoria como nos seus Planos de ordenación. Para tal efecto, acompañaranse do código PB (Equipamento público) ou PV (Equipamento privado), segundo corresponda. Salvo que conste expresamente o contrario, os equipamentos presumiranse públicos.
2. Con carácter xeral, as parcelas que o Plan Xeral contempla como destinadas a equipamento privados (PV) en solo urbano, terán unha edificabilidade máxima de 1,00 m²/m². Os que nesta clase de solo sexan cualificados como públicos (PB), poderán superar esta edificabilidade en casos xustificados requiridos pola propia funcionalidade ou necesidades da implantación do equipamento ou dotación de que se trate, para o que será

en todo caso imprescindible a elaboración dunha memoria xustificativa ao respecto que permita a súa avaliación ponderada polos Servizos Técnicos Municipais. Esta edificabilidade entenderase como edificabilidade máxima naquelas parcelas do Solo Urbano cualificadas específicamente para este uso. No caso de equipamentos existentes, tanto públicos como privados, a entrada en vigor do Plan manterase a súa edificabilidade actual se fose superior á antes indicada.

3. Cando o equipamento coexista con outros usos do terreos ou de edificios non exclusivos para a súa situación (solo intensivo en mazá pechada, ou outro), a edificabilidade será a derivada de aplicar as condicións da Ordenanza concreta con que estean cualificados.
4. En solo urbano non consolidado, as condicións particulares que deben cumplir os equipamentos están reflectidas nas fichas correspondentes do solo urbano non consolidado. No non previsto serán de aplicación as condicións do solo urbano consolidado.
5. Nos casos en que se sitúe nun edificio catalogado, suxitarase ás limitacións impostas polo nivel de protección asignado.
6. En solo rústico, a edificabilidade dos equipamentos ou dotacións de nova implantación, calquera que sexa a súa natureza, non poderá ser superior a $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$. En parcelas superiores a 10.000 m^2 non poderá superar a de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$, nin unha ocupación do 20% da superficie de parcela que exceda desa hectárea. En todo caso deberán cumplir as especificacións establecidas nos artigos 42 e 44 da LOUG.
7. En solo de núcleo rural, as condicións de edificación serán as da ordenanza aplicable, sendo de aplicación subsidiaria o contido de este capítulo. O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou actividade, haberá de descomporse en dúas ou máis volumes conectados entre si, a fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, haberán de adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

Artigo 190.- Condicións xerais e de edificación

1. As condicións de habitabilidade, ruídos e vibracións, harmonización, proteccións, infraestruturas e accesibilidade dos equipamentos, axustaranse ás establecidas con carácter xeral nesta Normativa.
2. As súas condicións de edificación serán as seguintes:
 - Aliñacións: Segundo planos de aliñacións.
 - Recuamentos: Os existentes ou os relativos á Ordenanza na que estea inscrito o equipamento. En solo urbano con ordenación detallada coas aliñacións consolidadas non será necesario establecer ningún recuamento, excepto nas áreas de vivenda unifamiliar onde se fixa uns recuamentos de 3 m a calquera lindeiro excepto en edificacións entre medianeiras. Nos demais supostos observaranse os seguintes recuamentos:

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona, en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisoriamente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gómez Faría.



A vías públicas, se a aliñación está marcada a liña de edificación disporase a 4 metros desta.

En caso de non existir aliñacións grafadas, os recuamentos de peches e edificación regularanse en función da normativa sectorial do organismo tutela. En caso de tratarse de viario de titularidade municipal e non estar grafadas, serán:

- Liñas de peche: A maior das seguintes:
 - 4 metros ao eixe do camiño.
 - 1.50 metros ao bordo do camiño.
- Liñas de edificación a 4 m da liña de peche.

A linderos, os esixidos na ordenanza correspondente. Cando non se fixen a 5,00 m. ou a unha distancia igual á metade da altura da edificación proxectada.

Excepcionalmente, e exclusivamente para estes equipamentos o concello poderá modificar estas distancias en función das características singulares do terreo ou da necesidade do servizo, xustificándose a eficacia e funcionalidade da rede viaria en coherencia co ámbito onde se empraza e coa problemática derivada da instalación do equipamento que se analiza.

Con excepción do solo rústico, poderá edificarse no subsolo da parcela sen respectar os recuamentos establecidos, sempre que se cumplan as seguintes condicións:

- Non superar as aliñacións de parcela correspondentes á parcela
- A parte de edificación correspondente deberá manterse en todos os seus puntos por debaixo da rasante do terreo.
- As zonas de edificación construídas baixo rasante, deberán destinarse necesariamente ao aparcamento de vehículos e/ou funcións complementarias e secundarias vinculadas ao uso correspondente ao equipamento.
- Alturas: As equivalentes ás reflectidas como plantas nos planos de ordenación. No caso de non estar determinada a altura máxima será de 12 metros, excepto torres ou elementos representativos de escasa entidade.
- Chafráns: Non se esixen
- Corpos voados: Non se autorizaran sobre vías menores de 8 metros de ancho. En caso de vías de maior sección non poderán ter unha dimensión maior do 10% do ancho da rúa e como máximo de 1.00 m.
- A separación vertical do voo coa rasante do vial deberá ser maior de 3.60 metros. Non se autorizaran voos continuos sobre a lonxitude total da fachada, non podendo exceder a lonxitude abrangida por eles do 60% daquela.
- Aparcamiento: Será necesario reservar as prazas de aparcamento seguintes en función do uso pormenorizado:
 - Administrativo, comercial, social e cultural: Unha praza por cada 80 m^2 construídos.
 - Escolar: Unha praza de autobús por cada 250 prazas escolares ou fracción superior a 125. E unha praza de turismo por cada 200 m^2 construídos.

Aprobado de acuerdo con la legislación de Ordenación del Territorio y el Consenso de las Autoridades Locales de Galicia

4 XUN 2014
Ley de Urbanismo / Planificación

- Deportivo. Unha praza por cada 300 m² construídos.
 - Sanitario e asistencial, cemiterio e relixioso: Unha praza por cada 5 camas se dispón de hospitalización ou unha praza por cada 100 m² construídos non caso contrario.
- As prazas de aparcamento poderán situarse no espazo libre de parcela, na edificación sobre rasante ou na edificación construída baixo rasante.
- Espazos libres de parcela: Os espazos libres de parcela, entendendo como tales a parte da parcela non ocupada pola edificación sobre rasante, poderán ter a condición de accesibles ou non accesibles, segundo o regulado nos artigos correspondentes desta norma. En todo caso, deberán axardinarse nun 50% da súa superficie.

Capítulo 5. Sistema Xeral de Infraestruturas e Servizos

Artigo 191.- Concepto e características

1. Comprende as redes de electricidade, abastecemento de augas e saneamento, así como as instalacións e edificacións vinculadas ao servizo de que se trate, e as súas zonas de reserva e protección.
2. Os espazos libres de edificación que constitúen o ámbito destes servizos consideraranse como espazos libres verdes.
3. Só se permitiran usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizo de que se trate. No seu caso, poderase autorizar o uso vivenda, vinculado á vivenda do garda da instalación.
4. As construcións, instalacións e plantacións de arboredo, etc., que se sitúen nas proximidades dá liñas eléctricas de alta tensión, estarán suxeitas a lexislación estatal de aplicación en vigor, constituída neste caso polo Regulamento das Liñas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión e polo Real Decreto 223/2008 do 15 de febreiro, polo que se aproban o Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade das liñas eléctricas de alta tensión, e as súas Instalacións Técnicas Complementarias, ITC-LAT 01 a 09.
5. As instalacións de tratamento de Residuos Sólidos Urbanos comprenden, tanto as plantas onde se efectúa a concentración dos residuos para a súa compactación e posterior transporte, como as instalacións onde se efectúa a concentración definitiva dos R.S.U. para o seu tratamento idóneo cara a súa valoración, eliminación ou aproveitamento.

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona, en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por unanimidade do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gallardo Panfia



TITULO VI. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO URBANO

Artigo 192.- Categorías e réxime urbanístico do Solo Urbano

De acordo coa definición contida nesta Normativa, dentro dos terreos incluídos na delimitación do Solo clasificado como Urbano, o Plan distingue dúas categorías: Solo Urbano Consolidado e Solo Urbano Non Consolidado, aos efectos de establecer un réxime urbanístico diferenciado nos termos previstos na lexislación urbanística.

Sección 1. Solo Urbano Consolidado de Execución Directa

Artigo 193.- Ámbito de aplicación

1. Correspóndense con aqueles terreos incluídos na categoría de Solo Urbano Consolidado que contan cunha ordenación pormenorizada establecida directamente polo Plan Xeral, e que poden ser edificados sen outro requisito que o da obtención da licenza correspondente, sen prexuízo do disposto no apartado 2 do artigo seguinte.
2. As súas condicións de uso e edificación definense en detalle nos Planos correspondentes do Plan Xeral, no que se lles asigna a Ordenanza específica de aplicación e, por remisión a ela, defínense as condicións ás que deben de axustarse as edificacións que sobre eles se proxecten realizar.
3. Considéranse tamén como solo urbano consolidado as áreas de planeamento incorporado, cando no momento da aprobación do Plan Xeral, teñan aprobado definitivamente o proxecto de equidistribución correspondente.

Artigo 194.- Condicións para a súa edificación

1. No Solo Urbano Consolidado de Execución Directa, as obras accesorias para que as parcelas poidan adquirir a condición de Solar poden executarse simultaneamente coa de edificación ou construcción, de acordo co previsto na lexislación no artigo 43.1 desta Normativa.
2. No caso de que non dispoña de aliñacións e rasantes fixadas con suficiente detalle, redactarase o oportuno instrumento de plan para concretar as súas características.

XUNTA DE GALICIA
de Galicia Ambiente
de data:
de Conselleiro de Infraestruturas

- 4 XUÑ. 2014

Planificación

Sección 2. Ordenanzas de Edificación do Solo Urbano

Artigo 195.- Ordenanza 1ª: Mazá pechada (MP)

1. Definición

Correspóndese coas zonas urbanas, as cales se lle asigna a clave salientada concernente á tipoloxía tradicional de mazá pechada, con ou sen espazo interior ou patio, entendida esta como resultado tipolóxico da ocupación total da fronte das aliñacións que a delimitan.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas MP.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1^a e 2^a
- Usos Compatibles co dominante:
 - Comercial: Categoría 1^a e 2^a
 - Hostaleiro: Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Industrial: Categoría 1^a, 2 e 3 (esta última solo talleres de vehículos)
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Docente: Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Sociocultural: Categoría 1^a e 2^a
 - Relixioso: Categoría 1^a e 2^a
 - Sanitario: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1^a e 2^a.
 - Hoteleiro: Categoría 1^a e 2^a
 - Deportivo
 - Almacéns: Categoría 1^a, 2^a
 - Funerario: Categoría 1^a, 2^a, 4^a, 5^a e 6^a todas elas exclusivamente en caso de vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 2
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condicóns de edificación

- Tipoloxía: Entre medianeiras
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas: As reflectidas nos planos de ordenación
- Fronte mínimo de parcela: 7 metros, excepto as parcelas residuais previa xustificación.
- Parcela mínima: Aquela capaz de permitir a edificación dunha vivenda coa superficie mínima sinalada nas condicións específicas para o uso residencial. Aos efectos de parcelación ou reparcelación, as parcelas mínimas resultantes deberán ter, no solo urbano consolidado clasificado como tal polo presente plan, unha superficie igual o superior a 100 m² e ter unha fronte de fachada igual o superior a 7,00 metros permitindo a inscrición dentro da parcela dun circulo de 7,00 metros de diámetro en todo o seu fondo, coa excepción das parcelas residuais.
- Fondo máximo de edificación: O fondo máximo de edificación sobre rasante será o sinalado nos planos de ordenación mais os voos permitidos. As plantas baixas e soto, poderán estenderse á totalidade da parcela, excepto si se indica expresamente nos planos como espazo libre privado, onde soamente poderá estenderse o soto.
- Edificabilidade: A determinada polo espazo comprendido polas aliñacións exteriores e interiores, ou ben a determinada pola área marcada para a edificación e as alturas



- sinaladas especificamente nos planos de Ordenación, deducida a correspondente aos patios de parcela, se fosen necesarios.
- Pendente máxima de cuberta: 30 graos a fachada e patio de mazá; 45 graos a patios de parcela (non autorízanse caneos nos faldróns). Altura máxima de cumio: 4 m..
- Aproveitamento baixo cuberta: Autorizado tal e como se define nas ordenanzas xerais. A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados non plano da cuberta ou a través de ventás abertas a patios ou terrazas. Prohibense os frontispicios en fachadas.
- Chafráns: Os reflectidos nos planos de ordenación.
- Corpos voados: Os voos máximos admitidos segundo o ancho de rúa e ubicación son de se fixan segundo a artigo 87.

5. Patios

Segundo norma NHV-2010 ou na normativa que a substitúa. En patios interiores de parcela non se autorizaran voos que reduzan as dimensións mínimas dos patios establecidas no devandito decreto. Solo se autorizan patios abertos na alíñación interior.

6. Tendedeiros

Cumprirán coa normativa de habitabilidade vixente.

7. Aparcadoiro

Será necesario reservar unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² para calquera outro uso sobre rasante, nas condicións xerais sinaladas para o uso garaxe-aparcadoiro, agás cando a normativa particular esixa unha reserva maior.

Artigo 196.- Ordenanza 2^a: Ordenación Mazá aberta (MA)

1. Definición

Correspón dese coas zonas urbanas as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación aberta en mazá ou bloque separado entre si por espazos libres peonís ou axardinados.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos Planos de ordenación coas siglas MA.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1^a e 2^a
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Hostaleiro: Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Industrial: Categoría 1^a, 2^a e 3^a (esta última solo talleres de vehículos)
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Docente: Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Sociocultural: Categoría 1^a e 2^a
 - Relixioso: Categoría 1^a e 2^a

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente
de acuerdo con la
de data:
Consello de
Medio Ambiente
e Desenvolvemento
Sustentable

- 4 XUÑ. 2014

Yanificación
Asdo.: M^a Carmen Cid Castro

- Sanitario: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
- Asistencial
- Garaxe aparcamento: Categoría 1^a e 2^a
- Hoteleiro: Categoría 1^a e 2^a
- Deportivo
- Almacéns: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
- Funerario: Categoría 1^a, 2^a, 4^a, 5^a e 6^a en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
- Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1^a e 2^a
- Instalacións de servizos urbanos

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gómez Larráa



4. Condicóns de edificación

- Tipoloxía: Edificación illada en bloque, bloque lineal ou en bloque formando mazás. Nos casos nos que se determine nos planos de ordenación o volume a edificar mediante a fixación das aliñacións, fondos e numero de plantas, atenderase ó disposto nos mesmos.
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas: As reflectidas nos planos de ordenación.
- Ocupación: A grafada nos planos de ordenación. Se non figura o máximo é de 50%.
- Edificabilidade: A resultante das aliñacións e nº de plantas definidas nos planos de ordenación, ou no seu caso, a determinada nas correspondentes fichas. Se non figura nas mesmas ou non queda determinado nos planos, a edificabilidade máxima será de 0,8 m² / m².
- Parcela mínima: 400 m². No obstante poderase autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cumplir estos mínimos.
- Parcela edificable baixo rasante: Pode ocupar a superficie total da parcela sempre que non sobresaia en ningún punto da rasante do terreo e destíñese a aparcamento ou instalacións do edificio.
- Fondo máximo de edificación: Sobre rasante o grafado nos planos de ordenación. Se non figura o máximo é de 24 metros.
- Frente mínimo de parcela: 15 metros, excepto as parcelas residuais previa xustificación.
- Pendente máxima de cuberta: 30 graos a fachadas (non se autorizan caneos nos faldróns). 45º a patios de parcela.
- Recuamentos: Serán definidas polas as aliñacións nos planos de ordenación. Se non figuraren:
 - Ós viais: Na aliñación ou recuada unha distancia mínima 3 metros
 - Ós lindeiros: 3 metros
 - Entre edificacións: 2/3 da altura media

No caso de que a parcela linde coa algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente plan xeral e que a mesma teña unha parede medianeira, será obligatorio o encoste a mesma.

- Altura máxima de cumio: 4 metros.
- Corpos voados: Os voos máximos admitidos sobre as aliñacións son os se fixan segundo a artigo 87. No seu defecto 1 m.
- Aparcadoiro: Será necesario reservar unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² sobre rasante para calquera outro uso en solo urbano consolidado, nas condicións xerais sinaladas para o uso garaxe-aparcadoiro.
- Aparcamientos no espazo libre de parcela: no subsolo das parcelas edificables, definidas como tal en virtude desta ordenanza, poderanse disponer aparcamientos más alá da proxección vertical do solo ocupado pola edificación sobre a rasante do terreo, sempre que se cumpran as esixencias restantes desta ordenanza, especialmente as previstas no artigo correspondente aos espazos exteriores libres de parcela privada. Para estes efectos deberá asumirse o espazo libre de parcela como espazo aberto de servizo común da Propiedade Horizontal que se constitúa, ao cargo da cal correrá o seu mantemento.
- O espazo libre de parcela é o comprendido entre a parte de edificación sobre rasante e as aliñacións de parcela ou os lindes desta. Poderá pecharse con valado ou outros elementos e deberá estar axardinado nunha proporción superior ao 60% da súa superficie. O resto poderá destinarse a zonas peonís, usos deportivos, lúdicos e aparcamento en superficie. Este último uso non ocupará unha superficie maior do 25% do total do espazo libre da parcela.
- Aparcamientos no subsolo dos espazos libres: así mesmo, admítense, fóra da parcela edificable, unha prolongación, baixo rasante dos espazos libres de edificación de propiedade privada, dos sotos con destino exclusivo ao uso de garaxe aparcamento.

*MATERIAL DE EXPEDIENTE
do Anexo Anexo
de data:
4 XUN. 2014*

Artigo 197.- Ordenanza 3^a: Edificación Unifamiliar Urbana, VU-300, VU-400, VU-500, VU-600, e VU-700

1. Definición

Correspónedesco coas zonas urbanas as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación unifamiliar, indicando con número a parcela máxina edificable, na que cada parcela privativa de solo se fai corresponder cunha unidade rexistrual diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistrual.

A devandita unidade rexistrual poderá ter vinculada algunha outra, pero sempre a título de propiedade común compartida con outras das mesmas características tipolóxicas pero, en todo caso, con carácter de propiedade inseparable daquelas.



Planificación

*Asunto: Acta del Comité de
Construcciones*

Nas áreas de reparto, suxeitas a unha porcentaxe de execución de vivendas de protección pública, poderán realizarse edificacións susceptibles de división horizontal (residencial Categoría 2^a) na mesma porcentaxe como máximo.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas VU-300, VU-400, VU-500, VU-600 ou VU-700.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1^a
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1^a e 3^a. Autorízase tamén a categoría 2^a en edificio exclusivo.
 - Hostaleiro: Categorías 1^a e 2^a. Autorízanse tamén ás categorías 3^a e 4^a en edificio exclusivo.
 - Industrial: Categoría 1^a e 2^a
 - Almacén: Categoría 1^a
 - Agropecuario: Categoría 1^a
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Docente: Categoría 1^a, 2^a, 3^a e 4^a
 - Sociocultural: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Relixioso: Categoría 1^a e 2^a
 - Sanitario: Categoría 1^a e 2^a
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1^a e 2^a
 - Hoteleiro: Categoría 1^a e 2^a
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1^a, 2^a, 4^a, 5^a e 6^a en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1^a e 2^a
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condiciones de edificación

- Tipoloxía: Edificación illada, pareada ou acaraoada, segundo o Grao da Ordenanza.
 - VU-300: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaraoada)
 - VU-400: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada, pareada ou acaraoada)
 - VU-500: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
 - VU-600: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
 - VU-700: Residencial unifamiliar urbana (Vivenda illada ou pareada)
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas máxima: 7 metros (B+1) medidos en calquera punto do terreo.

- Frente mínimo de parcela: 5 metros.
- Parcela mínima inscribible en círculo: diámetro = 10 metros
- Condicions de edificabilidade e ocupación:

Ordenanza	Rango de parcela mínima (m ²)	Edificabilidade máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)
VU-300	300 – 399	0,8	60
VU-400	400 – 499	0,8	60
VU-500	500 – 599	0,5	40
VU-600	600 – 699	0,5	40
VU-700	699 – 700	0,5	40

- Pendente máxima de cuberta: 30 graos (non autorízanse caneos nos faldróns). Autorízanse cubertas a dúas e catro augas así como as cubertas planas, neste caso, as alturas máximas de cornixa e coroación deberan respectar nas fachadas cara as que verten as augas da cuberta e non nas que se corresponden aos frontispicios.
- Recuamentos aos viais e llindeiros: 3 metros ou na alíñación de parcela. Os recuamentos referidos teran que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro senón supera os 30 cm. En todo caso, a existencia dunha edificación pegada a un dos llindeiros laterais obriga ao acaroamento a ésta por parte da nova edificación que se proxecte, salvo que a parcela dispoña de máis do dobre da parcela mínima, neste caso será voluntario.
- No caso de actuacións unitarias con proxecto e licenza de obras único, as vivendas poderán pegarse a ámbolos dous llindeiros formando fileira ou conjuntos edificados pechados. En tales casos a superficie privativa de cada parcela a vincular rexistralmente a edificación, despois de restar a superficie ocupada pola edificación será, como mínimo, correspondente a 1/4 (300-400), 1/5 (500-600) e 1/6 (600-700) da superficie neta da parcela. A superficie restante ata o valor establecido como parcela mínima pasará a integrar unha parcela única de uso común formada pola agrupación de tales diferenzas de todas as parcelas que integran a actuación. A devandita parcela común, poderá destinarse a usos privados tales como a espazos libres de xardín, viario, senda peonil, deportivo e garaxe. Non terá edificabilidade propia independente das parcelas orixinais e deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como propiedade común indivisa e inseparable das distintas parcelas das que trae orixe.
- Nas tipoloxías de edificación illada ou pareada a ocupación con sotos non superará o 70% da superficie real da parcela, respectándose ademais os recuamentos establecidos. Na tipoloxía de edificación acaraoada deberase respectar tan só o recuamento do vial.

- Altura máxima de cumio: 3.50 m.
- Aproveitamento baixo cuberta: Poderase autorizar, vinculado á vivenda inferior. Defíñese como o espazo limitado polos planos das vertentes de cuberta con pendente máxima de 30º e o plano que forma a cara superior do forxado de teito da última planta. Cando a altura da edificación (medida ata a cara inferior do último forxado) sexa menor que a reflectida nesta ordenanza, será admisible continuar coa liña de fachada ata este máximo e a partir deste punto dispoñela cuberta na forma sinalada nesta ordenanza, mantendo a medición da altura do cumio dende a cara superior do último forxado.

A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados no plano da cuberta, nos frontispicios permitidos ou nos paramentos verticais que abran as terrazas.

Permitense substituir os ventanais inclinados por outros verticais, sempre que teñan un ancho non superior a 1,20 m, separados entre si e con tódolos planos de fachada un mínimo de 1,50 m, sen superar a altura de 2,50 m medidos desde a cara superior do forxado ata a altura do tellado rematado.

Admítense os recuamentos da edificación na cuberta, creando terrazas, coa limitación de que ningún elemento construído sobresaia do plano superior da vertente da cuberta.

- Corpos voados: Os voos máximos admitidos son de se fixan segundo a artigo 87.
- Os voos proxectados, que se computarán para os efectos de edificabilidade de conformidade coas disposicións xerais das presentes normas urbanísticas, con excepción do aleiro, deberán respectar os recuamentos establecidos nesta ordenanza.
- Aleiro: O voo máximo do aleiro para cubertas inclinadas será de 1 metro e en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros o recuento esixible á fachada correspondente.
- Aparcadoiro: Será necesario construir unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² construídos de calquera uso sobre rasante. As prazas de aparcamento esixibles poderán dispoñerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación.

Artigo 198.- Ordenanza 4ª: Edificación Urbana rural, VUR-300, VUR-400, VUR-500, VUR-600, VUR-700

1. Definición

Correséndose coas zonas urbanas que foron no seu día núcleos rurais e que perderon as súas edificacións tradicionais as cales se lle asigna a clave salientada, correspondente á tipoloxía de edificación unifamiliar indicando con número a parcela mínima edificable, na que se cada parcela privativa de solo se fai corresponder cunha unidade rexistrual diferenciada de uso básico vivenda, quedando ámbolos dous vinculados nesa mesma unidade rexistrual.

A devandita unidade rexistrual poderá ter vinculada algúna outra, pero sempre a título de propiedade común compartida con outras das mesmas características tipolóxicas pero, en todo caso, con carácter de propiedade inseparable daquelas.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas VUR-300, VUR-400, VUR-500, VUR-600 ou VUR-700.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Vivenda: Categoría 1ª
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 1ª e 3ª. Autorízase tamén a categoría 2ª en edificio exclusivo.
 - Hostaleiro: Categorías 1ª e 2ª. Autorízanse tamén ás categorías 3ª e 4ª en edificio exclusivo.
 - Industrial: Categoría 1ª e 2ª
 - Almacén: Categoría 1ª
 - Agropecuario: Categoría 1ª
 - Administrativo e oficinas: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Docente: Categoría 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
 - Sociocultural: Categoría 1ª, 2ª e 3ª
 - Relixioso: Categoría 1ª e 2ª
 - Sanitario: Categoría 1ª e 2ª
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1ª e 2ª
 - Hoteleiro: Categoría 1ª e 2ª
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1ª, 2ª, 4ª, 5ª e 6ª en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1ª e 2ª
 - Instalacións de servizos urbanos

4. Condicóns de edificación

- Tipoloxía: Edificación illada, pareada ou acaroada, segundo o Grao da Ordenanza.
- VUR-300: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroada)
- VUR-400: Residencial urbana rural (Vivenda illada, pareada ou acaroada)
- VUR-500: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
- VUR-600: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
- VUR-700: Residencial urbana rural (Vivenda illada ou pareada)
- Aliñacións: Segundo os planos de ordenación.
- Alturas máxima: 7 metros (B+1) medidos en calquera punto do terreo.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente polo Conselleiro de Medio Ambiente, Turismo e Infraestruturas de data:

- 4 XUÑ. 2014

Unión Europea - de Planificación

C.G.A.

Asdo.: Mª del Carmen Cid Castro



- Fronte mínimo de parcela: 5 metros.
 - Parcela mínima inscribible en círculo: diámetro = 10 m
 - Condicóns de parcela mínima e edificabilidade: Son as que se fixan para as vivendas en núcleo rural, si ben a parcela mínima aos efectos de posibles segregacións será a que se reflexa no número que acompaña as siglas VUR

Ordenanza	Rango de parcela mínima (m ²)	Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	Ocupación máxima (%)
VUR-300	300 – 399	0,7	60
VUR-400	400 – 499	0,7	60
VUR-500	500 – 599	0,4	40
VUR-600	600 – 699	0,4	40
VUR-700	699 – 700	0,4	40

- Pendente máxima de cuberta: 30 graos (non se autorizan caneos nos faldróns). Autorízanse cubertas a dos e catro augas con tella cerámica curva o mixta así como ás cubertas planas, neste caso, ás alturas máximas de cornixa e coroación deberanse respectar nas fachadas cara ás que verten ás augas da cuberta e non nas que se corresponden aos frontispicios.
 - Recuamentos aos viais e llindeiros: 3 metros ou na alíñación de parcela.. Os recuamentos referidos teranse que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro se non supera os 30 cm. Nos casos de edificacións pegadas a outras existentes, o recuamento a viais será o da alíñación consolidada polas edificacións existentes. En todo caso, a existencia dunha edificación pegada a un dos llindeiros laterais obriga ao acaroamento a ésta por parte da nova edificación que se proxepte. Na ordenanza de grao VUR-500 e VUR-400 poderá disponerse a edificación pegada a un dos lados, constituindo así conxuntos de vivendas acaroadas, sempre que ámbalas dúas parcelas se edifiquen simultaneamente nun proxecto e licenza única ou exista acordo entre lindantes aceptando ámbolos dous edificar na mesma medianeira. Na ordenanza de grao VUR-300, a VUR-700 no caso de actuacións unitarias con proxecto e licenza de obras único, as vivendas poderán pegarse a ámbolos dous llindeiros formando fileira ou conxuntos edificados pechados de non máis de tres unidades. En tales casos a superficie privativa de cada parcela a vincular rexistralmente a edificación, despois de restar a superficie ocupada pola edificación será, como mínimo, correspondente a 1/4 (300-400), 1/5 (500-600) e 1/6 (600-700) da superficie neta da parcela. A superficie restante ata o valor establecido como parcela mínima pasará a integrar unha parcela única de uso común formada pola agrupación de tales diferenzas de todas as parcelas que integran a actuación.

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gallardo Fariña



A Secretaria, Susana Gallardo Fariña

A Secretaria, Susana Gallardo Fariña

- A devandita parcela común, poderá destinarse a usos privados tales como a espazos libres de xardín, viario, senda peonil, deportivo e garaxe. Non terá edificabilidade propia independente das parcelas orixinais e deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade como propiedade común indivisa e inseparable das distintas parcelas das que trae orixe.

- Nas tipoloxías de edificación illada ou pareada a ocupación con sotos non superará o 70% da superficie real da parcela, respectándose ademais os recuamentos establecidos. Na tipoloxía de edificación acarroada deberase respectar tan só o recuamento do vial.

- Altura máxima de cumio: 3.50 m

- Aproveitamento baixo cuberta: Poderase autorizar, vinculado á vivenda inferior. Definese como o espazo limitado polos planos das vertentes de cuberta con pendente máxima de 30º e o plano que forma a cara superior do forxado de teito da última planta. Cando a altura da edificación (medida ata a cara inferior do último forxado) sexa menor que a reflectida nesta ordenanza, será admisible continuar coa liña de fachada ata este máximo e a partir deste punto dispoñela cuberta na forma sinalada nesta ordenanza, mantendo a medición da altura do cumio dende a cara superior do último forxado.

A iluminación do espazo baixo cuberta realizarase por medio de ocos situados no plano da cuberta, nos frontispicios permitidos ou nos paramentos verticais que abran as terrazas.

Admítense os recuamentos da edificación na cuberta, creando terrazas, coa limitación de que ningún elemento construído sobresaia do plano superior da vertente da cuberta.

- 4 XII/14

*Urbanística / UNIDAD de Planificación
tentos ou proxectados*

- Corpos voados: Non se permiten voos sobre os viais existentes ou proxectados
 - Aleiro: O voo máximo do aleiro para cubertas inclinadas será de 1 metro e en ningún caso poderá superar en máis de 30 centímetros o recuamento esixible á fachada correspondente.
 - Aparcadoiro: Será necesario construír unha praza de garaxe por vivenda ou por cada 100 m² construídos de calquera uso sobre rasante . As prazas de aparcamento esixibles poderán dispoñerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación.

Artigo 199.- Ordenanza 5^a: ME Mantemento da edificación existente

1. Definición

Abrangue as zonas actualmente consolidadas y edificadas, definidas como tales nos planos de Ordenación. Trátase de zonas xa transformadas urbanísticamente e que xa esgotaron a súa capacidade edificatoria, coa excepción de determinados solares vacantes, en xeral de vivenda unifamiliar que resultaron do desenvolvemento dunha ordenación anterior.

Esta ordenanza é complementaria coa asignación de outra ordenanza, segundo se grafía en planos, sendo de aplicación aos efectos de determinar os usos e as condicións de edificación no suposto de nova edificación. Prevalecerá en tal caso a realidade física sobre o grafado nos planos.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas ME

3. Usos permitidos:

- Os existentes, sen prexuízo das obras de adaptación que precisen para non producir molestias á veciñanza.
- Na substitución dos existentes estarase aos previstos na normativa que rixe a tipoloxía na que se encadren.

4. Condiciones de edificación:

• Obras admisibles:

- As obras de conservación, mantemento, restauración, consolidación, rehabilitación e obras exteriores das edificacións existentes.
- As obras de demolición
- As obras de reconstrucción e nova edificación mantendo os parámetros de edificabilidade, ocupación e altura, si ben a disposición dos voos, cubertas, sotos, usos e demais características haberán de adaptarse ás condicións da ordenanza aplicable á tipoloxía que lle corresponda.
- As obras de aparcamento baixo rasante nas parcelas privadas

• Condiciones estéticas

Tanto as obras de nova edificación como as que se poidan realizar nos edificios existentes poderán empregar criterios de composición libre, excepto nas edificacións incluídas en algún ámbito de protección do patrimonio.

• Obras de ampliación

- Nas edificacións destinadas a usos dotacionais permítense as ampliacións sen superar a edificabilidade de $1\text{ m}^2/\text{m}^2$ para os equipamentos privados e de $1,5\text{ m}^2/\text{m}^2$ para os públicos.
- Nas vivendas unifamiliares e edificios que non estean afectadas pola traza viaria poderá aumentarse a edificabilidade existente nun 10 % sen afectar a máis do 25 % da parcela libre, debendo en calquera caso dispor o pechamento na alienación oficial.

• Aplicación subsidiaria

Serán de aplicación subsidiaria as normas relativas á ordenanza do planeamento orixe se existise.

Dilixencia: Fago constar eu Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria da data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plano Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Fariña



Artigo 200.- Ordenanza 6ª EQ-TR: Equipamentos privados e Establecementos Tercarios

1. Definición

Abrangue ás zonas destinadas a equipamentos privados o terciarios, definidas como tales nos planos de Ordenación. A tipoloxía é de edificacións exentas cos espazos libres destinados a zonas verdes ou aparcadoiros ao servizo da instalación.

2. Ámbito de aplicación

O delimitado nos planos de ordenación coas siglas EQ.

3. Regulación de usos

- Uso Característico:
 - Dotacións e Equipamento privado o público
- Usos Compatibles co Característico:
 - Comercial: Categoría 2^a e 3^a. Permiteuse o uso de talleres asociado ao servizo do uso comercial
 - Hostaleiro: Categorías 1^a a 4^a.
 - Almacén: Asociado ó uso característico
 - Administrativo e oficinas Categoría 3^a
 - Docente: En todas as categorías
 - Sociocultural: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Relixioso: Categoría 1^a e 2^a
 - Sanitario: Categoría 1^a, 2^a e 3^a
 - Asistencial
 - Garaxe aparcamento: Categoría 1^a e 2^a
 - Hoteleiro: Categoría 1^a e 2^a
 - Deportivo
 - Funerario: Categoría 1^a, 2^a, 5^a en edificio exclusivo ou en vinculación cos usos sanitarios e/ou asistenciais.
 - Instalacións Urbanas de Estacións de Servizo: Categoría 1, e 2^a

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente
do Plano Xeral de Ordenación
de Baiona
de data:

- 4 XUÑ. 2014



Planeación

Asdo.: M^a Carmen Cid Castro



4. Condiciones de edificación

- Tipoloxía: A correspondente en mazá aberta (MA)
- Aliñacións: Segundo os planos da rede viaria e aliñacións
- A altura máxima é a que figura nos planos de ordenación, cun máximo de dúas plantas e nove metros ao aleiro.
- A edificabilidade será a que se fixa nos planos de ordenación; de non figurar será de $1,5\text{ m}^2/\text{m}^2$ para las dotacións e de $1\text{ m}^2/\text{m}^2$ para usos compatibles.
- Serán de aplicación subsidiaria as normas relativas á ordenanza de mazá aberta (MA).
- Recuamentos aos viais e lindieiros: 3 m á liña de peche. Os recuamentos referidos teranse que gardar respecto a voos calquera elemento da edificación, incluídos sotos e plantas baixo rasante, corpos voados, sexan estes abertos ou pechados, agás aleiro se non supera os 30 cm.

- Aparcadoiro: Será necesario construir plazas de garaje segundo o uso. As plazas de aparcamiento esixibles poderán disponerse no espazo exterior da parcela vinculada á edificación, computándose aos efectos de ocupación e de superficie construída senón son en soto.

Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de planeamento incorporado

Artigo 201.- Ámbito de aplicación.

Estas áreas de plan incorporado (API) e o solo comprendido en cada unha das aparecen identificadas co Código API-00 nos planos de ordenación.

Artigo 202.- Régime do solo das Áreas de Planeamento incorporado

O régime establecido para as Áreas de Plan incorporado en Solo Urbano Consolidado asume xenericamente as determinacións respectivas do planeamento anterior. O Plan Xeral dispón para cada unha das unha ficha individualizada que, no seu caso, poderá incluir alteracións parciais da ordenación anterior que se incorpora.

Artigo 203.- Condicions particulares das Áreas de Plan Incorporado (API)

- As condicions particulares que rexen as diferentes API son as correspondentes ao planeamento anterior que se asume, detalladas nos documentos de Plans orixinais, as referencias dos cales se relacionan na ficha correspondente, coas modificacions e adaptacions que, no seu caso, se especifiquen nela.
- Ao efecto da interpretación das determinacións das API, utilizaranse as que, con relación á zona en concreto, obran nos antecedentes administrativos.
- Nos ficheiros das API deixaranse en branco, con carácter xeral, as casas referidas ás condicions de ordenación, observacións, etc., entendéndose que estas serán as do Plan antecedente as condicions do cal se asumen integralmente.
- No caso de discrepancias entre o plan antecedente e o Plano de ordenación considéranse predominantes as determinacións dos expedientes de orixe. No caso que as discrepancias afecten á ensamblaxe da rede viaria, deberán redactarse os correspondentes instrumentos de plan para garantir a adecuación e continuidade desta, nos termos que se determinan neste Plan Xeral.
- As áreas de planeamento anterior sometidas a repartición de cargas e beneficios que non alcanzaren a aprobación definitiva dos seus proxectos de equidistribución, están sometidas ás mesmas condicions e reservas que ou resto das áreas de reparto en solo urbano non consolidado.

Neste solo están incluídas as Áreas de Planeamento Incorporado, as cales sufrieron a súa propia execución e poden considerarse como solo urbano consolidado a pesar de que constitúiron unha área de reparto. Identícanse na documentación gráfica coas siglas API e son as seguintes:

Nome do API	Denominación PXOM-94
API 1	SUE-1
API 2	SUP-1

API 3	PERI-4
API 4	PERI-3
API 5	SUP-5
API 6	SUE-3
API 7	SUE-2

A API-1, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución UE-1 do PXOM de 1994. Dispón dun Proxecto de reparcelación aprobado definitivamente o 9-12-1998, as determinacións da cal e edificabilidades danse por incorporadas.

A API-2, procede da aprobación e execución do sector do solo urbanizable programado SUP-1 (Sabaris) do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

A API-3, procede do desenrollo e execución do PERI-4 (UE-4) aprobado inicialmente o 18-3-2004 e definitivamente o 15-06-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

A API-4, procede do desenrollo e execución do PERI-3 (Rincón de Pepe) aprobado definitivamente o 7-10-2004 segundo a denominación do PXOM de 1994, as determinacións das cales se manteñen, ó igual que as do Proxecto de Compensación aprobado.

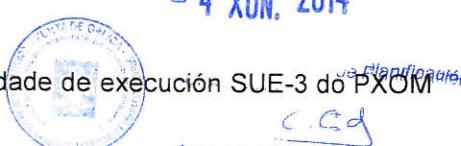
A API-5, procede do desenrollo e execución do Plan Parcial do SUP-5- O LOUREIRAL, aprobado definitivamente o 16-02-2001, o polígono único das cales foi desenvolvido polo sistema de compensación.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente o 16-02-2001
de data:
CONSELLERÍA DE
ESTRUCTURAS

- 4 XUÑ. 2014

C.C.G.
Asdo.: M^a Carmen Cid Castro

A API-6, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-3 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte .



A API-7, Procede do desenvolvemento e da execución da unidade de execución SUE-2 do PXOM de 1994 na actualidade edificado na súa maior parte.

O Plan Especial de protección (PEPCHAB), Comprende a totalidade dos elementos incluídos na declaración do Conxunto Histórico Artístico de 1993, que inclúe o Casco Antigo, así como as elementos exteriores mencionados na Orden publicada. O PEPCHAB foi aprobado definitivamente o 2 de xuño de 2011 (BOP de data 22 de xuño de 2011), e vai incluído neste plan como un área de planeamento incorporado.

Datas de aprobación dos desenrollos anteriores a este plan:

PLAN PARCIAL O LOUREIRAL	23 DE OUTUBRO DE 1979
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983

PLAN PARCIAL O BURGO BAHÍA	30 DE XANEIRO DE 1987
PLAN PARCIAL VIRXE DA ROCHA	17 DE XUÑO DE 1983
PLAN PARCIAL AS ESCUBICHAS 1	21 DE ABRIL DE 1988
ED UEU OS TENDAIAS	29 DE ABRIL DE 1998
PLAN PARCIAL SUP 5-O LOUREIRAL	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN PARCIAL SUP-1 SABARIS-AS ESCUBICHAS 2	16 DE FEBREIRO DE 2001
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº4-SANTA CRISTINA	15 DE XUÑO DE 2004
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº3-RINCON DE PEPE	7 DE OUTUBRO DE 2004
PLAN ESPECIAL DO CONXUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO	2 DE XUÑO DE 2011

Sección 3. Solo Urbano Consolidado con Áreas de Protección

Artigo 204.- Ámbito de aplicación.

Estas áreas de protección (APR) e o solo comprendido en cada unha das aparecen identificadas co Código APR-00 no Plano de ordenación do núcleo

Artigo 205.- Condicions particulares das Áreas de Protección (APR)

Estes ámbitos deberan regular cunha ordenanza especial transitoria de protección, ata que se leve a cabo a modificación da Delimitación do Conxunto Histórico segundo Decreto 48/1993, e do PEPCHAB que o desenvolve, mentres tanto, calquera actuación nestes ámbitos deberá adecuarse en altura e criterio compositivo de fachadas ás das edificacións protexidas do ámbito, primando en tal caso a protección do ben sobre a ordenanza de aplicación, e quedará supeditada ó informe favorable da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.

Esta Ordenanza comprende dous ámbitos así delimitados nos planos de ordenación e que se estenden o núcleo orixinal de "O Burgo", a rúa Julián Valverde, parte da rúa Areas e o tramo inicial do camiño da Serra co cruce con Julián Valverde como consecuencia da cantidad de elementos merecedores dunha especial protección sendo, esta ordenanza, de aplicación complementaria a específica prevista no planos de ordenación.

Calquera actuación nestes ámbitos deberá garantir o mantemento da estrutura urbana e arquitectónica do conxunto que conforman, primando a intervención sobre as edificación protexidas e adecuando a ordenación ás edificacións existentes tanto en altura como en fondo. A estos efectos determinase o seguinte:

- A altura e criterio compositivo de fachadas deberá adecuarse ás das edificacións protexidas do ámbito e quedará supeditada ó informe favorable da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.
- A altura prevista nos planos de ordenación establecese como máxima. O proxecto deberá incluir ademais da documentación fotográfica do conxunto ou contorno no que se encravan, o alzado do tramo de rúa con inclusión da edificación proxectada e no caso de acharse o edificio nunha praza deberá estudarse esta na súa totalidade como contorno e desde todas as rúas que conflúan a ela, todo elo en aras dunha mellor integración coas edificacións colindantes có contorno protexido

- Fondo máximo edificable establecese en 18 m.
- Non permitiranse modificacions de aliñacions, edificabilidade, e agregacions ou segregacions, agás que contribúan á conservación xeral do conxunto previa autorización da Consellería competente en materia de protección Patrimonio.
- No ámbito dos viais de acceso ao núcleo de Baiona, no momento de solicitude de licenza, deberan aseguir as traseiras das edificacións existentes, non como tal, senón como unha nova fachada creada cara ao norte.

Sección 4. - Solo Urbano Consolidado Estudos de Detalle

Artigo 206.- Ámbito de aplicación

Os Estudios de Detalle redactaranse cando fose preciso completar ou adaptar determinacions establecidas no Plan Xeral para o solo urbano ou nos Plans Parciais para o urbanizable. Os seus obxectivos serán os seguintes:

- Completar ou reaxustalas aliñacions e as rasantes.
- A ordenación dos volumes edificables.
- A concreción das condicions estéticas e de composición da edificación, en complemento ó planeamento.

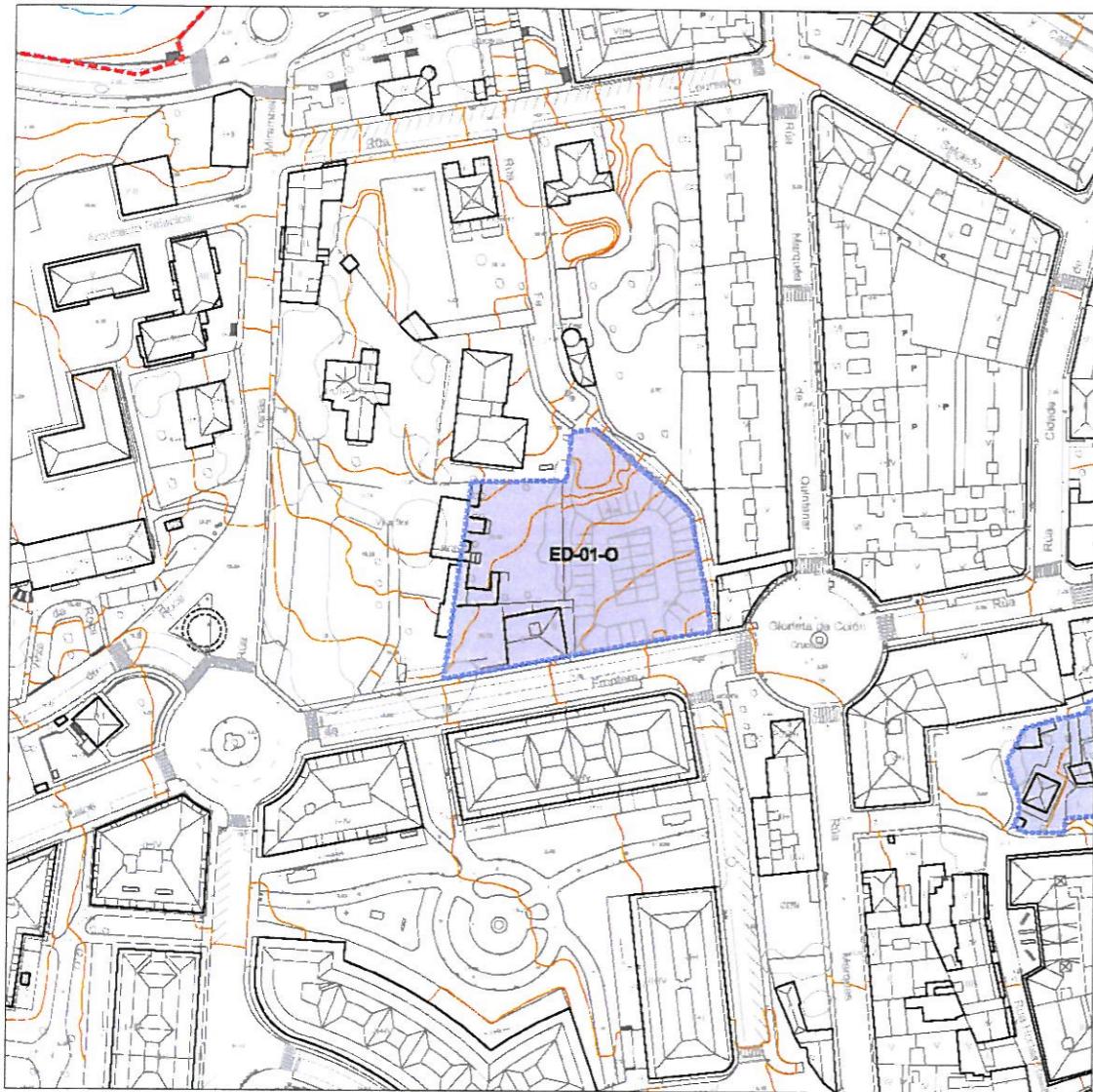
Os estudos de Detalle redactaranse naqueles supostos nos que así se dispoña no presente Plan, nos instrumentos de planeamento de desenrollo, ou cando o concello o considere necesario, por propria iniciativa ou a proposta de interesados, en atención ás circunstancias urbanísticas dunha actuación ou emprazamento determinados.



XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente polo Orde do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
de data:
- 4 XUÑ. 2014

Autorizada a servizo de Planificación
Urbanística I
Asdo.: M.ª del Carmen Cid Castro
C.Cd

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDIO DE DETALLE ED-01-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 3.388 m²

Edificabilidade máxima: 1,50 m²/m²

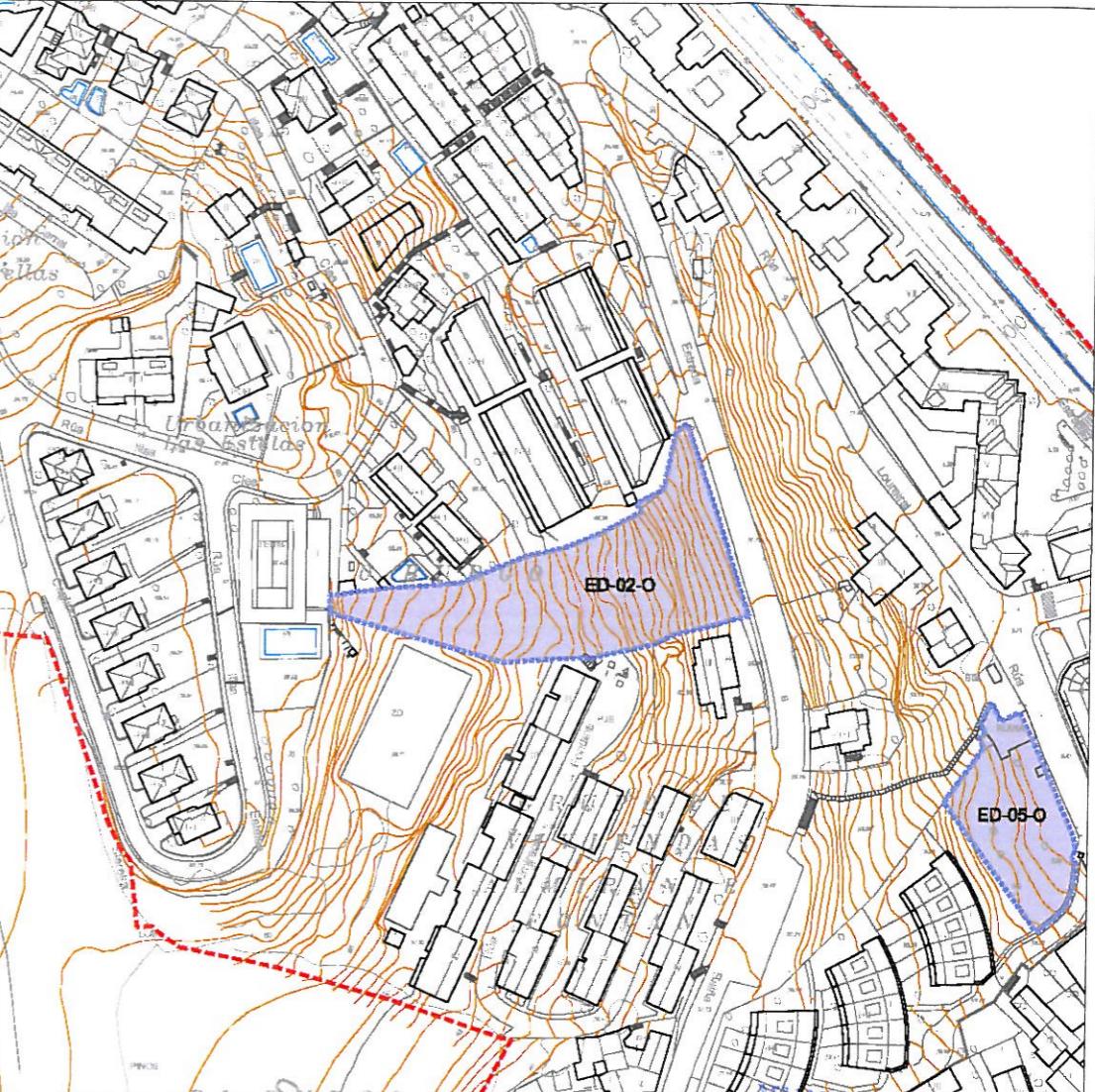
Ocupación máxima: 50 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Dilixencia fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gallardo Fariña



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 2.937 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

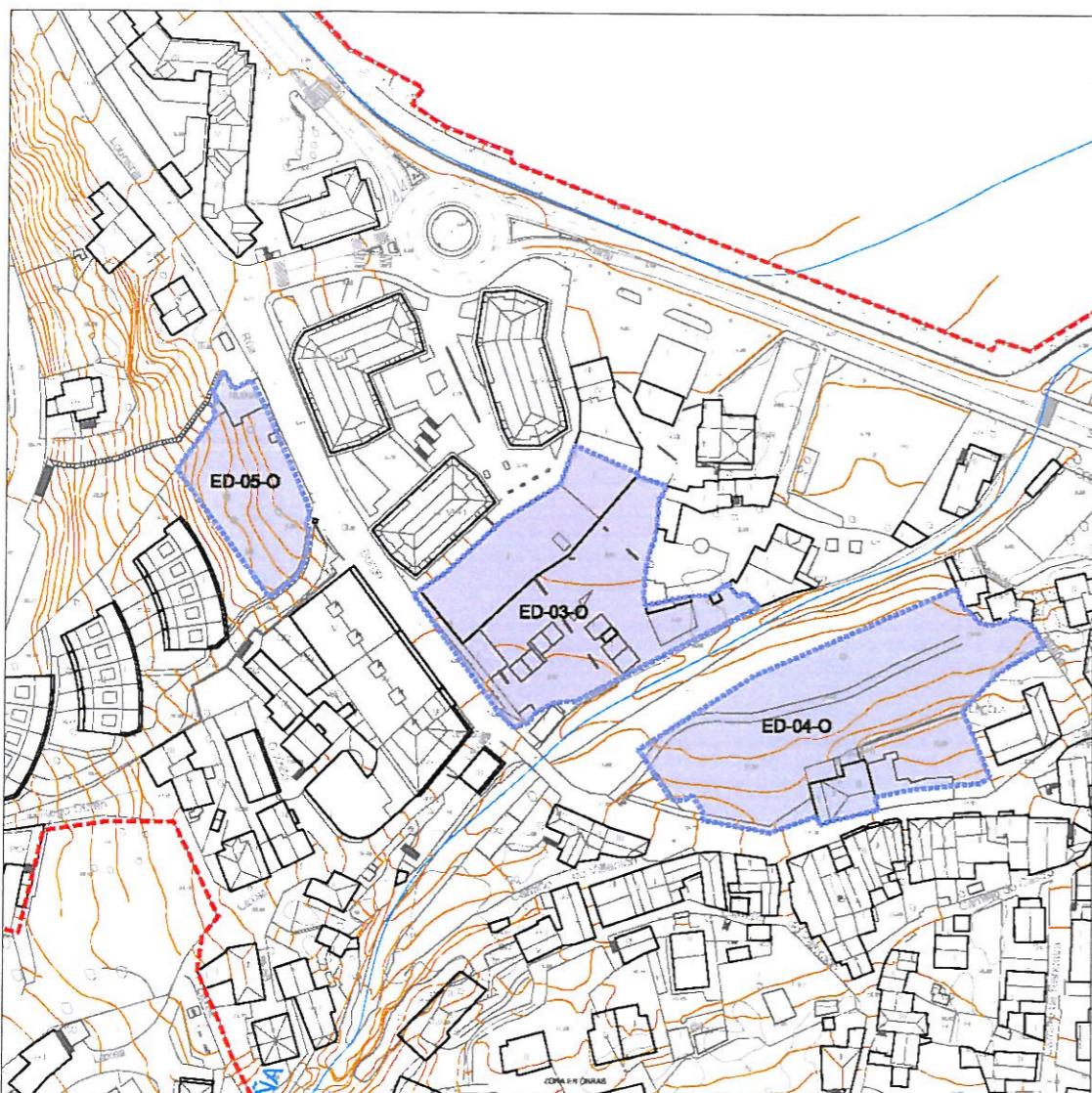
Altura máxima: B+2

Aprobado definitivamente polo Consello de Medio Ambiente e Infraestruturas
de data:
- 4 XUÑ. 2014



- Planificación

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-03-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Uso característico: Residencial

Usos compatibles: Terciario

ou alternativamente:

Uso característico: Terciario

Usos compatibles: Residencial

Superficie total do estudo de detalle: 3.472 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

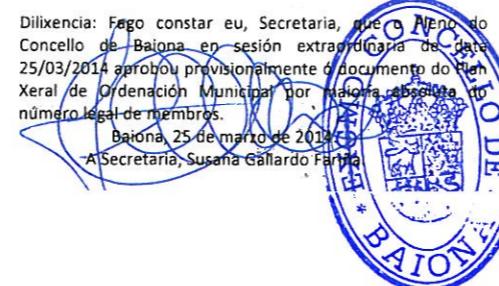
Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

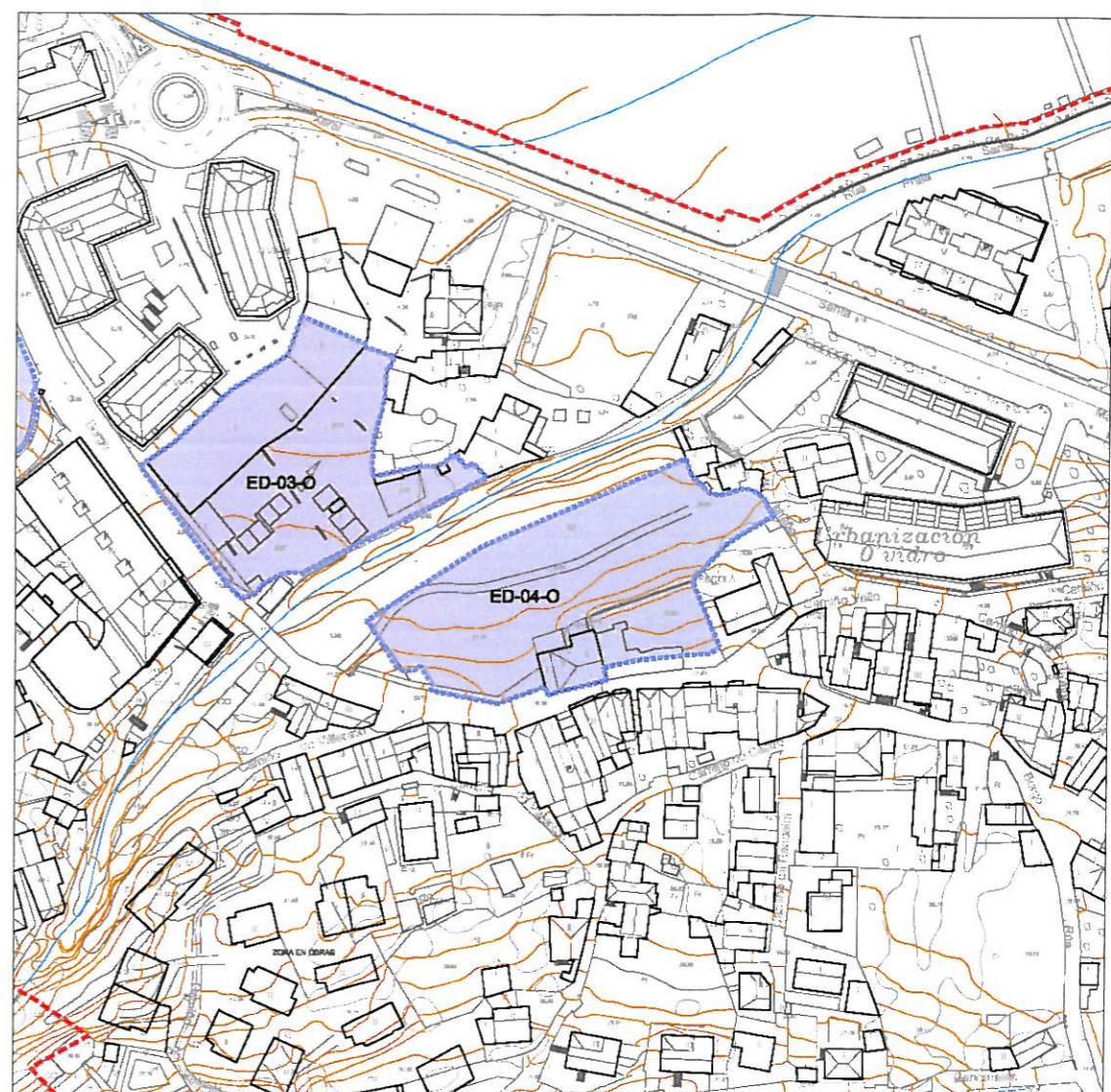
Diligencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por Maioría Aboluta, número legal de miembros.

Baiona, 25 de marzo de 2014

A Secretaria, Susana Gálindo Farina



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-04-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Uso característico: Residencial

Usos compatibles: Terciario

ou alternativamente:

Uso característico: Terciario

Usos compatibles: Residencial

Superficie total do estudo de detalle: 4.025 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

XUNTA DE GALICIA
Aprobado pola Deputación Provincial de Pontevedra do Conselleiro de Desenvolvemento Económico e Sistemas de Información e de Comunicación
de data:

- 4 XUN. 2014

Planificación

Cd

Asdo.: M^a del Carmen Cid Castro



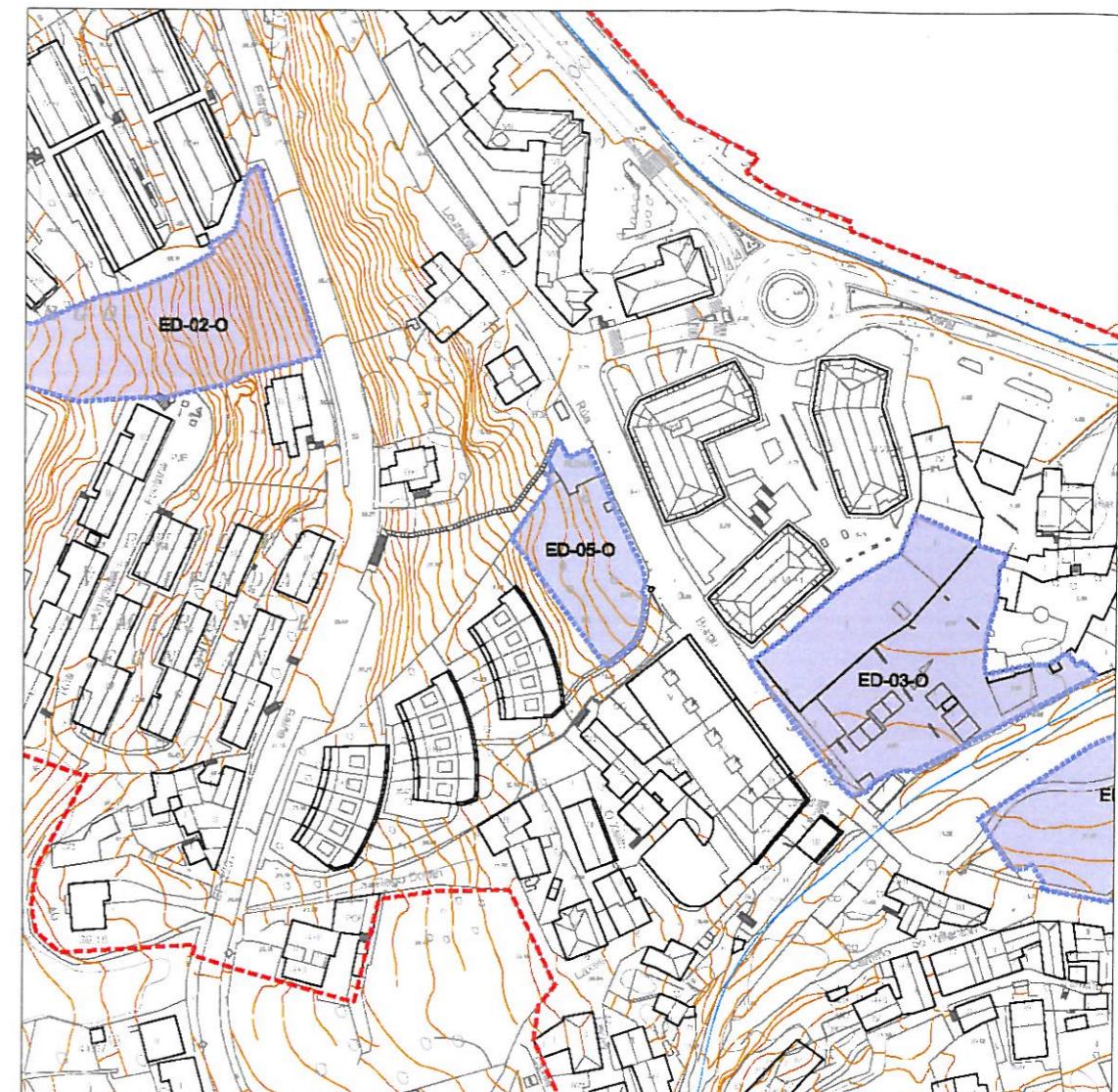
FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDIO DE DETALLE ED-05-O

Observacións:

Tendo en conta que a área se sitúa ó inicio do Camiño Real, enfronte dunha mazá de edificacións tradicionais de pouca altura, debería estudarse con detalle a ordenación este ámbito e debendo remitirse para informe da consellería competente en materia de Patrimonio Clatural.

Dilixencia: Fago constar eu Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gallardo Tariño



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 1.230 m²

Edificabilidade máxima: 1,30 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicions de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicions non indicadas expresamente nesta ficha

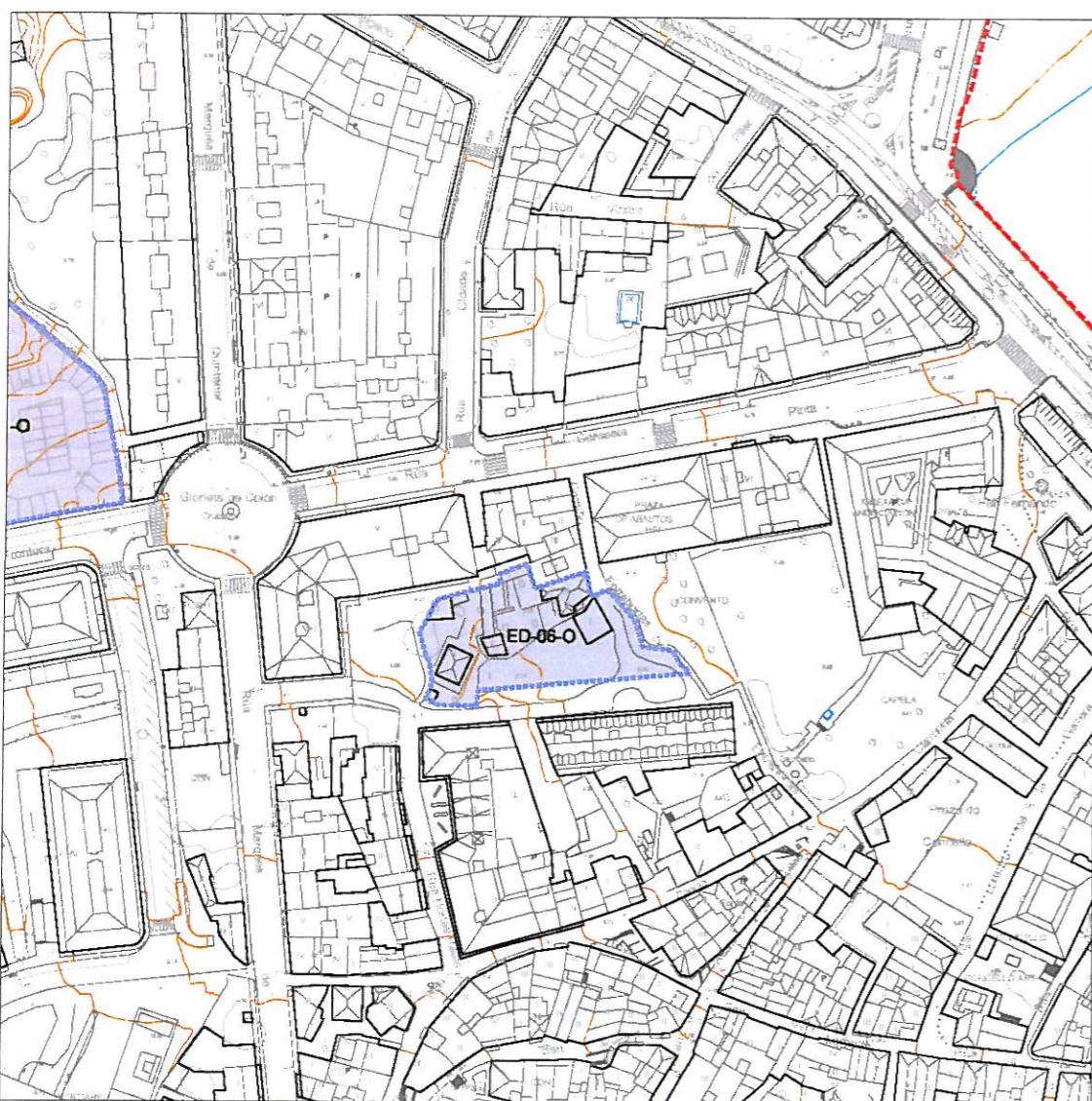
Altura máxima: B+1

XUNTA DE GALICIA
Aprobado conforme ao informe favorable do Conselleiro de Infraestruturas
de **4 XUÑO 2014**

- 4 XUÑO 2014



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-06-O



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudo de detalhe: 1.718 m²

Edificabilidade máxima: 1.20 m²/m²

Ocupación máxima: 45 %

Condicions de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condiciones non indicadas expresamente nesta ficha.

Altura máxima: B+1 e B+2

Observaciones:

Deberase ter en conta un recuamento amplio das edificacións proxectadas cara o muro protexido o leste da parcela incluído no PEPCHAB.

Deberase pechar a medianeira do norte da parcela e ter en conta a composición do volumétrica das edificacións en B+1 e B+2, adaptándoas a topografía e tipoloxía existente.

Diligencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Balona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta, do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2012



XUNTA DE GALICIA

- 4 XUÑ. 2014

Digitized by srujanika@gmail.com

Asdo.: M^a del Carmen Cid Castro

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-01-E



Observación:

Deberá recollerse na ordenación a conservación da edificación tradicional existente na esquina Sureste da parcela, así como os muros de pedra de peche, que delimitan e configuran o Camiño Real nese tramo.

Diligencia: Fago constar eu, Secretaria que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente ó documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014
A Secretaria, Susana Gallardo Fariña.



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 2.172 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

XUNTA DE GALICIA
Aprobado pola Deputación de A Coruña
do Conselleiro de Infraestruturas
de data:

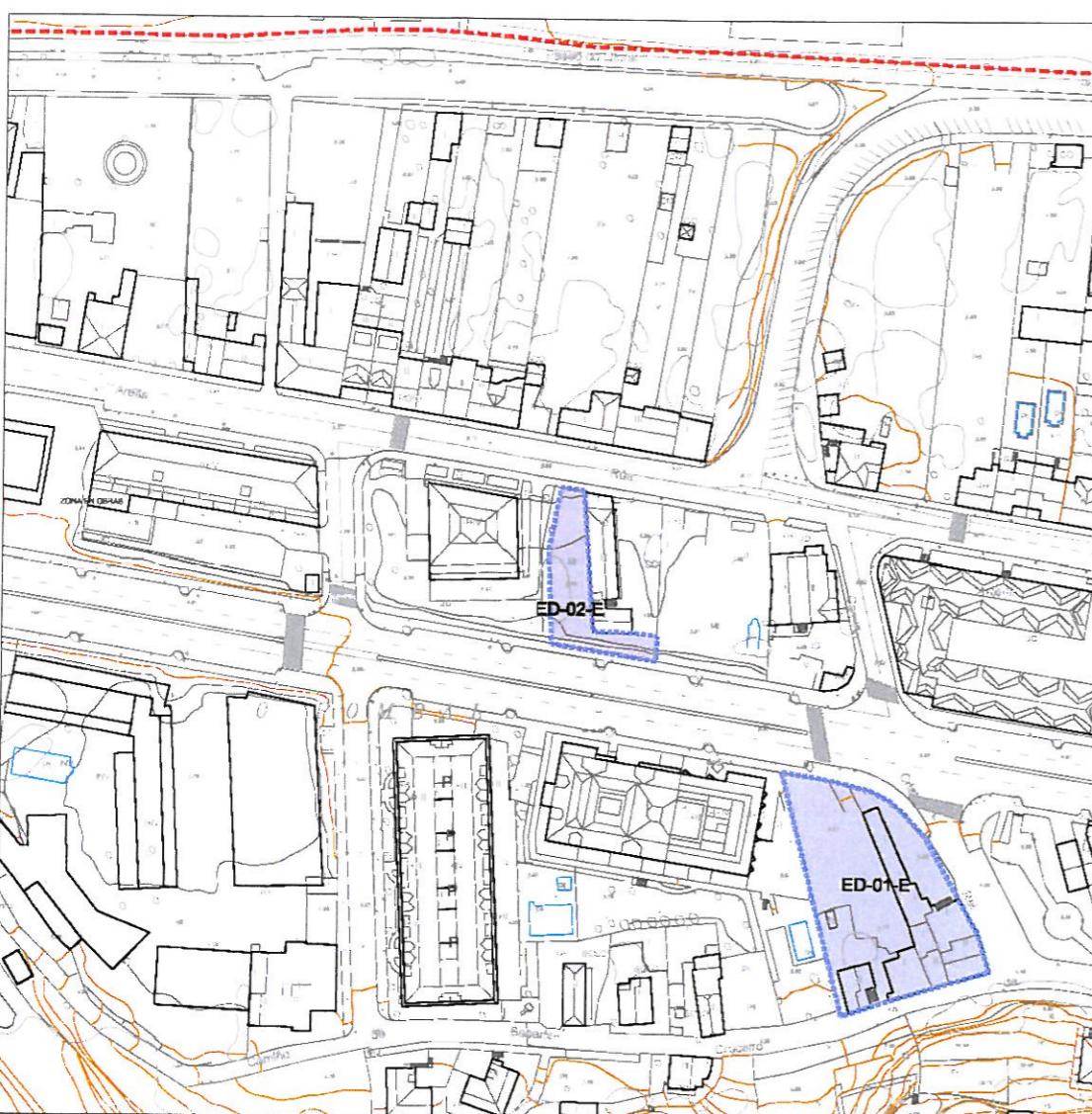
- 4 XUÑ. 2014



Planificación

Asdo.: M. Carmen Cid Castro

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-02-E



Observación:

Debido a forma alargada da parcela, poderá pegarse a edificación á colindante sempre e cando se cumpran as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia de 2010 (NHV-2010) ou normas que as substitúan.



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 546 m²

Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 30 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

XUNTA DE GALICIA
Aprobado en sesión ordinaria
de Pleno ordinaria
de data:
25/03/2014

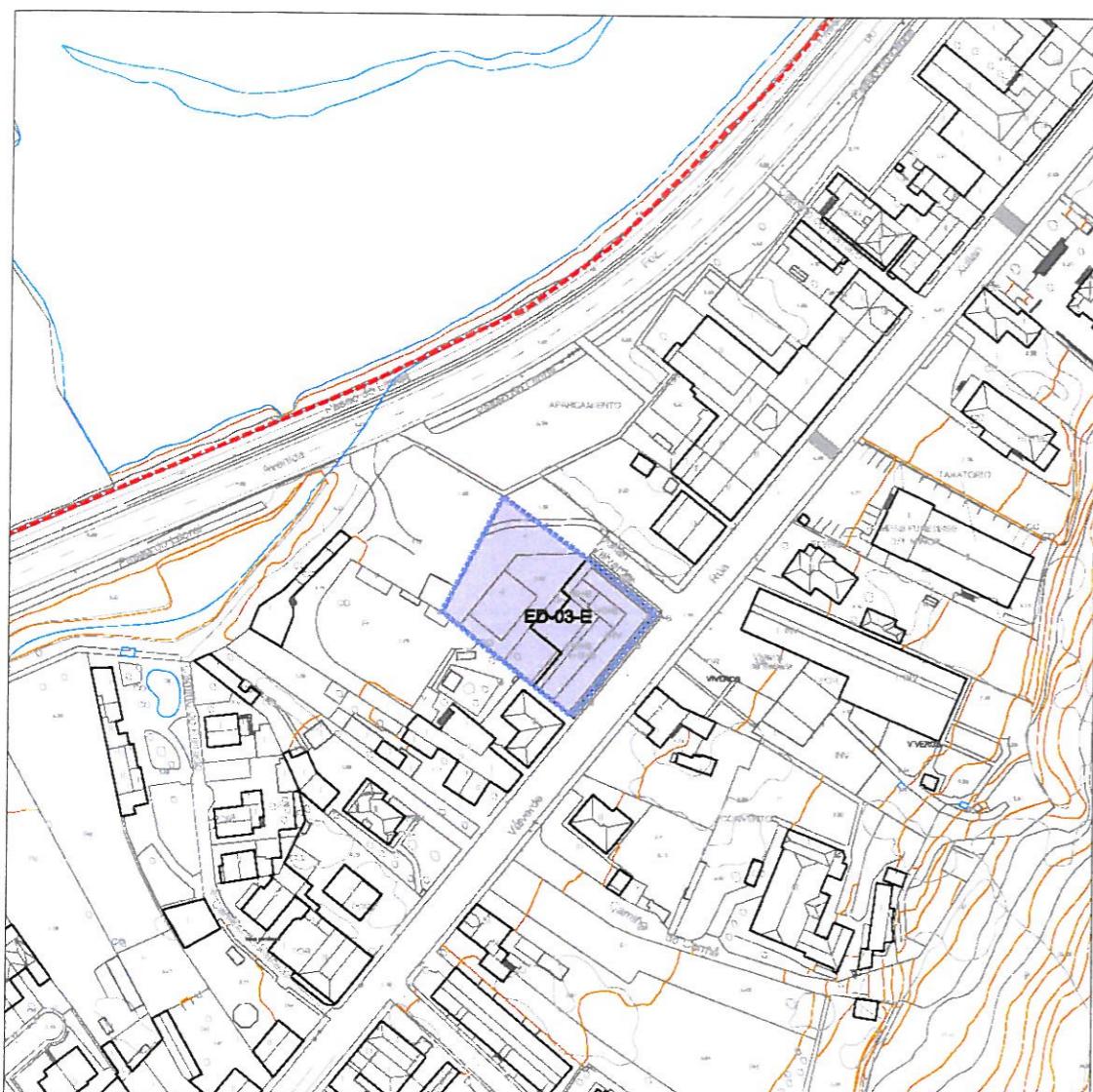
- 4 XUÑ. 2014



Planificación

Cid Castro
Asdo.: M^a del Carmen Cid Castro

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-03-E



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª fechada (MP)

Superficie total do estudio de detalle: 1.805 m²

Edificabilidade máxima: 1,40 m²/m²

Ocupación máxima: 40 %

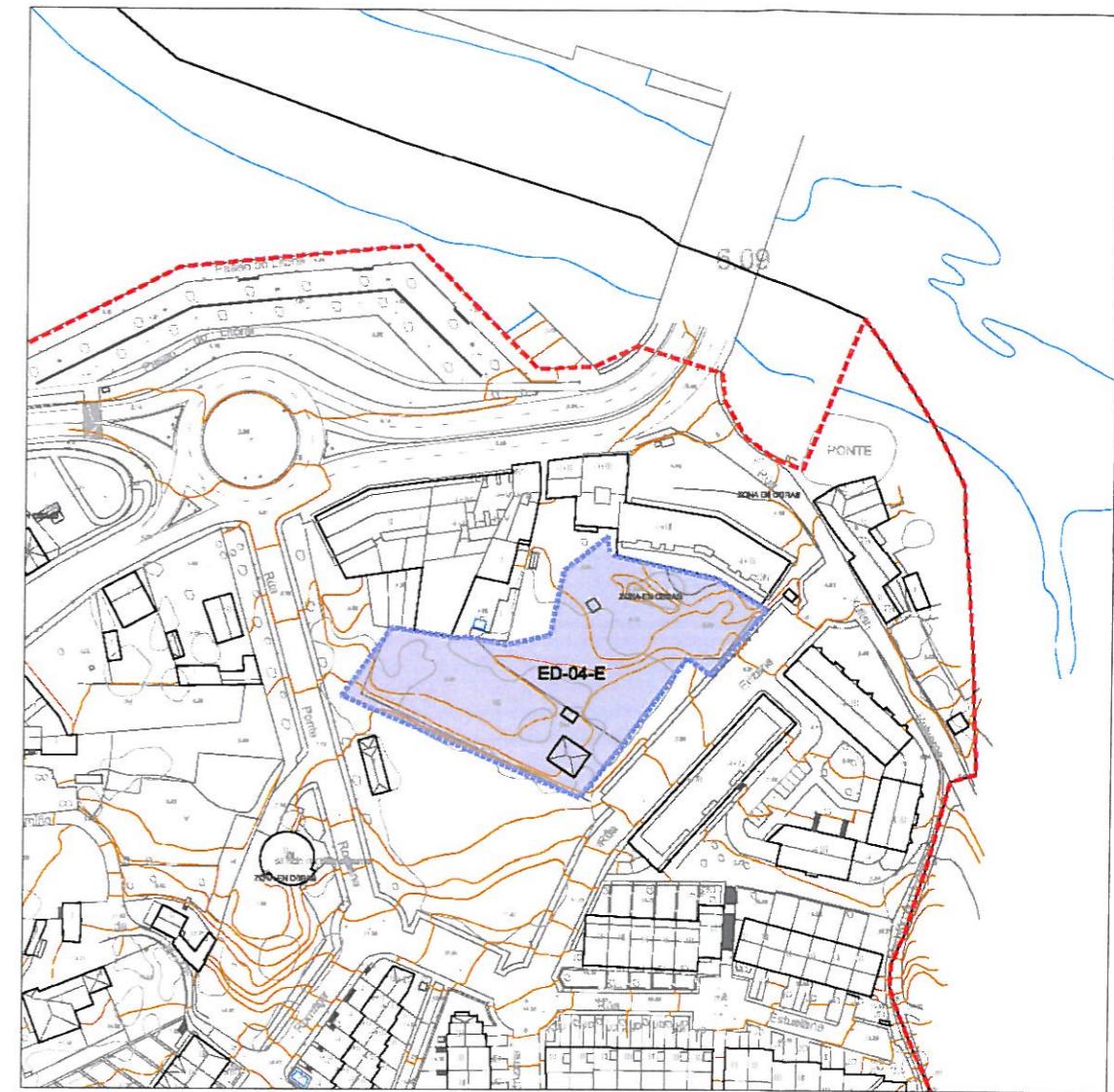
Condiciones de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá fechada (MP) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Diligencia pago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 26/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta no número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Fariña.



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO ESTUDO DE DETALLE ED-04-E



Clasificación do solo: Solo urbano consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do estudio de detalle: 3.813 m²

Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²

Ocupación máxima: 25 %

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

XUNTA DE GALICIA
Aprobado de acuerdo
a la legislación
de Galicia
de acuerdo con
la legislación
de Galicia

- 4 XUÑ. 2014



Planificación
Asdo.: M. del Carmen Cid Castro

Sección 5. - Solo Urbano Non Consolidado en Áreas de Reparto

Artigo 208.- Ámbito de aplicación

1. As zonas denominados "AR" e o solo comprendido en cada unha das aparecen identificadas co Código AR-00 no Plano de "clasificación e cualificación do solo, usos pormenorizados, rede viaria e alineacións". Segundo se emprace no distrito Oeste ou Este añadeselle a sigla O ou E. Cada AR conta cunha ficha individual, que establece o seu réxime concreto, así como as condicións particulares de cada unha delas.
2. O réxime do solo aplicable nestas zonas e o do Solo Urbano Non Consolidado sinalado na lexislación urbanística vixente.
3. Cada zona individualizada desta forma identifícase cun polígono aos efectos de permitir o cumprimento conxunto dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización que fosen procedentes.
4. As áreas de planeamento incorporado sometidas a reparto de cargas e beneficios que non alcanzaran a aprobación definitiva dos seus proxectos de equidistribución, están sometidas ás mesmas condicións e reservas que o resto das áreas de reparto en solo urbano consolidado.
5. Nas áreas de reparto onde o Plan Xeral non realiza un desenvolvemento pormenorizado, realizárase un planeamento de desenvolvemento a través dun PERI (Plan Especial de Reforma Interior).

Artigo 209.- Alcance das determinacións relativas ás Áreas de Reparto

1. As determinacións sinaladas para cada área de reparto na ficha correspondente terán carácter vinculante, salvo en aqueles casos en que expresamente inclúanse con carácter de complemento orientativo. A substitución do sistema de actuación elixido, deberá suxeitarse aos trámites do procedemento sinalados no artigo 127.2 da LOUG.
2. Os parámetros relativos á densidade, edificabilidade e, caso de fixarse, número máximo de vivendas, terán sempre o carácter de cifras máximas permitidas. Os relativos ás superficies dedicadas a equipamentos públicos e espazos libres, terán a consideración de cifras mínimas admisibles.
3. O aproveitamento lucrativo destinado ao uso residencial non poderá superar as limitacións específicas que se sinalan para as Áreas correspondentes neste tipo de solo.

Con carácter xeral, salvo que na ficha respectiva dispónase expresamente outra cousa, cada área de reparto delimitada polo Plan executarase mediante un único Polígono, que abranguerá a totalidade da superficie comprendida no seu ámbito incluíndo, se e o caso, os elementos de Sistemas Xerais e Locais correspondentes á área de reparto, para o que poderán ser descontinuos, de acordo co disposto no artigo. 123.1 da LOUG. Os sistemas xerais adscritos aos efectos da súa xestión non estarán incluídos nos polígonos, pudiendo ser obxecto de compensación económica ou de compensación con parcelas edificables.

Atendendo ao disposto no artigo 55.3 da LOUG optouse por incorporar en todas e cada unha das Áreas de Reparto en Solo Urbano non Consolidado unha reserva de solo vinculada á atención de vivendas suxeitas a algúns dos réximes de protección pública.

4. O aproveitamento lucrativo destinado ao uso residencial non poderá superar as limitacións específicas que se sinalan para as áreas correspondentes neste tipo de solo.

Sección 6. Usos compatibles e coeficientes de ponderación en Solo Urbano Non Consolidado

Artigo 210.- Norma xeral de compatibilidade de usos

Os usos determinados por este Plan Xeral nas fichas das Áreas de Reparto e das Áreas de Plan Remitido no Solo Urbano Non Consolidado, compleméntanse coa determinación dos usos compatibles autorizados de acordo coa ordenanza de aplicación. Cando o uso residencial sexa o característico na área de reparto, o coeficiente será a unidade, de forma que as distintas clases, vivenda libre, vivenda de promoción pública, vivenda sometida a outro réxime de protección pública, vivenda unifamiliar, plurifamiliar, etc., terán coeficientes distintos a unidade, de forma que no seu conxunto o uso residencial manteña o coeficiente unidade, ao igual que o resto dos usos permitidos.

Artigo 211.- Coeficientes de ponderación no S.U.N.C.

Segundo o artigo 113 da LOUG, establecéncense dentro de cada ficha das áreas de reparto correspondentes, os coeficientes de ponderación relativa entre o uso e tipoloxía característica o que sempre se lle asignará a unidade o os restantes que terán valores menores o maiores en función das circunstancias concretas do municipio e da área de reparto.

Sección 7. - Condiciones particulares de áreas de reparto en solo urbano non consolidado.

Artigo 212.- Fichas de características das áreas de reparto

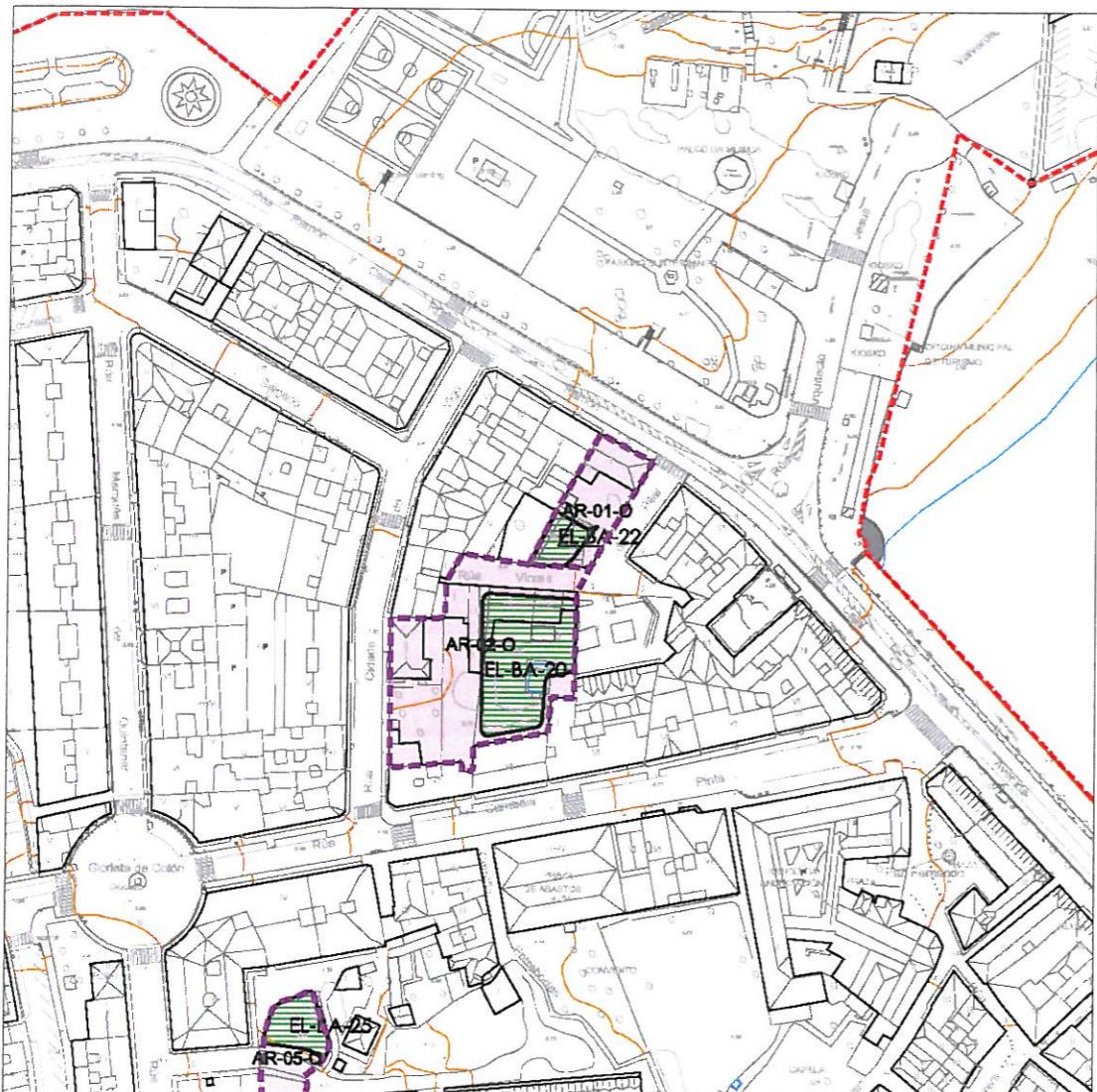


XUNTA DE GALICIA
Aprobado en sesión
do Pleno Autonómico
de data:
- 4 XUÑ. 2014



Asdo.: M.ª del Carmen Cid Castro

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-01-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispuestos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 605 m²

Superficie computable da área de reparto: 605 m²

Superficie total edificable: 188 m² en B+5 + 134 m² en B+4 = 1.798 m²

- Uso residencial máximo: 1.476 m²
- Uso comercial máximo: 322 m²

Condiciones de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+4 e B+5

Edificabilidade máxima: 2,97 m²/m²

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona, en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 apróbou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta con número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Farfán.



Coefficientes de ponderación:

- Residencial:** 1,0
- Comercial:** 1,1
- Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 3,03 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
148 m ²	0 m ²	0	27

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

Esta área de reparto está formada por dúas parcelas, unha das delas edificada e a outra sen edificacións. Neste ámbito preténdese reordenar unha zona que presenta unha ordenación desconforme co disposto no planeamento vixente e a nova proposta. Os obxectivos son dotar a esta área dun espazo libre, viario e axustar as alíñacione ás edificacións existentes. Para poder levar a cabo o previsto, é necesario demoler un edificio en forma de UVE con Baixo+2 plantas, sendo necesario proceder a realizar unha distribución equitativa de beneficios e cargas.

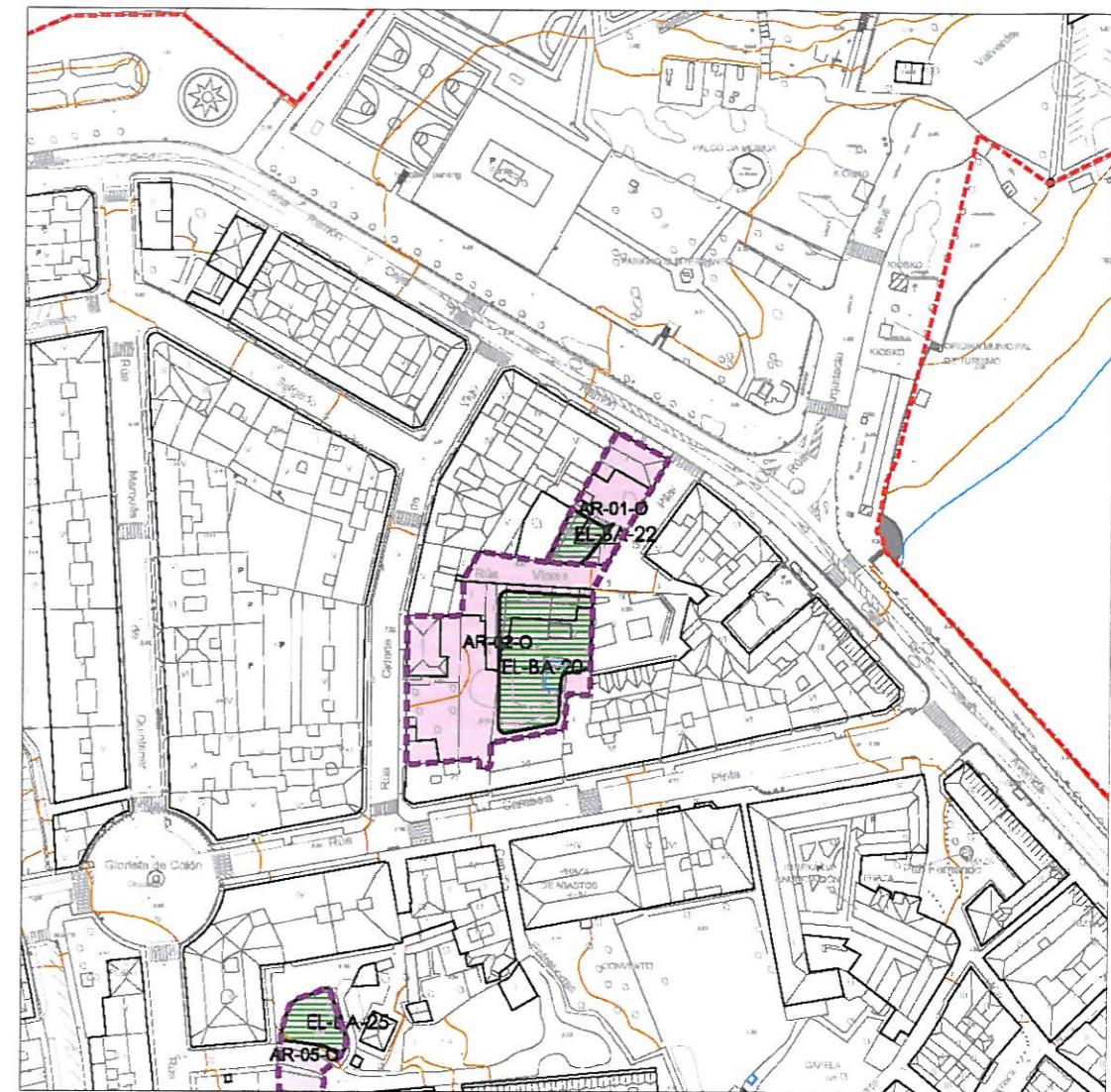
- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitud desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvemento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuir á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.

Asdo.: M^a Carmen Cid Castro
C. Cid
Asunto: Planificación
C. Cid
Asdo.: M^a Carmen Cid Castro

- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bics.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-02-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 2.348 m²

Superficie computable da área de reparto: 2.348 m² *Aplicando el criterio de la ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para las construcciones de acuerdo con la legislación vigente*

Superficie total edificable: 941 m² en B+4 = 4.705 m² *de acuerdo con la legislación vigente*

- Uso residencial máximo: 3.764 m²
- Uso comercial máximo: 941 m²

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+4

Edificabilidade máxima: 2,00 m²/m²

*XUNTA DE GALICIA
Aprobado el 4 de junio de 2014
en la Junta de Andalucía
de acuerdo con la legislación vigente*

- 4 XUÑ. 2014

*Planificación
Asdo.: Mª del Carmen Cid Castro*

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 2,04 m²/m²

- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
819 m ²	0 m ²	0	70

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de ejecución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

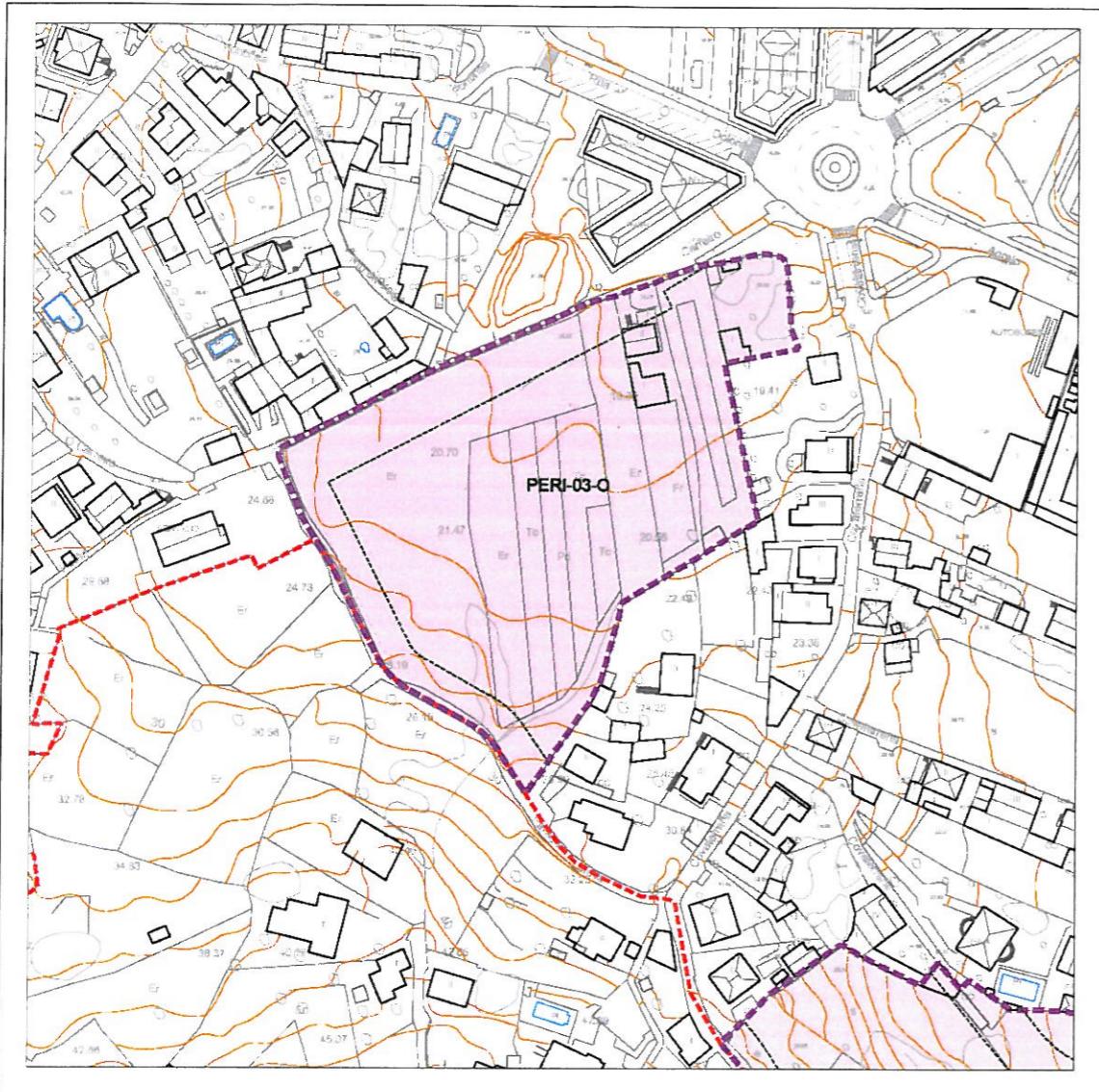
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

Esta área de reparto está formada por parcelas que presentan unha ordenación desconforme co entorno, e coa nova proposta do planeamento. Os obxectivos son dotar a esta área dun espazo libre, viario e axustar as aliñacións e as alturas ás edificacións existentes. Para poder levar a cabo o previsto, é necesario demoler edificacións, sendo necesario proceder a realizar unha distribución equitativa de beneficios e cargas.

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitud desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.





Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 12.011 m²

Superficie computable do PERI: 12.011 m²

Superficie total edificable: 9.248 m²

Condiciones de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0

- **Comercial:** 1,1

- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

- Equipamento: EQ-BA-40: 2.000 m²

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Proxéctanse un equipamento de sistemas xerais socio-cultural de 2.000 m².
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación concertada con valor ecológico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora d'a conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.



Diligencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona, en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Faría.*

Anotación de acuerdo al acuerdo tomado el día 25 de marzo de 2014
Aprobación del Plan General de Ordenación Municipal de Baiona



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 24.311 m²

Superficie computable do PERI: 24.311 m²

Superficie total edificable: 18.719 m²

Condiciones de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicóns non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas xerais:

- Equipamento: EQ-BA-41: 1.000 m²
- Equipamento: EQ-BA-42: 2.000 m²

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Proxéctanse dous equipamentos de sistemas xerais:
 - Equipamento docente de superficie 1.000 m²
Deberase emprazar este equipamento na zona mais próxima ó centro de ensino CPI Covaterreña
 - Equipamento deportivo de superficie 2.000 m²
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hidráulico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria da data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por mayoría absoluta do número legal de membros.
Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Faría



XUNTA DE GALICIA
de M. do Ambiente
de data:

6 XUN. 2014

Urbaniñosa 1 - Lugo de Planificación

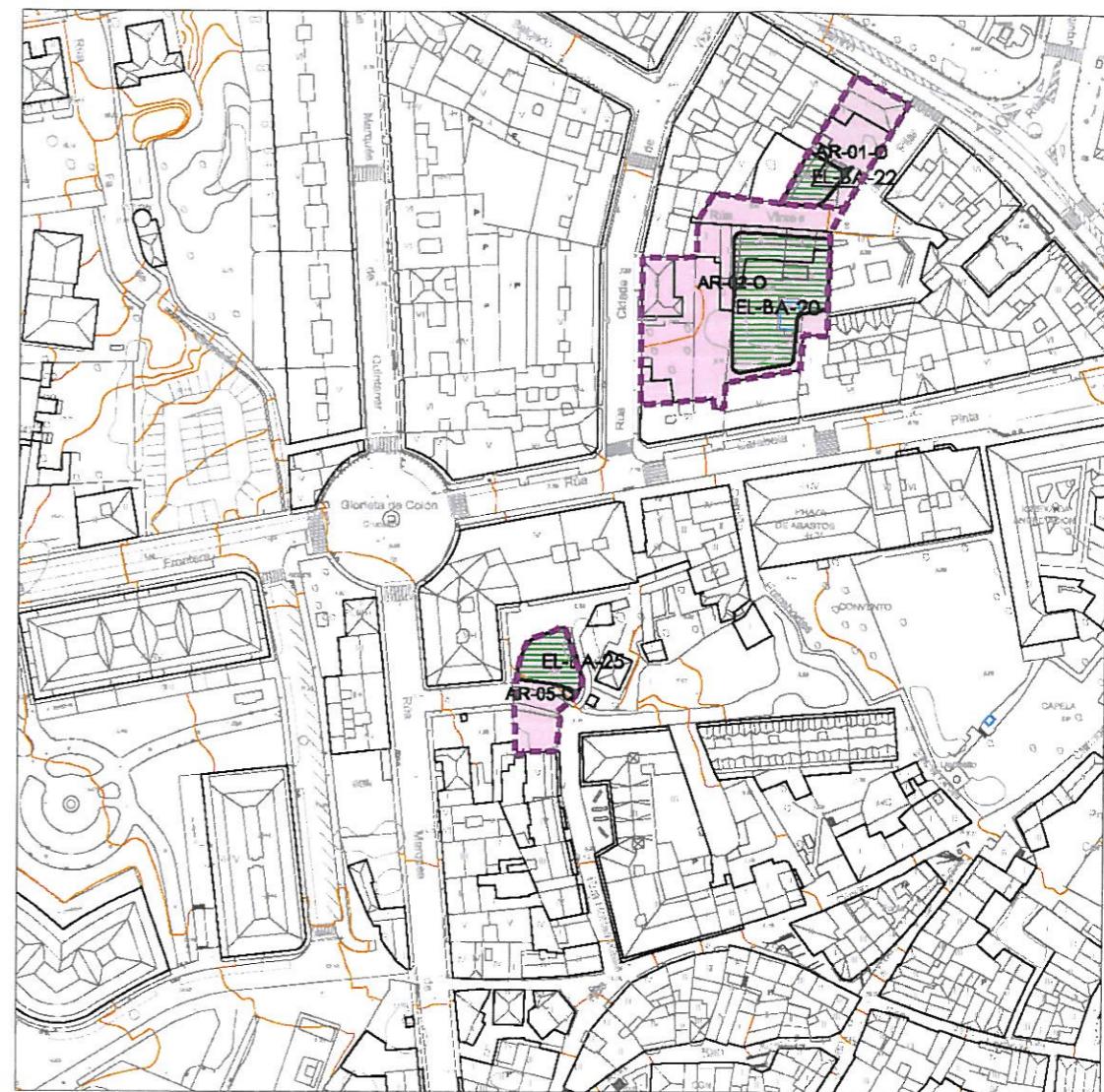
C. G. C. G.

Urbaniñosa 1 - Lugo de Planificación

- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
 - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
 - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
 - Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DE REPARTO AR-05-O



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP)

Superficie total da área de reparto: 463 m²

Superficie computable da área de reparto: 463 m²

Superficie total edificable: 117 m² en B+3 = 468 m²

- Uso residencial máximo: 351 m²
- Uso comercial máximo: 117 m²

Condicóns de edificación: Aplicarase o disposto na ordenanza 1ª Mazá pechada (MP) para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura máxima: B+3

XUNTA DE GALICIA
Aprobado de acuerdo con la normativa del Consello
do Medio Ambiente e do Desenvolvemento Sustentable e Infraestruturas
de data:
4 XUN. 2014



Asdo.: M^a Carmen Cid Castro

de Planificación

Edificabilidade máxima: 1,01 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 1,04 m²/m²

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria,—que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014.
A Secretaria, Susana Gallardo Faria



- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

Espazos Libres Públicos	Equipamentos	Aparcadoiros públicos	Aparcadoiros privados
211 m ²	0 m ²	0	7

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación ou Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observacións:

Procede da fragmentación de unha área de reparto xa prevista no PGOU de 1994 ao producirse unha renovación urbana. A súa anterior edificabilidade xustifica o coeficiente de edificabilidade previsto.

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- Dada a escasa magnitude desta área de reparto, non se precisa establecer reservas para vivendas de protección.
- A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora dá conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado pola Deputación de Galicia
do Consello de Goberno
de data:

- 4 XUN. 2014



Planificación

Cd
Asda.: M^a del Carmen Cid Castro



Clasificación do solo: Solo urbano non consolidado

Regulación de usos: Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

Superficie total do PERI: 3.462 m²

Superficie computable do PERI: 3.462 m²

Superficie total edificable: 2.666 m²

Condiciones de edificación: Aplicará

condicións non indicadas expresamente nesta ficha

Altura maxima: B+2

Edificabilidade máxima: 0,77 m²/m²

Coeficientes de ponderación:

- **Residencial:** 1,0

- Comercial: 1,1

- **Protección Pública:** 0,9

Aproveitamento tipo máximo: 0,78 m²/m²

Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m² de solo / 100 m² edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
 - Equipamentos: 22 m² de solo / 100 m² edificables
 - Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m² edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

Sistema de actuación: Indirecto de Compensación o Concerto

Prazos de execución: En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para a presentación do PERI
 - Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
 - Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

Observaciones:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
 - O 10% da edificación residencial destinarse a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
 - A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
 - Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
 - Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
 - Dada a súa situación respecto do litoral debe prestarse especial consideración á fachada marítima que se propoña, localizando os espazos libres no borde costeiro.
 - Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora dá conectividade ambiental e funcional.
 - Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.

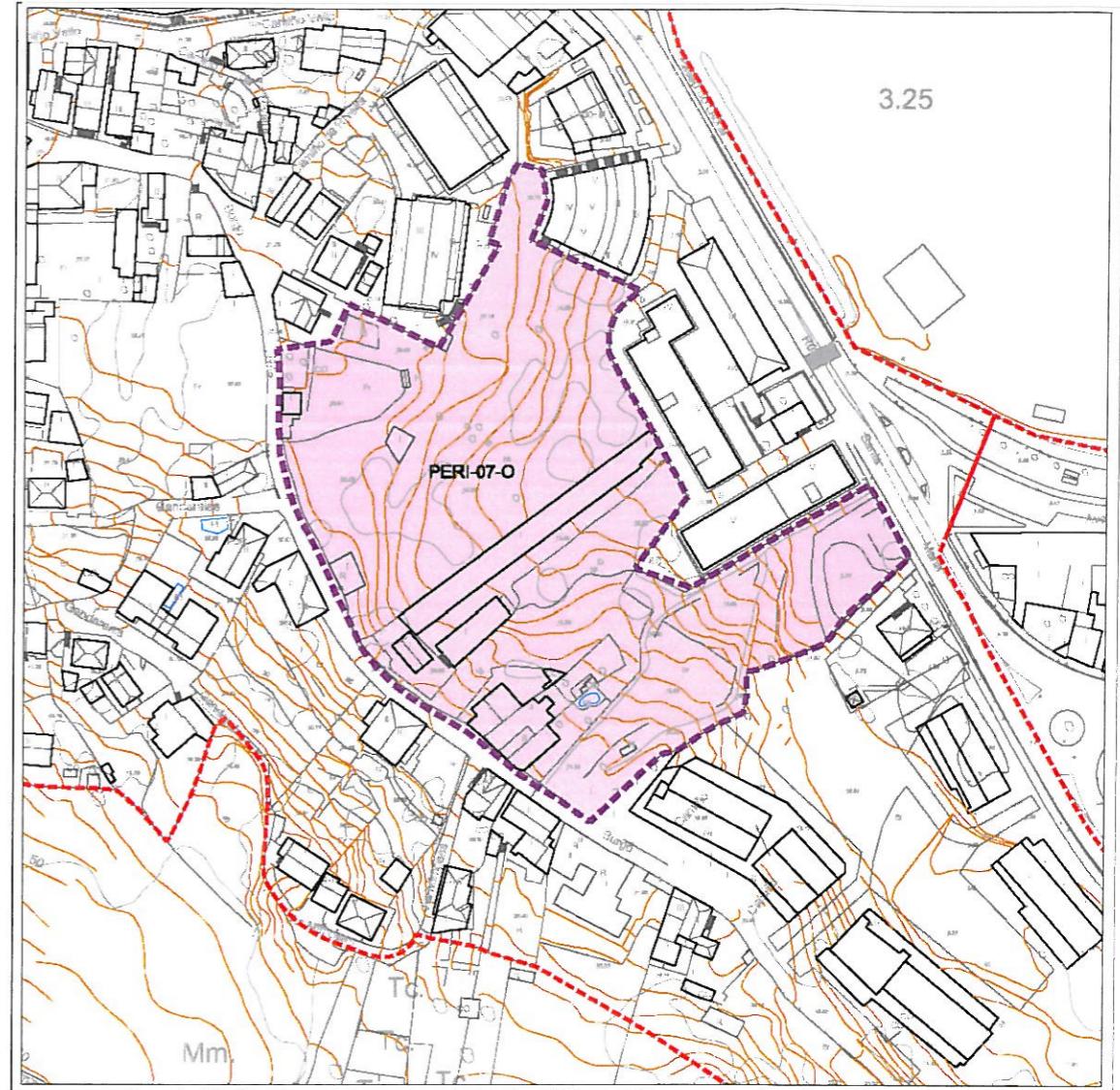
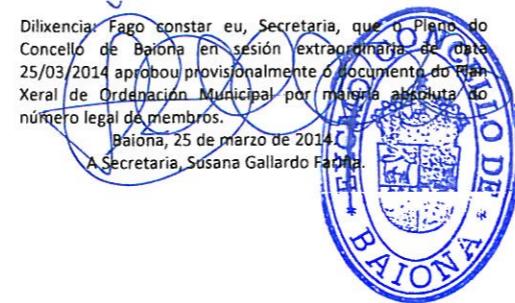
Diligencia Fago constar eu Secretaría, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 15/08/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Leral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.



4 XUN. 2014
~~~~~  
Un...  
Planificación  
Cd.  
ASOG. M. d. Carmen Cid Castro

- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DO PERI AR-07-O / PERI-07-O**



**Clasificación do solo:** Solo urbano non consolidado

**Regulación de usos:** Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

**Superficie total do PERI:** 14.415 m<sup>2</sup>

**Superficie computable do PERI:** 14.415 m<sup>2</sup>

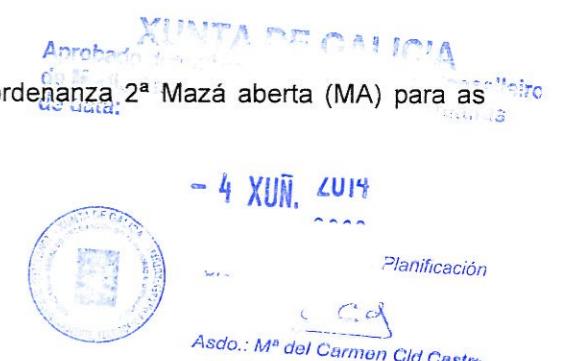
**Superficie total edificable:** 11.100 m<sup>2</sup>

**Condicions de edificación:** Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA) para as condicions non indicadas expresamente nesta ficha

**Altura máxima:** B+2

**Edificabilidade máxima:** 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

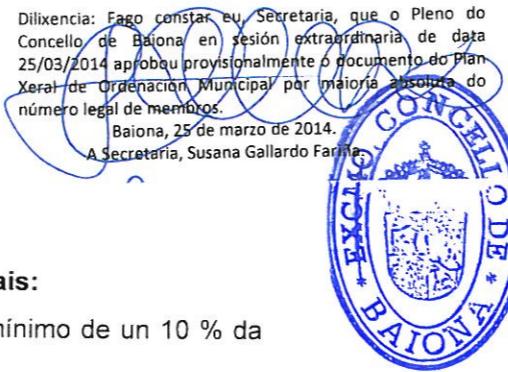
**Coeficientes de ponderación:**



- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

**Aproveitamento tipo máximo:** 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Dilixencia: Fago constar eu Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.  
Baiona, 25 de marzo de 2014.  
A Secretaria, Susana Gallardo Farina.



#### Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:

- Espazos libres públicos: 19 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

**Sistema de actuación:** Indirecto de Compensación ou Concerto

**Prazos de ejecución:** En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

#### Observacións:

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarse a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
- Debe evitarse a formación dunha pantalla por acumulación de volumes ao longo da rúa do Burgo, preservando as visuais cara a costa que ainda se manteñan sobre as edificacións situadas na parte baixa do ámbito.
- Debe preverse unha axeitada transición cara ao núcleo orixinario do Burgo para o que se situarán as tipoloxías mais intensivas cara á mesma zona baixa anterior, disponiendo as zonas libres na zona alta, como transición entre o núcleo orixinario e o novo desenvolvemento.

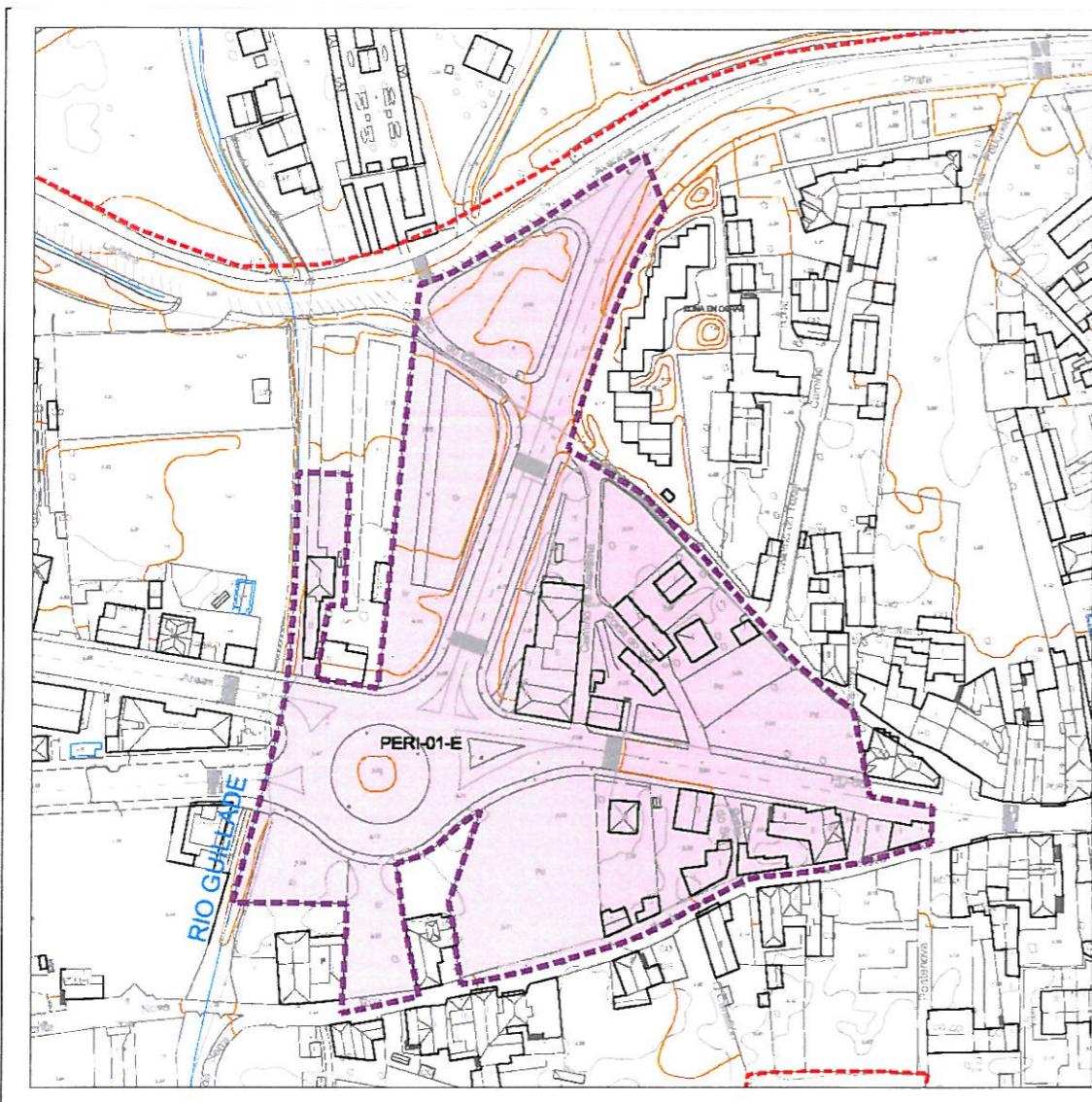
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora dá conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
  - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.
  - En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
- Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando o gasto enerxético e mellorando a calidad atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado dentro  
do Estudio Ambiente  
de data:

- 4 XUN. 2014



Año.: Maio de 2014



**Clasificación do solo:** Solo urbano non consolidado

**Regulación de usos:** Os dispostos na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA)

**Superficie total do PERI:** 21.956 m<sup>2</sup>

**Superficie computable do PERI:** 21.956 m<sup>2</sup>

**Superficie total edificable:** 16.906 m<sup>2</sup>

**Condiciones de edificación:** Aplicarase o disposto na ordenanza 2ª Mazá aberta (MA), ou ordenanza 3ª Edificación unifamiliar urbana para as condicións non indicadas expresamente nesta ficha

**Altura máxima:** B+1 e B+2

Dilixencia: Fago constar eu, Secretaria que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente o documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioría absoluta do número legal de membros.

Baiona, 25 de marzo de 2014.

A Secretaria, Susana Gallardo Farine.



**Edificabilidade máxima:** 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Coeficientes de ponderación:**

- **Residencial:** 1,0
- **Comercial:** 1,1
- **Protección Pública:** 0,9

**Aproveitamento tipo máximo:** 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Reservas mínimas de solo para dotacións urbanísticas de sistemas locais:**

- Espazos libres públicos: 19 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables con un mínimo de un 10 % da superficie total do ámbito
- Equipamentos: 22 m<sup>2</sup> de solo / 100 m<sup>2</sup> edificables
- Prazas de aparcadoiros de vehículos: 2,1 prazas de aparcadoiros por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, das que como mínimo, o 28 % debe ser de dominio público

**Sistema de actuación:** Indirecto de Compensación ou Concerto

**Prazos de execución:** En función do quinquenio onde se inicien os desenvolvimentos:

- Un ano para a presentación do PERI
- Un ano para o a presentación do proxecto de compensación dende a aprobación do PERI
- Un ano para a presentación do proxecto de urbanización dende a aprobación definitiva do proxecto de compensación

**Observacións:**

- O aproveitamento que lle corresponde aos propietarios será o resultado de multiplicar a superficie da súa propiedade polo 90% do aproveitamento tipo.
- O 10% da edificación residencial destinarase a vivendas de protección pública en calquera das súas clases.
- A obrigatoriedade de constituir unha entidade urbanística de conservación durante 25 anos.
- Deberase emprazar as edificacións de forma que a volumetría e tipoloxía se adapten ás edificacións tradicionais próximas.
- No ámbito do extremo sur-leste do ámbito, existen edificación catalogadas nas cales, establecese a obriga da conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais existentes. Tamén débense conservar os muros de peche de fábrica de pedra tradicionais que delimitan e configuran o Camiño Real. As novas edificacións neste ámbito deberán presentar unha tipoloxía coherente coa das edificacións tradicionais anteditas.
- Este ámbito está afectado polo trazado do Camiño Histórico Portugués pola costa, polo que deben terse en conta as seguintes cuestións:
  - A ordenación deste ámbito deberá ser compatible coa preservación dos contornos dos elementos protexidos.



Planificación

- En aras de necesaria a conservación do trazado e das edificacións e muros tradicionais que os limitan o plan especial deberá fixar un contorno de protección e prever as actuacións de mellora encamiñadas á recuperación dos valores perdidos en certos tramos do mesmo.
- Previo á aprobación deste plan, precisará de informe correspondente do organismo competente en materia de patrimonio.
- Promoverase o aforro no consumo enerxético e hídrico e fomentarase o uso de recursos enerxéticos renovables.
- Para os desenvolvimentos urbanísticos estarase o disposto no artigo 61 do POL, resultando de aplicación para todas as áreas do POL os artigos 62 e seguintes, establecéndose unha protección específica para o desenvolvimento urbanístico segundo a área correspondente.
- Deberanse emprazar as zonas verdes en ámbitos onde exista vexetación con certo con valor ecolóxico e sobre todo nas áreas próximas aos corredores descritos no POL para contribuír á mellora da conectividade ambiental e funcional.
- Previo á aprobación deste desenrollo, será necesaria a avaliación por parte da Secretaría Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo en materia do POL.
- Fomentarase as fórmulas de transporte sostible (colectivo, bicicleta ou a pé), minorando ou gasto enerxético e mellorando a calidade atmosférica.
- Conectarase as areas residenciais sempre que sexa posible, cos sistemas xerais de espazos libres de nova creación mediante sendas peonís e ou carrís bicis.
- Deberase dar cumprimento ás determinacións 4.8.9, 4.8.11, 4.8.12 e 4.8.13 das DOT no referido ao abastecemento e ao saneamento, así como a 4.9.5 referido ao ciclo de materiais.



## Sección 8. – Ámbitos suxeitos ao desenvolvemento de Plans Especiais en Solo Urbano

### Artigo 213.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas do Porto de Baiona (PE-1)

Corresponde o ámbito definido nos planos de clasificación do solo no solo urbano, e que corresponde coa zona de servizo do porto de Baiona contida na Delimitación dos espazos e usos portuarios cualificado como sistema xeral portuario. Neste ámbito será de aplicación o Plan Especial de Ordenación do Porto que será formulado pola autoridade portuaria de conformidade co previsto no Real Decreto Lexislativo 2/2011, do 5 de setembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

Ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, que poida afectar aos ámbitos do planes especiais portuarios será obligatorio o informe de Portos de Galicia, que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requerido non fose emitido en sentido expreso.

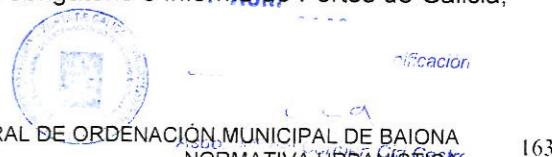
### Artigo 214.- Plan Especial de dotacións e infraestruturas de Santa Marta (PE-2)

Corresponde o ámbito definido nos planos de clasificación do solo no solo urbano. Neste ámbito será de aplicación o Plan Especial de Ordenación de Santa Marta que será formulado pola autoridade portuaria de conformidade co previsto no Real Decreto Lexislativo 2/2011, do 5 de setembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante.

En tanto non se aprobe o Plan Especial, estarase ao disposto a seguinte normativa transitoria:

- Xestión e tutela das zonas de servizo (sistema xeral portuario): Calquera actuación no solo, de carácter urbano, portuario, deberá contar coa previa concesión ou autorización, segundo sexa o caso, dos organismos portuarios competentes
- Usos permitidos e prohibidos: Os indicados na lexislación vixente en materia de portos (Texto refundido da Lei de Portos do Estado e da Mariña Mercante, Real decreto lexislativo 2/2011, de 5 de setembro; Lei 22/1988, de 28 de xullo, de costas e o Regulamento xeral para o seu desenvolvemento e execución).
- Altura: A altura máxima das edificacións (de coroación) será de 7 metros, exceptuándose desta delimitación aquelas instalacións singulares destinadas ao servizo do porto, tales como depósitos, silos, torres de iluminación e balizamento, etcétera.
- Normas estéticas: as edificacións deberán integrarse esteticamente no conxunto do porto, sen provocar roturas co entorno, por deseño, cor, remates, etcétera, debéndose cumplir coa normativa ditada pola Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta na zona que sexa de aplicación.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado de acuerdo co informe da Autoridade Portuaria e Infraestrutura  
de data:



Ante calquera solicitude de licenza municipal de calquera tipo, pública ou privada, que poida afectar aos ámbitos do planes especiais portuarios será obligatorio o informe de Portos de Galicia,

que poderá entenderse favorable se no prazo dun mes dende que sexa requerido non fose emitido en sentido expreso.

## TITULO VII. NORMAS DE ORDENACIÓN EN SOLO DE NÚCLEO RURAL

Dilixencia: Fago constar eu Secretaria, que o Pleno do Concello de Baiona en sesión extraordinaria de data 25/03/2014 aprobou provisionalmente ó documento do Plan Xeral de Ordenación Municipal por maioria absoluta do número legal de membros.  
Baiona, 25 de marzo de 2014.  
A Secretaria, Sosana Gómez Farina.



### Capítulo 1. Determinacións Xerais

#### Artigo 215.- Definición de Núcleo Rural

Constitúen o Solo de Núcleo Rural os terreos que o Plan sitúa no ámbito dos Núcleos Rurais delimitados nas áreas do territorio que serven de soporte a un asentamento de poboación singularizado, identificable e diferenciado administrativamente nos censos e padróns oficiais, que o Plan xeral defina e delimite como tales tendo en conta, ó menos, a súa inclusión como tal ou na da súa área de influencia en planeamentos anteriores, o número de edificacións, a densidade de vivendas, o seu grao de consolidación pola edificación e, no seu caso, a tipoloxía histórico tradicional do seu entramado e das edificacións existentes nel.

#### Artigo 216.- Réxime xeral do Solo de Núcleo Rural

1. O réxime do solo dos Núcleos Rurais axustarase ao disposto no artigo 24 da LOUG e nesta Normativa.
2. Os terreos que o Plan Xeral inclúa nas áreas delimitadas como Núcleos Rurais de poboación serán destinados aos usos relacionados coas actividades propias do medio rural e coas necesidades de poboación residente nos ditos núcleos. O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Consideraranse sempre como usos complementarios aqueles que garden relación directa cos tradicionalmente ligados ao asentamento rural de que se trate. Permitirase como usos compatibles os comerciais, produtivos, turísticos e os pequenos talleres, así como os dotacionais, asistenciais e vinculados con servizos urbanos.
3. Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ao Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar salvo en aliancias consolidadas pola edificación. Non se poderán abrir viais, pistas, rúas ou camiños non previstos neste Plan Xeral ou nos Plans Especiais de Ordenación de Núcleo Rural que se redacten.
4. Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación sen ter resoltos, con carácter previo e a custa do promotor, os servizos de acceso rodado, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica ou, noutro caso, garantir a execución simultánea coa edificación. Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo ou requira, esixirse a dotación de aparcamento abondo.
5. Os tipos de construcción deberán ser adaptados a súa condición de edificacións propias do medio rural en que se sitúan, quedando prohibidas as características das zonas urbanas.
6. No suposto de execución de Plans Especiais de Ordenación de Núcleo Rural que prevexan actuacións de carácter integral nos núcleos rurais e delimiten polígonos, os propietarios de solo están obrigados a:

