



**PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL SECTOR
SUB-405 "OFIMÁTICO", EN EL AYUNTAMIENTO DE VIGO**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36057_PIA-VP_SUB-405_202602_AI_NU_01NU

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL..... 4

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO 4

Artículo 1.1.1.	Naturaleza del Proyecto de interés autonómico	4
Artículo 1.1.2.	Finalidad.....	4
Artículo 1.1.3.	Marco normativo básico de aplicación.....	5
Artículo 1.1.4.	Ámbito de aplicación.....	6
Artículo 1.1.5.	Eficacia y vigencia	6
Artículo 1.1.6.	Declaración de utilidad pública e interés social	6
Artículo 1.1.7.	Documentación.	6
Artículo 1.1.8.	Alcance normativo de los documentos del PIA.	7
Artículo 1.1.9.	Cumplimiento de la legislación vigente.....	7
Artículo 1.1.10.	Definiciones.....	8

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN..... 8

Artículo 1.2.1.	Clasificación y calificación del suelo.....	8
Artículo 1.2.2.	Régimen urbanístico del suelo.....	9
Artículo 1.2.3.	Ordenación detallada del sector	9

CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO 10

Artículo 1.3.1.	Sistema de actuación.....	10
Artículo 1.3.2.	Competencia para la ejecución.....	10
Artículo 1.3.3.	Plazos de ejecución.	11
Artículo 1.3.4.	Desarrollo de las determinaciones del PIA.....	11
Artículo 1.3.5.	Estudios de detalle.....	12
Artículo 1.3.6.	Ejecución de las obras de urbanización.	12
Artículo 1.3.7.	Ejecución de las actuaciones previstas para la conexión del sector.....	12

TÍTULO II. NORMAS GENERALES 14

CAPÍTULO I. Regulación de los usos..... 14

Artículo 2.1.1.	Ámbito de aplicación.....	14
Artículo 2.1.2.	Condiciones generales de los usos	14
Artículo 2.1.3.	Regulación de los usos.....	14

CAPÍTULO II. Regulación de la edificación..... 15

Artículo 2.2.1.	Ámbito de aplicación.....	15
-----------------	---------------------------	----

Artículo 2.2.2.	Condiciones generales de edificación	15
Artículo 2.2.3.	Condiciones de disposición de la edificación	15
Artículo 2.2.4.	Condiciones de volumen.....	16
Artículo 2.2.5.	Tratamiento de los espacios no edificados.....	16
Artículo 2.2.6.	Accesibilidad en los edificios	17
CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN		18
Artículo 2.3.1.	Prevalencia de la normativa sectorial.	18
Artículo 2.3.2.	Condiciones de adaptación al medio ambiente y protección del paisaje.	18
Artículo 2.3.3.	Protección del patrimonio cultural.....	18
Artículo 2.3.4.	Protección de las aguas.....	19
Artículo 2.3.5.	Protección contra la contaminación acústica y vibratoria.....	20
Artículo 2.3.6.	Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas	21
TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA		22
CAPÍTULO I. CONDICIONES COMUNES		22
Artículo 3.1.1.	División zonal del sector.	22
Artículo 3.1.2.	Zonas de ordenanza.	22
Artículo 3.1.3.	Adopción de medidas preventivas y correctoras	23
CAPÍTULO II. ORDENANZA BA, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO		23
Artículo 3.2.1.	Ámbito de aplicación y características.....	23
Artículo 3.2.2.	Condiciones de parcelación.....	23
Artículo 3.2.3.	Condiciones de posición.....	23
Artículo 3.2.4.	Condiciones de volumen.....	24
Artículo 3.2.5.	Condiciones de uso.	24
CAPÍTULO III. ORDENANZA BP, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE CERRADO		24
Artículo 3.3.1.	Ámbito de aplicación y características.....	24
Artículo 3.3.2.	Condiciones de parcelamiento.....	25
Artículo 3.3.3.	Condiciones de posición.....	25
Artículo 3.3.4.	Condiciones de volumen.....	25
Artículo 3.3.5.	Condiciones de uso.	25
CAPÍTULO IV. ORDENANZA VU, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		25
Artículo 3.4.1.	Ámbito de aplicación y características.....	25
Artículo 3.4.2.	Condiciones de parcelamiento.....	26

Artículo 3.4.3.	Condiciones de volumen.....	26
Artículo 3.4.4.	Condiciones de uso.	26
CAPÍTULO V.	ORDENANZA TER, DE EDIFICACIÓN COMERCIAL/TERCIARIA	26
Artículo 3.5.1.	Ámbito de aplicación y características.....	26
Artículo 3.5.2.	Condiciones de volumen.....	27
Artículo 3.5.3.	Condiciones de uso.	27
Artículo 3.5.4.	Condiciones de integración ambiental y paisajística	27
CAPÍTULO VI.	ORDENANZA ÉL, DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS .	28
Artículo 3.6.1.	Ámbito de aplicación, regulación y características.	28
Artículo 3.6.2.	Condiciones de diseño y ejecución	28
CAPÍTULO VII.	ORDENANZA YQ, DE EQUIPOS Y DOTACIONES PÚBLICAS	29
Artículo 3.7.1.	Ámbito de aplicación, regulación y características.	29
CAPÍTULO VIII.	REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS	30
Artículo 3.8.1.	Infraestructuras de comunicación. Sistema viario.	30
Artículo 3.8.2.	Infraestructuras de servicios urbanos.	30
TÍTULO IV.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	31
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.	31
Artículo 4.1.1.	Obligatoriedad.....	31
Artículo 4.1.2.	Objeto, alcance y características generales del Proyecto de urbanización .	31
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	31
Artículo 4.2.1.	Condiciones generales	31
Artículo 4.2.2.	Condiciones específicas para los espacios libres	32
Artículo 4.2.3.	Red viaria	33
Artículo 4.2.4.	Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización	33
Artículo 4.2.5.	Red de abastecimiento de agua	34
Artículo 4.2.6.	Saneamiento	34
Artículo 4.2.7.	Energía eléctrica	35
Artículo 4.2.8.	Alumado exterior.....	35
Artículo 4.2.9.	Red de gas.....	36
Artículo 4.2.10.	Redes telefonía y telecomunicaciones	36
Artículo 4.2.11.	Técnicas de drenaje urbano sostenible	37
Artículo 4.2.12.	Mobiliario urbano	38

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 1.1.1. Naturaleza del Proyecto de interés autonómico

1. Según dispone el apartado 1 del artículo 4 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y los deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino del mismo.

Conforme a lo establecido en la Ley 1/2021, del 8 de enero, de Ordenación del territorio de Galicia, los Proyectos de interés autonómico son instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de actuaciones que trascienden el ámbito municipal por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características que las hagan portadoras de un interés supramunicipal cualificado, que no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico. Dentro de las actuaciones que pueden ser objeto de los Proyectos de interés autonómico, el artículo 40 LOT incluye las referidas a la creación de suelo destinado a viviendas protegidas, como es el presente caso.

En la presente actuación concurren condiciones objetivas de interés público que trascienden del ámbito municipal, que fundamentaron la respectiva resolución del IGVS de 12.06.2025 (DOG 24.06.2025), que implica la Declaración de Interés Autonómico (en adelante DIA) del ámbito de actuación SUB 405 "Ofimático" para la creación de suelo residencial de promoción pública en Vigo, según lo establecido en el artículo 63 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (en adelante LMFA24).

2. Los proyectos de interés autonómico incluirán, excepto justificación de su imposibilidad o innecesariedad, las determinaciones indicadas en el artículo 44 de la LOT. Para el caso de que impliquen la transformación urbanística del suelo deberán contener, además de las determinaciones exigidas en el referido artículo, las indicadas en el artículo 68 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, para los Planes parciales. La documentación mínima de los PIA será la recogida en el artículo 45 LOT.

Artículo 1.1.2. Finalidad

El presente Proyecto de Interés Autonómico tiene por objeto desarrollar una gran actuación urbanística con destino mayoritario a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública sobre una superficie de 21,08 hectáreas en la que, alrededor de un uso mayoritario residencial, se pretende integrar un conjunto de espacios libres, infraestructuras y otros usos (dotacionales, terciarios...) orientados a complementar la extensión de la trama urbana en una zona periférica de la ciudad con unas condiciones de resiliencia, máxima integración de la ordenación con el entorno y la mínima afección la memoria histórica y territorial relevante, y con esa finalidad:

- a) Definir la localización, las características funcionales y los criterios de diseño de las actuaciones objeto del proyecto que garanticen la accesibilidad y la sostenibilidad ambiental de las mismas.
- b) Establecer las medidas necesarias para garantizar la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyan su objeto, su conexión con las redes y con los servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes mediante la realización de cuantas obras sean precisas.
- c) Establecer las medidas necesarias para garantizar su adaptación al entorno en el que se ubiquen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente.
- d) Establecer el régimen jurídico del suelo en los terrenos incluidos en el ámbito del PIA mediante su clasificación y cualificación conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.
- e) Regular los criterios y normas a los que hayan de ajustarse los correspondientes proyectos técnicos que desarrollen las actuaciones que constituyen su objeto.

Artículo 1.1.3. Marco normativo básico de aplicación

El marco normativo básico en el que se fundamenta la formulación del presente PIA lo constituye la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable, en esencia:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).*
- *Ley 1/2021 de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia (LOT).*
- *Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG).*
- *Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia (LRRR).*
- *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia (RLSG) y Decreto 92/2019, de 11 de julio, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia.*
- *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (en lo relativo a las medidas en materia de vivienda e infraestructuras, capítulo X) (LMFA24).*
- *Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (en lo relativo a las medidas en materia de vivienda e infraestructuras, capítulo IX) (LMFA25).*
- *Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio (DOT).*
- *Decreto 29/2010, de 4 de marzo por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV), modificado por el Decreto 128/2023, de 7 de septiembre.*

- *Orden de 30 de octubre de 2019, de aprobación de las normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia (NTP), modificadas por el Orden de 8 de abril de 2022 y por la Resolución de 18 de diciembre de 2025.*

A esta relación básica se añaden complementariamente las demás normativas comunitarias, estatales y autonómicas en vigor y aplicables en el resto de aspectos sectoriales incidentes.

Artículo 1.1.4. Ámbito de aplicación

La presente normativa y demás determinaciones del Proyecto de interés autonómico serán de aplicación en el ámbito delimitado a ese efecto en la memoria y documentación gráfica del PIA.

El ámbito del Proyecto se delimita conforme se describe en el apartado 7.2.2 de la memoria (Parte I Información) y se justifica en el apartado 4.2.1 de la memoria (Parte II Justificación), y se refleja en los planos de ordenación, que afecta a una superficie total de 210.814 m². El PGOM también establece la adscripción a este ámbito (SUB-405) de unos terrenos junto al río Lagares (EL-PAR.032.6, de 10.800 m²). El tratamiento en el PIA de estos espacios adscritos se justifica en el apartado 4.3.3.1 de la memoria (Parte II Justificación).

Serán igualmente de aplicación en los terrenos afectos a las actuaciones necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector y para el refuerzo de éstos para atender sin menoscabo de su funcionalidad a las nuevas demandas generadas por la actuación.

Artículo 1.1.5. Eficacia y vigencia

1. La eficacia del Proyecto de interés autonómico requerirá de la publicación del decreto de aprobación definitiva y de sus disposiciones normativas según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio.
2. Una vez entre en vigor, el Proyecto de interés autonómico tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de lo previsto en la legislación respecto de la modificación y caducidad de los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 1.1.6. Declaración de utilidad pública e interés social

La aprobación del Proyecto de interés autonómico lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos afectados, a fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres conforme a lo establecido en la legislación de ordenación territorial.

Artículo 1.1.7. Documentación.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de ordenación del territorio, el Proyecto de interés autonómico contiene las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad recogidas en el artículo 45 LOT, debidamente justificadas y desarrolladas en los siguientes grupos de documentos (de entre los citados en ese artículo 45 LOT):

- A. Resolución que implica la Declaración de interés autonómico

- B. Memoria
- C. Documentación gráfica
- D. Normativa y Documentación de la Modificación del planeamiento urbanístico afectado
- E. Documentación de la evaluación medioambiental
- F. Memoria económica
- H. Documentación propia de un Plan Parcial
- I. Documentos anexos

Esta documentación (y otra que es necesaria en el presente caso) se reagrupa en el PIA según la estructura documental recogida en las NTP.

Las dudas en la interpretación del PIA se resolverán teniendo en cuenta lo establecido al respecto en la legislación urbanística mediante resolución o acuerdo del órgano competente, previos los informes que procedan.

Artículo 1.1.8. Alcance normativo de los documentos del PIA.

Las determinaciones contenidas en este Proyecto de interés autonómico serán inmediatamente aplicables a los terrenos sobre los que incidan y, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Vigo, siendo vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares.

Artículo 1.1.9. Cumplimiento de la legislación vigente.

El cumplimiento de las normas y preceptos contenidos en esta Normativa, no exime de la obligatoriedad de cumplir las restantes disposiciones, vigentes o que puedan ser dictadas, sobre las distintas materias afectadas en cada caso.

En los aspectos no contemplados en esta Normativa, se estará respectivamente a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del planeamiento general del ayuntamiento de Vigo y en la legislación urbanística vigente.

En todas las actuaciones que se produzcan en el ámbito del PIA, se estará a lo previsto en la legislación de accesibilidad y supresión de barreras, estatal y autonómica, en el que les resulte de aplicación.

Cualquier actuación en el ámbito del Proyecto de interés autonómico está sujeta a las servidumbres establecidas o por establecer de acuerdo a la Ley 48/1960, del 21 de julio, de Navegación Aérea y al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas, al objeto de garantizar la continuidad de las operaciones aéreas en adecuadas condiciones de seguridad, así como a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y sus normas de desarrollo a fin de compatibilizar el funcionamiento y desarrollo del Aeropuerto de Vigo con los usos y actividades implantados o que puedan implantarse en su zona de afección.

Artículo 1.1.10. Definiciones.

A los efectos de esta Normativa, cuantas veces se empleen los términos relativos al uso del suelo, condiciones de parcelas, parámetros edificatorios de posición, ocupación, edificabilidad, volumen, calidad e higiene y otros, se estará a las definiciones contenidas en el Anexo I del RLSG.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Artículo 1.2.1. Clasificación y calificación del suelo

1. La mayor parte de los terrenos incluidos en el ámbito del PIA están clasificados en el vigente PGOM de Vigo como suelo urbanizable (sector SUB-405), manteniéndose básicamente así en el PIA, aunque se reajusta la delimitación de este sector (incluyendo algunas zonas viarias de borde en suelo urbano consolidado) y se incluyen en el ámbito PIA tres actuaciones viales asistemáticas que se mantienen en el PIA con la clasificación del suelo del PGOM vigente, como solo urbano consolidado.
2. Para el sector delimitado el PIA establece las determinaciones de carácter general y pormenorizado necesarias para su desarrollo de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística:
 - a) Las determinaciones de carácter estructural propias de los planes generales de ordenación municipal, tanto las de carácter general establecidas en el artículo 52 de la LSG, en cuanto resultan de aplicación, como las específicas que les corresponde establecer en el suelo urbanizable según dispone el artículo 56 de la misma Ley.

Las determinaciones de carácter general establecidas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable se concretan en la documentación gráfica del PIA en el plano de ordenación PORD-01CLAS "*Clasificación y categorización del suelo*", y en la ficha urbanística y demás determinaciones contempladas en la presente Normativa.
 - b) Las determinaciones de la ordenación pormenorizada propias de los planes parciales que recoge el artículo 68 LSG en lo que resulten aplicables.
3. Para los terrenos afectados por las obras previstas para la conexión exterior del sector con el sistema general de infraestructuras de comunicaciones y con las redes generales de servicios, se mantendrá la actual clasificación del suelo, pero las determinaciones del PIA podrán modificar, según el caso, su categorización o calificación urbanística. Siendo así que:
 - a) Respecto de los suelos que cuentan con la condición legal de suelo urbano consolidado, se mantendrá inalterada tal consideración, limitándose el Proyecto de interés autonómico a ajustar en su caso las alineaciones viarias y la consiguiente calificación del suelo afectado por dichos ajustes de alineaciones.
4. Los terrenos afectos a las obras previstas para la conexión exterior del sector con los sistemas generales de infraestructuras de comunicación y de servicios tendrán, en todo

caso, la consideración de sistemas generales a los efectos de lo previsto en la legislación urbanística.

Artículo 1.2.2. Régimen urbanístico del suelo

De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la LOT, la aprobación definitiva del Proyecto de interés autonómico determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución, de conformidad con la clase de suelo que se determina en éste para los terrenos afectados y según lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar después de dar cumplimiento, por medio de la ejecución del planeamiento, a los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 1.2.3. Ordenación detallada del sector

En el marco de las determinaciones estructurales referidas en el apartado 2 del Artículo 1.2.1, y de acuerdo con los objetivos y criterios formulados en la memoria, el PIA concreta la ordenación detallada del sector estableciendo en los correspondientes planos de ordenación, disposiciones normativas y la restante documentación que lo integra, las determinaciones exigidas por el artículo 68 de la LSG para los Planes parciales en cuanto le resultan de aplicación, entre ellas:

- La calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
- El establecimiento de reservas de terrenos para sistemas locales, de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 LSG.
- El trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con la señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria.
- Las características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de sumideros, energía eléctrica, iluminación pública, telecomunicaciones y gas.
- La regulación detallada de los usos, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación y su entorno.
- Las determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.
- Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

- Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación.
- Delimitación de los polígonos en los que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la LSG.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 1.3.1. Sistema de actuación

1. De conformidad con lo previsto en la legislación de ordenación territorial, la gestión del Proyecto de interés autonómico se llevará a cabo por el procedimiento de expropiación forzosa.
2. Correspondería a la Administración autonómica, a través del Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), tramitar el procedimiento de expropiación forzosa. El justiprecio de los bienes y de los derechos expropiados se fijará mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. La valoración de los bienes y de los derechos se ajustará a los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente aplicable.

Los sistemas generales adscritos definidos por el PGOM (en este caso el denominado EL-PAR.032.6 como adscripción al SUB-405) no se integran dentro del ámbito ordenado, dado que no son objeto de ordenación pormenorizada en este PIA, y por tanto no van a formar parte de la gestión directa del PIA. La gestión de los terrenos de estos sistemas generales adscritos y su materialización futura deberá realizarse de forma independiente, a través de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística para la obtención de sistemas generales. En cualquier caso, al tratarse de ámbitos adscritos vinculados a este sector, se tendrán en cuenta a los efectos de la tramitación del presente PIA.

Artículo 1.3.2. Competencia para la ejecución.

1. La ejecución del Proyecto de interés autonómico corresponde en este caso al Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), organismo autónomo, de carácter comercial y financiero, para la realización de las políticas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Galicia, bajo la superior dirección de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, y a tal efecto el IGVS tiene iniciado los trámites necesarios para atender las citadas necesidades urgentes de suelo residencial, seleccionando los emplazamientos y la delimitación de los ámbitos necesarios en las principales zonas de demanda, como en el presente caso en Vigo.
2. La persona promotora deberá cumplir los deberes inherentes a la clase de suelo resultante del proyecto, además de los establecidos en la presentes normas y en la normativa sectorial aplicable.

3. La persona promotora está igualmente obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en el Proyecto de interés autonómico.
4. En el caso de incumplimiento en la ejecución, el Consello de la Xunta, a propuesta de la consellería competente en la materia, podrá declarar la caducidad del Proyecto de interés autonómico, en las condiciones y con los efectos establecidos en los artículos 49 y 50 de la LOT.

Artículo 1.3.3. Plazos de ejecución.

1. El PIA establece un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización del sector y de las correspondientes conexiones exteriores de modo coherente con las restantes previsiones que contiene, en especial con el desarrollo en el tiempo de las edificaciones e instalaciones previstas.

El Plan de Etapas establece una única fase para el desarrollo de las actuaciones previstas de acuerdo con las particulares condiciones del ámbito y de la orden de prioridades en la consecución de los objetivos establecidos, y se define en el plano de ordenación PORD-05FASES "Delimitación de fases".

2. Las etapas o fases de ejecución definidas deberán ejecutarse en los plazos establecidos en el Plan de etapas.
3. La ocupación y utilización de las distintas edificaciones e instalaciones requerirá del previo cumplimiento de las correspondientes obligaciones de urbanización y cesión establecidas para cada etapa de conformidad con lo previsto en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 1.3.4. Desarrollo de las determinaciones del PIA.

1. El desarrollo y ejecución del Proyecto de interés autonómico se realizará a través de los correspondientes instrumentos de ejecución y proyectos técnicos.

Podrán, asimismo, formularse estudios de detalle en los supuestos y con las finalidades previstas en la legislación urbanística.

2. El contenido de los instrumentos de ejecución y proyectos técnicos se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial, debiendo a su vez cumplir con las condiciones establecidas en las presentes Normas, sin que, en ningún caso, puedan vulnerar las determinaciones del Proyecto de interés autonómico.
3. Los actos de edificación necesarios para la ejecución del PIA que corresponda llevar a cabo a la persona promotora se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras o las instalaciones que sean precisos.

Dichos proyectos técnicos se remitirán al ayuntamiento de Vigo para el otorgamiento del correspondiente título habilitante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la LOT.

Artículo 1.3.5. Estudios de detalle

1. Cuando así se establezca en la correspondiente ordenanza particular será necesaria la redacción de un estudio de detalle para concretar la ordenación de los volúmenes edificables y/o la implantación de las instalaciones dentro de la parcela.

Podrán redactarse igualmente cuando resulte conveniente o necesario.

2. Los estudios de detalle deberán atenerse a lo dispuesto para esta figura en la legislación urbanística sin que puedan, en ningún caso vulnerar las interdiciones a las que están sometidos.
3. Los estudios de detalle se levantarán con el contenido y documentación establecidos en la legislación urbanística.

Deberán incorporar además un estudio del paisaje, que se redactará conforme a lo indicado en la legislación sectorial sobre la materia, así como un estudio de la incidencia sobre el patrimonio cultural.

4. Los estudios de detalle que se redacten en desarrollo del PIA deberán ser remitidos al ayuntamiento de Vigo para su tramitación y aprobación conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Antes de su aprobación serán remitidos a los órganos competentes en materia de paisaje y de patrimonio cultural para su informe en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 1.3.6. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización interior del sector se ejecutarán en los plazos establecidos en el Plan de etapas del PIA.
2. Podrá redactarse y tramitarse un único Proyecto de urbanización para el conjunto de las etapas previstas, que deberá diferenciar con claridad las unidades de obra a ejecutar en cada una de éstas, con mediciones y presupuestos igualmente diferenciados.
3. Los Proyectos de urbanización se redactarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

La tramitación de los Proyectos de urbanización se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación de ordenación territorial y, por remisión de ésta, en la normativa urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización y de los suelos que sirvan de soporte a las oportunas infraestructuras se formalizará de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística vigente.

Artículo 1.3.7. Ejecución de las actuaciones previstas para la conexión del sector.

1. Para la ejecución de las obras previstas para la conexión exterior del sector con las redes de infraestructuras de comunicación y de servicios existentes o para el refuerzo de éstas necesario para atender, sin menoscabo de su funcionamiento, a las nuevas demandas generadas por el PIA, se levantarán los correspondientes proyectos técnicos de acuerdo

con lo dispuesto en la presente normativa y en las disposiciones normativas de carácter sectorial que resulten aplicables, prevaleciendo estas últimas, y con los criterios técnicos de las Administraciones titulares o empresas concesionarias de las infraestructuras.

Para la ejecución de dichas obras de conexión exterior y/o refuerzo de las infraestructuras existentes podrán suscribirse convenios con las correspondientes administraciones titulares o empresas concesionarias de las mismas.

2. La recepción de las infraestructuras de conexión exterior del sector y refuerzo de las existentes ejecutadas en desarrollo de las previsiones del PIA junto con los terrenos adscritos al correspondiente dominio público se formalizará acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación en cada caso y en la normativa urbanística vigente.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 2.1.1. Ámbito de aplicación

1. Las presentes normas generales de uso establecen la regulación detallada de los usos pormenorizados en función del destino urbanístico asignado por el PIA a los terrenos, edificaciones e instalaciones comprendidas en su ámbito.
2. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios usos por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos debe de cumplir las condiciones que les corresponda por aplicación de esta normativa.
3. Cuando se admitan distintos usos en el mismo edificio, cada local deberá tener el tipo de acceso que corresponda según las condiciones generales del uso específico de dicho local y la normativa sectorial que sea de aplicación, teniendo en cuenta las limitaciones que puedan derivarse de su contigüedad a otros usos.

Artículo 2.1.2. Condiciones generales de los usos

1. En lo referente a las condiciones generales de uso se estará a lo dispuesto en el *Capítulo I. Normas Generales y condiciones de uso* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General, adaptando, en todo caso, la clasificación de los usos a la contenida en el Anexo I del Decreto 143/2016 RLSG.

Prevalecerán, en todo caso, las determinaciones específicas de la normativa sectorial que resulte de aplicación.

2. En cuanto se refiere al uso residencial se estará, además, a lo dispuesto en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia (NHV), modificado por el Decreto 128/2023, de 7 de septiembre, o normativa que la sustituya.
3. El PIA realiza la asignación de usos globales y pormenorizados de conformidad con lo establecido en el artículo 129 y en el anexo I del RLSG.

Artículo 2.1.3. Regulación de los usos

1. En congruencia con la naturaleza y finalidad propia del PIA se establecen como usos globales el Residencial (máx. 95%) y el Terciario (máx. 20%).
2. A partir de los usos globales permitidos en el sector, las presentes Normas Urbanísticas prevén la estructura desglosada de usos. La asignación de usos pormenorizados a cada zona del sector se establece gráficamente en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "*Usos pormenorizados*".
3. La regulación pormenorizada de usos para cada parcela o zona se establece en las correspondientes ordenanzas del presente PIA (por remisión al PGOM), determinando el uso

principal y los usos complementarios y compatibles con el principal admisibles, así como los usos prohibidos.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.2.1. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones a las que habrán de ajustar las edificaciones del sector serán las que figuran en el presente PIA, definidas, tanto gráfica como literalmente en las presentes ordenanzas, en los planos de ordenación y en la demás documentación que lo integra.

En lo que no quede establecido en las ordenanzas particulares, serán de aplicación las Normas Generales del presente documento y la Normativa Urbanística del Plan General. En todo caso deberá cumplirse con las condiciones aplicables del CTE y el resto de la normativa sectorial que resulte de aplicación según el uso de la edificación.

2. A los efectos de esta Normativa, cuantas veces se empleen los términos relativos a las condiciones de parcelas, parámetros edificatorios de posición, ocupación, edificabilidad, volumen, calidad e higiene y otros, se estará a las definiciones comprendidas en el Anexo I del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia (RLSG) y en el *Art. 58. Definiciones* de las Normas Urbanísticas del Plan General, prevaleciendo en caso de contradicción las contempladas en el primero.

Artículo 2.2.2. Condiciones generales de edificación

1. En lo referente a las condiciones generales de edificación (tipos de actuaciones y condiciones generales de volumen, higiénicas y medioambientales) se estará a lo dispuesto en el *Capítulo II. Normas generales de edificación* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. En lo referente a las condiciones estéticas y de integración ambiental, salvo las condiciones particulares que se establecen en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General. A estos efectos, se estará también a lo dispuesto en los artículos 43 y 91 de la LSG y en los artículos 78 y 216 del RLSG.
3. Con carácter general, la escala, volumen, forma, los materiales de acabado y los colores serán sensibles al lugar, en base a una propuesta arquitectónica acorde con su fin. A tal efecto se tomarán como referencia las guías de la colección Paisaje Gallega, en particular la Guía de Colores y Materiales.
4. Las edificaciones e instalaciones integrarán en su diseño y desarrollo la perspectiva de género, para lo que deberán tener en consideración, en el que les resulte de aplicación, las medidas contempladas en la Memoria de impacto de género que figura como Anexo 7 de la Memoria del PIA.

Artículo 2.2.3. Condiciones de disposición de la edificación

1. Las edificaciones deberán guardar los retranqueos a las alineaciones y distancias mínimas a linderos que se establecen en la correspondiente Ordenanza particular de cada zona. Las

alineaciones se establecen gráficamente en el plano de ordenación PORD-02.3USOS, "Alineaciones y rasantes".

2. La disposición de la edificación en las parcelas (sobre todo las edificaciones de vivienda colectiva en tipologías de bloque) se limitará a las zonas que se establecen gráficamente para ellas en el plano de ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", distinguiendo en determinados casos las actuaciones posibles u obligadas en las planta bajas (soportales, cesiones de uso en superficie o espacios libres ocupables en PB) y las actuaciones posibles en las plantas altas, que se indican todas ellas en los planos (y se identifican en las leyendas de los mismos), condiciones que conforman unas "áreas de movimiento de la edificación" dentro de las que deben ejecutarse los volúmenes edificadas, sin que pueda excederse la edificabilidad máxima señalada (y otros parámetros que puedan establecerse en la correspondiente ordenanza particular). Para variar esta disposición grafiada en los planos será necesario redactar un Estudio de Detalle.
3. En la ordenanza de vivienda unifamiliar las condiciones de la edificación son las definidas por los parámetros de la ordenanza, y deberán situarse dentro de las alineaciones establecidas en los citados planos de ordenación.
4. En las zonas de ordenanza con usos edificatorios los espacios no ocupados sobre rasante por la edificación deberán tratarse de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.5 de estas Normas.

Artículo 2.2.4. Condiciones de volumen.

1. El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar a cada una de las parcelas que se definen en los planos de ordenación las condiciones que se establecen en las ordenanzas que les son de aplicación.
2. La definición volumétrica de las edificaciones deberá quedar inscrita en el interior del sólido capaz o envolvente volumétrica definida por las "áreas de movimiento de la edificación" definidas en el artículo anterior y por las alturas máximas definidas en el plano de ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", pudiendo sobresalir únicamente los vuelos y los espacios bajo cubierta, en las condiciones reguladas en la presente normativa.
3. Cuando en la ordenanza se establece únicamente un límite global de superficie edificable, el reparto de los límites por unidades edificatorias se realizará en el Proyecto de Parcelación.
4. No se contabilizarán a los efectos del cómputo de edificabilidad máxima las superficies que se exceptúan de dicho cómputo en el artículo 41.4 de la LSG.
5. A los efectos de la determinación de las alturas de las edificaciones, la equivalencia entre el número de plantas y su altura en metros será la resultante de multiplicar por 3 m. el número de plantas y sumarle 1,5 m..

Artículo 2.2.5. Tratamiento de los espacios no edificados

1. En las zonas de ordenanza con usos edificatorios los espacios no ocupados sobre rasante por la edificación deberán contribuir a la integración ambiental y paisajística del conjunto de

la ordenación prevista en el PIA. A tal efecto, salvo previsión en contrario en la ordenanza particular de zona, deberán conservar su carácter natural o tratarse como áreas ajardinadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

2. Se cumplirá la dotación de arbolado establecida en las ordenanzas particulares para cada zona de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Para el cumplimiento de esta dotación, se procurará, siempre que sea compatible con la ordenación, la conservación del arbolado existente excepto en el caso de las especies relacionadas en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2007, de 9 de abril, de prevención y defensa contra los incendios forestales de Galicia.

Para cualquier tipo de restauración vegetal o ajardinamiento que se realice, se utilizarán especies autóctonas y presentes en el entorno garantizando la integración con el paisaje y los valores naturales del lugar. En ningún caso se utilizarán especies exóticas invasoras.

3. En el resto del espacio no ocupado por la edificación, podrán disponerse accesos y zonas de aparcamiento, zonas de estancia acondicionadas para el reposo y recreo pasivo, áreas de juego infantiles y otros usos análogos.

Se procurará, en todo caso, la menor ocupación posible con superficies pavimentadas, en las que preferentemente se utilizarán pavimentos que permitan el drenaje del agua al terreno y faciliten la integración de la urbanización en el medio natural, utilizando preferentemente materiales de origen local.

La urbanización de estas zonas atenderá a lo dispuesto al respecto en el Título IV *Normas Generales de Urbanización*.

4. Los espacios no edificados interiores a las parcelas, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.2.6. Accesibilidad en los edificios

1. Las edificaciones de nueva planta o reforma en las que sea de aplicación, deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas recogidas en la ley 8/1997 de 20 de agosto de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (LASB) y en el Decreto 35/2000 de 28 de enero, por lo que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia (RASB), o normativa que la sustituya.
2. Se cumplirán igualmente las especificaciones sobre seguridad de utilización y accesibilidad contenida en el DB-SUA del CTE.
3. Se cumplirá toda normativa específica de una actividad o sectorial que sea de aplicación.

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 2.3.1. Prevalencia de la normativa sectorial.

Resultarán de aplicación y prevalecerán sobre las presentes disposiciones normativas, las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial.

Artículo 2.3.2. Condiciones de adaptación al medio ambiente y protección del paisaje.

1. Las construcciones e instalaciones, además de las presentes normas particulares, deberán cumplir en todo caso las condiciones establecidas en el artículo 91 de adaptación al medio ambiente y protección del paisaje, de la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
2. Resultarán de aplicación, en todo caso, las condiciones generales de la normativa vigente en materia de paisaje.
3. Los proyectos que desarrollen la ordenación establecida en el PIA deberán garantizar en su diseño la adecuada integración paisajística de las edificaciones.

Concretamente, tomarán como referencia las guías de la colección Paisaje Gallega, en particular la *Guía de Caracterización e Integración Paisajística de Vallados* y la *Guía de Colores y Materiales*.

4. Deberá atenderse especialmente a las zonas de borde del sector con la finalidad de conseguir una mayor integración y una mejor transición entre las zonas urbanizadas y el entorno, evitando la aparición de problemas de borde.

Se recomienda, siempre que sea posible, mantener en su estado natural todas las zonas de borde del ámbito (sobre todo los espacios libres), conservando las especies arbóreas de interés para mejorar la integración paisajística de la actuación.

5. Se procurarán soluciones de diseño que se ajusten el máximo posible a la topografía, con el fin de minimizar los movimientos de tierras y la aparición de taludes y desmontes, terraplenes o rellenos.

En los volúmenes edificatorios y los elementos de la ordenación que tengan notable presencia visual se diseñará su implantación para integrarse lo mejor posible en el perfil del terreno, para evitar alterar más de lo necesario el entorno.

6. Se conservará la biodiversidad territorial y los elementos de interés natural, promoviendo el uso sostenible para garantizar y colaborar en la funcionalidad ecológica, a través de actuaciones eficientes y compatibles con el fin de prevenir efectos adversos sobre el medio.

Artículo 2.3.3. Protección del patrimonio cultural.

1. Las obras e intervenciones que se pretendan realizar sobre bienes de interés cultural o comprendidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia se ejecutarán de acuerdo con lo determinado en la normativa vigente en materia de Patrimonio Cultural y tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural, con las excepciones previstas y de acuerdo al régimen jurídico de protección establecidas en la misma.

Las obras e intervenciones que se pretendan realizar sobre inmuebles o fincas incluidas en los entornos de protección y en las áreas de amortecimiento de los bienes, declarados de interés cultural o catalogados, tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural, según lo establecido en la normativa vigente en materia de patrimonio cultural, la cual podrá determinar la realización de una intervención arqueológica asociada, y según los resultados suponer una modificación del proyecto de obra definitivo y usos.

Los proyectos de obras y documentos de solicitud que se presenten con el fin de obtener licencia municipal sobre inmuebles o terrenos declarados bienes de interés cultural o catalogado, deberán hacer constar la circunstancia de protección de los inmuebles y de los terrenos objeto de la intervención.

2. La metodología, criterios y planes de conservación que deben seguirse en las actuaciones sobre el patrimonio deberán ser acordes a las pautas marcadas en los artículos 89, 90, 94 y 98 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia. Los futuros instrumentos que se desarrollen a partir de este Plan deberán incluir un estudio del patrimonio cultural que pudiera existir en el ámbito.
3. Toda intervención en el entorno de protección de un bien del patrimonio cultural deberá ser compatible con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, las sebes, las tapias, los cómaros, los taludes y otros semejantes.

Las intervenciones que se pretendan realizar sobre inmuebles o fincas incluidas en los entornos de protección y en las áreas de amortecimiento de los bienes, declarados de interés cultural o catalogados, tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural, según lo establecido en la normativa vigente en materia de patrimonio cultural.

Al mismo tiempo, deberán respetarse los criterios para las intervenciones en el entorno de protección de los bienes señalados en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.

Artículo 2.3.4. Protección de las aguas.

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, las determinaciones de la normativa vigente en materia de aguas, concretamente, las limitaciones a los usos en las zonas inundables que se derivan de lo establecido principalmente en los artículos 9 y 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificados por RD 9/2008, de 11 de enero, y por RD 638/2016, del 9 de diciembre) y los correspondientes de la normativa propia de la Demarcación Hidrográfica Galicia Costa.
2. Al mismo tiempo, en el caso de que existan otros cursos fluviales o cualquier otro elemento susceptible de consideración como dominio público hidráulico le será de aplicación la normativa de la legislación de aguas, teniendo plena vigencia las prescripciones establecidas para el dominio público hidráulico.

3. Deberá evitarse la afección a las aguas subterráneas. A tal efecto se cumplirá la normativa vigente en materia de protección del medio acuático y el agua potable, y en particular, lo dispuesto en el capítulo VI del Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.

En cualquier caso, los alivios de las redes de drenaje se colocarán prioritariamente antes de cualquier depósito con contaminantes.

Artículo 2.3.5. Protección contra la contaminación acústica y vibratoria

1. La contaminación acústica y vibratoria quedará regulada por la legislación sectorial para este tipo de contaminación, así como por lo establecido a estos efectos en el planeamiento municipal y por las Ordenanzas Municipales en su caso. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones contempladas en los apartados siguientes.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establezca la normativa vigente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas normas para determinados usos. A tal efecto, y para aclarar o completar lo regulado en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007 (con las modificaciones contempladas en el Real Decreto 1038/2012), que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se recogen en el cuadro siguiente los objetivos de calidad acústica para ruido (referenciados a una altura de 4 m.) aplicables a esta área del territorio, aplicando a cada tipo de uso (según las ordenanzas establecidas para cada parcela en la ordenación del PIA) los niveles de ruido que le corresponden según la tabla que se adjunta, y en su caso las condiciones aplicables para las carreteras colindantes con el ámbito:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
A	Sectores do territorio con predominio de solo de uso residencial.	55	55	45
C	Sectores do territorio con predominio de chan de uso recreativo e de espectáculos.	63	63	53
D	Sectores do territorio con predominio de chan de uso terciario distinto do contemplado en c).	60	60	55
F	Sectores do territorio afectados a sistemas xerais de No infraestruturas de transporte, e outros equipamentos públicos destes sectores do que os reclamen. (Nestes sectores do territorio adoptaranse as territorio non se superarán medidas adecuadas de prevención da contaminación acústica, os obxectivos de calidade en particular mediante a aplicación das tecnoloxías de menor acústica para ruído incidencia acústica de entre as mellores técnicas dispoñibles, aplicables ao resto de de acordo co apartado a), do artigo 18.2 da Lei 37/2003, de 17 de áreas acústicas colindantes novembro).	límite perimetral con eles.		

3. Se prestará especial atención en las proximidades de la carretera A-55, pues según los mapas estratégicos de ruido de la carretera A-55, el ámbito se encuentra afectado por la zona de servidumbre acústica de esta carretera.
4. Por eso, para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de la carretera nacional A-55 se establece como requisito previo al otorgamiento del título habilitante municipal, la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a las personas físicas o jurídicas promotoras del PIA, previa autorización de la administración titular de la infraestructura, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

5. Resultarán de aplicación, en todo caso, las medidas recogidas en *el Anexo VIII. Estudio acústico*, en el que se analizan las emisiones derivadas del tráfico asociado a las infraestructuras viales próximas, y se incorporan medidas específicas que permitan minimizar los efectos producidos por el ruido generado por esas infraestructuras.
6. Corresponde al Ayuntamiento ejercer el control del cumplimiento de esta ordenanza, exigir la adopción de las medidas preventivas, correctoras o reparadoras necesarias, señalar las limitaciones, ordenar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse el ordenado.

Artículo 2.3.6. Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas

1. El ámbito del PIA se encuentra incluido en su totalidad en las Zonas de Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vigo recogidas por el Plan Director del Aeropuerto de Vigo aprobado por el Orden FOM/2385/2010, del 30 de junio, (BOE núm. 223 del 14.09.2010), tanto las establecidas en el Real Decreto 2278/1986, de 25 de septiembre, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas de aeropuerto de Vigo, como las servidumbres para establecer hasta el desarrollo previsible del aeropuerto.
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
3. En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO I. CONDICIONES COMUNES

Artículo 3.1.1. División zonal del sector.

1. Se establece la división del sector de suelo urbanizable que forma parte del ámbito del PIA en Zonas de ordenanza. La división zonal implica la calificación del suelo, estableciendo para cada una de las zonas su regulación específica por medio de unas condiciones particulares que concretan el régimen urbanístico al que han de someterse las edificaciones, instalaciones y actividades en las mismas.
2. Las condiciones particulares de las zonas de ordenanza que suponen usos edificatorios se estaban en la presente normativa como ordenanzas específicas del ámbito del PIA. Estas ordenanzas regulan las condiciones de uso y de edificación de la correspondiente zona de ordenanza, junto con las Condiciones Generales (de uso, de volumen, de edificación, etc) y el resto de las condiciones y normas que se establecen en el Título II de la presente normativa en lo que resulten de aplicación.
3. Las edificaciones únicamente podrán implantarse en las zonas de ordenanza previstas a tal fin.

Artículo 3.1.2. Zonas de ordenanza.

1. Se entiende por Zona de ordenanza cada una de las superficies delimitadas como tales en función de su tratamiento urbanístico homogéneo, resultado de sus circunstancias específicas y de la aplicación de los criterios establecidos por este Proyecto de interés autonómico.
2. De acuerdo con la ordenación propuesta, en el ámbito del sector se diferencian diferentes tipos de situaciones que determinan la delimitación de las correspondientes zonas de ordenanza en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "*Usos pormenorizados*", de las que 4 corresponden a superficies con usos lucrativos, de titularidad privada:
 - Zona de Ordenanza BA de edificación residencial colectiva en bloque abierto, en régimen de protección.
 - Zona de Ordenanza BP de edificación residencial colectiva en bloque cerrado, en régimen de protección.
 - Zona de Ordenanza VU de edificación residencial unifamiliar.
 - Zona de Ordenanza TER de edificación comercial/terciaria.

Las zonas restantes corresponden a las superficies destinadas a infraestructuras y dotaciones públicas, que se agrupan en tres ordenanzas:

- Zona de Ordenanza EL de Espacios libres y zonas verdes.
- Zona de Ordenanza EQ de Equipos y dotaciones.

- Zona de Ordenanza de los sistemas de infraestructuras.

Artículo 3.1.3. Adopción de medidas preventivas y correctoras

1. En la redacción de los proyectos de obras de urbanización y de edificación que desarrollen las previsiones del PIA, durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, y en la posterior explotación y utilización de las mismas deberán adoptarse las medidas previstas en el apartado 10 del Documento Ambiental Estratégico del PIA para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio de la aplicación del PIA tomando en consideración el cambio climático.
2. La adopción de las referidas medidas tiene carácter obligatorio en cuanto resulte de aplicación en cada caso.

CAPÍTULO II. ORDENANZA BA, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO

Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación y características.

1. La presente ordenanza desarrolla, para su particular aplicación en el ámbito del PIA, *la Ordenanza U4. Edificación abierta* del Plan General, cuya aplicación resultará complementaria en los aspectos no regulados expresamente en ésta.
2. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el área grafiada en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "*Usos pormenorizados*" con la clave BA y la correspondiente trama gráfica.
3. Corresponde esta zona de ordenanza a las superficies destinadas a la implantación de bloques de edificación abiertos, con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos. El uso principal es el residencial en vivienda colectiva.
4. La superficie de esta zona de ordenanza es de 5.760 m².

Artículo 3.2.2. Condiciones de parcelación.

1. Dadas sus características y la finalidad de la misma, la totalidad de la zona de ordenación deberá constituir una única parcela, no admitiéndose su división.
2. En su caso, en el Proyecto de Parcelación podrán contemplarse divisiones justificadas de esta parcela a los efectos de la posible adjudicación por lotes de esta zona de ordenación, teniendo muy en cuenta las condiciones volumétricas establecidas, que no permiten loteados muy flexibles.

Artículo 3.2.3. Condiciones de posición.

1. La edificación bajo rasante se dispondrá dentro de las alineaciones oficiales grafiadas en el plano de ordenación PORD-02.3USOS, "*Alineaciones y rasantes*" del presente PIA.
2. Las edificaciones sobre rasante deberán disponerse igualmente dentro de las "*Áreas de movimiento de la edificación*" que se derivan de las condiciones grafiadas en el plano de

ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", interpretables según las reglas generales de disposición definidas en el Artículo 2.2.3.

Artículo 3.2.4. Condiciones de volumen

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima a disponer en esta zona de ordenación es de 38.890 metros cuadrados de techo edificable. El reparto de esta edificabilidad por unidades edificatorias o lotes de adjudicación independiente se realizará en el Proyecto de Parcelación.

2. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación en esta Zona de ordenanza se actualiza para cada unidad edificatoria en el plano de ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", siendo la equivalencia entre el número de plantas y su altura en metros es la que se recoge en el apartado Artículo 2.2.4 de la presente normativa.

3. Salientes y vuelos de fachadas.

Fuera de la volumetría definida por las anteriores condiciones de posición y de volumen se permitirán las construcciones contempladas en el artículo 62.13 y 14 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Artículo 3.2.5. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso de la presente zona serán las recogidas en el apartado 5 del artículo 79 Ordenanza U4. Edificación abierta de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO III. ORDENANZA BP, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE CERRADO

Artículo 3.3.1. Ámbito de aplicación y características.

1. La presente ordenanza desarrolla, para su particular aplicación en el ámbito del PIA, la Ordenanza U2. Cuarteirón Cerrado del Plan General, cuya aplicación resultará complementaria en los aspectos no regulados expresamente en ésta.
2. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el área grafiada en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "Usos pormenorizados" con la clave BP y la correspondiente trama gráfica.
3. Corresponde esta zona de ordenanza a las superficies destinadas a la implantación de bloques de edificación cerrados o semiabiertos, con o sin patios de parcela. El uso principal es el residencial en vivienda colectiva.
4. La superficie de esta zona de ordenanza es de 30.086 m2.

Artículo 3.3.2. Condiciones de parcelamiento.

1. Dadas sus características y la finalidad de la misma, las distintas zonas edificables en las que se aplica la presente de ordenanza deberán constituir parcelas únicas independientes, no admitiéndose su división.
2. En su caso, en el Proyecto de Parcelación podrán contemplarse divisiones justificadas de estas parcelas o zonas, a los efectos de su posible adjudicación por lotes, teniendo muy en cuenta las condiciones volumétricas establecidas para cada conjunto edificatorio independiente, que no permiten loteados muy flexibles.

Artículo 3.3.3. Condiciones de posición.

1. La edificación bajo rasante se dispondrá dentro de las alineaciones oficiales grafiadas en el plano de ordenación PORD-02.3USOS, "Alineaciones y rasantes" del presente PIA.
2. Las edificaciones sobre rasante deberán disponerse igualmente dentro de las "Áreas de movimiento de la edificación" que se derivan de las condiciones grafiadas en el plano de ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", interpretables según las reglas generales de disposición definidas en el Artículo 2.2.3.

Artículo 3.3.4. Condiciones de volumen

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima a disponer en esta zona de ordenación es de 158.981 metros cuadrados de techo edificable. El reparto de esta edificabilidad por unidades edificatorias o lotes de adjudicación independiente se realizará en el Proyecto de Parcelación

2. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación en esta Zona de ordenanza se actualiza para cada unidad edificatoria en el plano de ordenación PORD-02.4USOS "Condiciones de la edificación", siendo la equivalencia entre el número de plantas y su altura en metros es la que se recoge en el apartado Artículo 2.2.4 de la presente normativa.

Artículo 3.3.5. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso de la presente zona serán las recogidas en el apartado 5 del artículo 77 Ordenanza U2. Cuarteirón Cerrado de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO IV. ORDENANZA VU, DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 3.4.1. Ámbito de aplicación y características.

1. La presente ordenanza desarrolla, para su particular aplicación en el ámbito del PIA, la Ordenanza U6. Vivienda unifamiliar del Plan General, y en concreto la variante U6.4. Vivienda unifamiliar en hilera consolidada, cuya aplicación resultará complementaria en los aspectos no regulados expresamente en la misma.

2. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el área grafiada en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "Usos pormenorizados" con la clave VU y la correspondiente trama gráfica.
3. Corresponde esta zona de ordenanza a las zonas en las que se disponen conjuntos de viviendas en tipologías unifamiliar aislada, acaronada o en ringlera. El uso principal es el residencial en vivienda unifamiliar.
4. La superficie de esta zona de ordenanza es de 8.383 m².

Artículo 3.4.2. Condiciones de parcelamiento.

1. A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones la superficie mínima de parcela será de doscientos (200) metros cuadrados.

Las parcelas deberán contar con una frente mínima de siete (7) metros.

Artículo 3.4.3. Condiciones de volumen

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima a disponer en esta zona de ordenación no excederá de 1,00 m²/m² (por parcela o por zona), es decir, una edificabilidad máxima de 8.383 metros cuadrados de techo edificable.

2. Salientes y vuelos de fachadas.

Había sido de la volumetría definida por las condiciones de posición y de volumen se permitirán las construcciones contempladas en el artículo 62.13 de la Normativa Urbanística del Plan General.

Artículo 3.4.4. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso de la presente zona serán las recogidas en el punto 6 de la variante *U6.4. Vivienda unifamiliar en hilera consolidada* del artículo 81. *Ordenanza U6. Vivienda unifamiliar* de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO V. ORDENANZA TER, DE EDIFICACIÓN COMERCIAL/TERCIARIA

Artículo 3.5.1. Ámbito de aplicación y características.

1. La presente ordenanza desarrolla, para su particular aplicación en el ámbito del PIA, *la Ordenanza U9. Ordenanza de Actividades* del Plan General, y en concreto la variante *U9.3 Grandes superficies comerciales y terciarias*, cuya aplicación resultará complementaria en los aspectos no regulados expresamente en ésta.
2. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el área grafiada en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "Usos pormenorizados" con la clave TER y la correspondiente trama gráfica.
3. Corresponde esta zona de ordenanza a una parcela para el desarrollo de usos comerciales y terciarios integrados en áreas residenciales.

4. La superficie de esta zona de ordenanza es de 5.519 m².

Artículo 3.5.2. Condiciones de volumen

1. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima a disponer en esta zona de ordenación no excederá de 7.000 metros cuadrados de techo edificable.

Artículo 3.5.3. Condiciones de uso.

1. Las condiciones de uso de la presente zona serán las recogidas en el punto 3 de la variante *U9.3 Grandes superficies comerciales y terciarias* de la *Ordenanza U9. Ordenanza de Actividades* de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 3.5.4. Condiciones de integración ambiental y paisajística

1. Con carácter general las condiciones estéticas y de integración ambiental de la edificación se recogen en el Artículo 2.2.1 (por referencia a lo dispuesto en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo las condiciones particulares que se establecen en la presente normativa), pero para cumplir las determinaciones del IAE se recogen en el presente artículo unas condiciones específicas complementarias de aquellas más generales.
2. En lo referente al tratamiento de los espacios no edificados se estará con carácter general a lo dispuesto en el Artículo 2.2.5 de la presente normativa, pero se establecen las siguientes condiciones complementarias:
 - Como criterio general los elementos de urbanización se adaptarán en lo posible al terreno procurando la continuidad de la topografía y una adecuada integración en el paisaje.
 - En el espacio no ocupado por la edificación o por los elementos de la urbanización en esta zona de ordenanza se procurará la plantación de arbolado o ajardinamiento del terreno, procurando mantener, siempre que sea posible, el estado natural de los terrenos.
 - Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Las condiciones de la publicidad, cartelería y señalética, tienen especial relevancia en los usos terciarios o comerciales, y se regulan con carácter general en el Artículo 2.2.1 (por referencia a lo dispuesto en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto en este caso en el apartado 7. *Toldos, rótulos y banderolas* de ese artículo), pero por la especial relevancia citada se reblecen las siguientes condiciones complementarias:
 - Queda expresamente prohibida la instalación de vallas publicitarias en el ámbito de esta ordenanza.
 - Con carácter general los rótulos y elementos publicitarios no alterarán el paisaje, la escena urbana ni los valores arquitectónicos de las edificaciones en las que se sitúen y

se planificarán y se diseñarán de manera conjunta para toda la parcela en el proyecto constructivo. Se aplicarán los criterios y medidas recogidos en la *Guía de Buenas Prácticas en los Carteles Publicitarios* de la Xunta de Galicia.

- Los rótulos y elementos publicitarios salientes que voyn sobre viarios y espacios públicos respetarán las siguientes condiciones:
 - a) Tener una altura mínima hasta cualquier punto de la rasante de 2,50 metros.
 - b) No sobresalir en ningún caso más de 0,50 metros desde el plano de la fachada.
 - c) No suponer obstáculo o riesgo para la seguridad y la movilidad de vehículos y personas.
 - d) Respetar el arbolado, elementos de alumbrado y demás elementos del mobiliario urbano.
 - e) Se potenciarán los soportes y ubicaciones que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos y su control en los espacios singulares del territorio.
- Todas las instalaciones publicitarias, paneles y señalética cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en cuanto a señalización e información accesibles, y no deberán:
 - a) Producir deslumbramientos visuales.
 - b) Inducir a la confusión con señales de tráfico.
 - c) Impedir la perfecta visibilidad en zonas de tránsito peatonal y rodado.

CAPÍTULO VI. ORDENANZA ÉL, DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

Artículo 3.6.1. Ámbito de aplicación, regulación y características.

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza son las áreas destinadas a Espacios libres-zonas verdes, identificadas con la clave "EL" (tanto de sistema general como de sistema local) en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "*Usos pormenorizados*" del PIA.
2. Esta zona de ordenación se regulará con carácter general por lo dispuesto en el *Capítulo 3 Sistema de espacios libres y zonas verdes* del *Título V* de las Normas Urbanísticas del PGOM, salvo mención expresa de condiciones más específicas de la presente Normativa.

Artículo 3.6.2. Condiciones de diseño y ejecución

La ordenanza responde a los criterios generales de mejorar la calidad del entorno del corredor ecológico existente vinculado a la valgada existente y la arboleda autóctona que atraviesa el sector de norte a sur, que deben erigirse como elementos vertebradores, facilitando además la integración paisajística de la actuación y preservando la conectividad ecológica y funcional de este cauce.

El tratamiento de las zonas verdes y de los espacios libres, a definir en el proyecto de urbanización, responderá a los criterios generales de mejorar la integración paisajística de la actuación, y comprenderá como mínimo la limpieza y poda de las zonas arbóreas existentes, y

acondicionamiento de los caminos, taludes y muros, que se integran en la ordenación. En todo caso, el Proyecto de urbanización deberá tener en cuenta en el diseño de las zonas verdes la disposición de soluciones encaminadas a alcanzar una adecuada integración paisajística de todos los elementos que se implanten sobre estas zonas.

Siempre que resulte compatible con la ordenación propuesta, se procurará conservar el arbolado y la vegetación existentes que resulte de interés en condiciones adecuadas, completándolo con criterios de plantación de especies autóctonas o naturalizadas por su adaptación al medio ambiente, evitando especies con enfermedades endémicas o inadecuadas por tener brotes o frutos alérgicos o venenosos. Para las nuevas plantaciones de árboles y arbustos, en el ámbito del PIA se recomienda la utilización de especies autóctonas y/o las ya aclimatadas por tener ya entre nosotros más de 100 años (siempre que no se trate de especies invasoras) y cuya presencia no suponga un alto riesgo de incendio.

Se procurará minimizar las superficies pavimentadas, que se resolverán siempre que resulte posible con pavimentos drenantes y la aplicación de técnicas de DUS.

Se acondicionará al menos un cinco por ciento (5%) de su superficie como áreas estanciales, dotando estos espacios de las instalaciones de alumbrado público, abastecimiento de agua y red de sumideros necesarias para su funcionamiento y conservación.

La urbanización y tratamiento de esta zona de ordenación, perteneciente a los Sistemas Local y General de Espacios Libres y Zonas Verdes, deberá ajustarse, además de a los criterios establecidos en el PIA al respecto (Artículo 4.2.2), a las determinaciones de los artículos 132 a 140 de las Normas Urbanísticas del Plan General que les puedan ser de aplicación.

CAPÍTULO VII. ORDENANZA YQ, DE EQUIPOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 3.7.1. Ámbito de aplicación, regulación y características.

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza son los terrenos en los que se desarrollan las diferentes actividades dotacionales públicas destinadas a satisfacer las necesidades de la ciudadanía, identificadas con la clave "EQ" (tanto de sistema general como de sistema local) en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "*Usos pormenorizados*" del PIA.
2. Esta zona de ordenación se regulará por lo dispuesto en la *Ordenanza U10. Dotacional-Equipamientos* del artículo 85 de las Normas Urbanísticas del PGOM, salvo mención expresa de condiciones más específicas de la presente Normativa.
3. Para el caso de las dotaciones a las que se asigna en el PIA el uso Dotacional Múltiple (DM), las condiciones de ordenación serán las recogidas en el apartado D. Equipamiento Servicios públicos de la citada ordenanza U10 del PGOM. Para el resto de los usos asignados por el PIA se aplicarán las condiciones del apartado correspondiente a ese uso concreto en la citada ordenanza U10 del PGOM.
4. Los espacios no edificados deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 2.2.5 y las recogidas en el apartado 2 del Artículo 3.5.4, a los efectos de mejorar la calidad de esos espacios y contribuir a la integración ambiental y paisajística del conjunto de la ordenación prevista en el PIA.

CAPÍTULO VIII. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 3.8.1. Infraestructuras de comunicación. Sistema viario.

Los terrenos destinados por la ordenación a las infraestructuras de comunicación correspondientes al viario público se identifican en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "Usos pormenorizados" con las claves SX-IC-VIA y SL-IC-VIA y las correspondientes tramas gráficas según se traten de viarios con la consideración de sistemas generales (SX) o de sistemas locales (SL).

Las infraestructuras de comunicación correspondientes al viario público se registrarán por lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en las normas y criterios específicos de la administración titular, en el Título IV de las presentes Normas y en el *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Vigo, prevaleciendo, en todo caso las primeras sobre las últimas.

Artículo 3.8.2. Infraestructuras de servicios urbanos.

Aunque no se reservan terrenos específicos destinados por la ordenación a las infraestructuras de servicios urbanos en el plano de ordenación PORD-02.1USOS "Usos pormenorizados", las infraestructuras de servicios urbanos se atenderán a lo establecido en su normativa específica, así como las condiciones que para cada infraestructura se establece en el Título IV de las presentes Normas y en el *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Vigo, prevaleciendo, en todo caso las primeras sobre las últimas.

Sin perjuicio de anterior, a efectos de minimizar el impacto de estas infraestructuras, se procurará conciliar las exigencias normativas específicas con las condiciones y medidas de integración ambiental y paisajística establecidas en estas Normas.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1. Obligatoriedad

Según se dispone en el Artículo 1.3.4 de estas Normas, para el desarrollo de las obras de urbanización correspondientes a las fases del Plan de etapas del PIA deberá redactarse el correspondiente Proyecto de urbanización.

El Proyecto de urbanización se redactará de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, atendiendo a las condiciones generales contempladas en el *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General, salvo en lo relativo a las condiciones particulares que se recogen en el presente Título.

Artículo 4.1.2. Objeto, alcance y características generales del Proyecto de urbanización

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, el Proyecto de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización previstas para la ejecución de las determinaciones del PIA.
2. El Proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del PIA, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad (artículo 96.2 LSG).
3. El Proyecto de urbanización deberá resolver adecuadamente y en las condiciones previstas en el presente PIA, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con las redes generales a las que se conectan.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.2.1. Condiciones generales

1. Los espacios públicos urbanizados, y los elementos que lo componen, cumplirán con las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o documento que lo sustituya.
2. La urbanización de los viarios públicos con separación de tráfico o de convivencia y sendas públicas de la ordenación del PIA, cumplirán las condiciones establecidas en el *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General del Ayuntamiento de Vigo en cuanto a materiales, tratamientos y condiciones constructivas en lo que no contradigan los criterios específicos establecidos en estas Normas.
3. Asimismo, las redes de servicio cumplirán (en lo que no contradiga a estas Normas) lo establecido en el *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General del ayuntamiento de Vigo.

Artículo 4.2.2. Condiciones específicas para los espacios libres

El tratamiento de las zonas verdes y de los espacios libres, a definir en el proyecto de urbanización, responderá a los criterios generales de mejorar la integración paisajística de la actuación, y a tal efecto se prioriza la conservación y la integración de todos aquellos elementos existentes en el ámbito que conforman su sustrato, y sobre todo aquellos que por su singularidad como elementos independientes o como conjunto puedan ayudar a configurar el espacio libre de que se trate, preservando en lo posible su memoria colectiva anterior y las preexistencias.

Se atenderá especialmente a la conservación de todos aquellos elementos vegetales que puedan integrarse en la actuación. En el caso de que existan ejemplares de interés en el interior del ámbito, deberán preservarse los pies que no resulten incompatibles con la ordenación (directriz de paisaje DX.10.b4), prohibiéndose expresamente la eliminación de arbolado autóctono o de gran porte (siempre que no interfiera inexcusablemente en la ordenación del espacio, debiéndose justificar esta circunstancia caso, intentando conservar la mayor parte de ejemplares posible, y trasladándose a otra zona dentro del ámbito o sustituyéndose por otros similares en ese caso extremo).

De manera análoga, se intentarán evitar los movimientos de tierras que alteren la configuración topográfica de los terrenos de forma significativa (por regla general sólo deberán adaptarse a las condiciones topográficas del entorno del espacio para ajustarse al nuevo viario que esté ya trazado o proyectado y aquellas que sean precisas para contención de tierras o supresión de barreras arquitectónicas), que de ser necesarias, deberán justificarse adecuada y detalladamente.

Además de las condiciones contempladas en el Artículo 4.2.2 de la presente normativa, se aplicarán en profundidad y detalle en el Proyecto de urbanización los criterios y medidas correctoras contempladas en el DAE, y sobre todo las del apartado 10.2.1. Medidas correctoras sobre la vegetación para la Fase de construcción y las del apartado 10.4. Ocupación del territorio. Asimismo se aplicarán los criterios y medidas relativas a estos espacios recogidas en la *Guía de buenas prácticas en intervenciones en espacios públicos*.

En la documentación de los proyectos de urbanización y de edificación se recogerá toda la información precisa sobre lo existente, y se definirán las acciones a llevar a cabo sobre ello, definiendo claramente las obras de urbanización, jardinería, mobiliario e instalaciones a realizar, las posibles servidumbres de uso e infraestructuras, así como las edificaciones auxiliares y obras de fábrica precisas y todo el sistema de pavimentos o acabados superficiales de la zona de actuación, debiendo adaptar todo esto a las posibilidades de mantenimiento que vaya a poder recibir en el futuro.

El diseño deberá garantizar el cumplimiento de la función para la que ha sido reservado ese espacio, atendiendo a toda la normativa y legislación aplicable, y especialmente a la referente a la supresión de barreras arquitectónicas, siempre que no se afecten a los elementos protegidos o las preexistencias citadas, y tratará de integrarse en el espacio público global en el que se inserta, atendiendo especialmente sus puntos de contacto perimetral con otros espacios ya urbanizados.

Deberá preverse en estos espacios la instalación del mobiliario urbano que precisen.

En todo caso en las zonas de actuación sobre el terreno o pavimentos, se reducirá al mínimo posible el sellado del suelo para minimizar los efectos negativos, mediante la utilización de pavimentos filtrantes y la interposición de espacios verdes o sin pavimentar.

Artículo 4.2.3. Red viaria

1. El proyecto de urbanización debe garantizar a las personas con discapacidad la igualdad de oportunidades en relación con la accesibilidad universal y el diseño para todos respecto a entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en igualdad de condiciones de seguridad y comodidad.
2. Así, además del cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y el Reglamento correspondiente, será de obligado cumplimiento la orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. En el diseño de la red viaria deberán tenerse en cuenta las condiciones viales del citado *CAPÍTULO VIII. Normas de Urbanización* del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 4.2.4. Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización

Se entiende por infraestructuras de servicios las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, se presentan elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por estas las referentes a la pavimentación, jardinería, saneamiento, red de sumideros, iluminación, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas que materializan las indicaciones contenidas en el presente PIA.

Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público poseerán con carácter general unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida.

En caso de existencia de tapas, registros... en la calzada, se orientarán teniendo en cuenta las Juntas de los elementos del pavimento, y nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Estos elementos deberán reforzarse mediante cerco de hormigón.

En cuanto al mobiliario para recogida de basuras, se recomienda seguir los criterios de la Guía de Buenas Prácticas para la Integración Paisajística de los Sistemas de Contenerización de Residuos Urbanos.

A continuación, se incluyen a modo indicativo las características tipo de las redes de servicios, siendo el Proyecto de Urbanización de las obras el que definirá en última instancia las características de las redes de servicios.

Artículo 4.2.5. Red de abastecimiento de agua

Las previsiones de demanda de consumo y los criterios de diseño de la red de abastecimiento de agua potable se realizarán de conformidad con los criterios contemplados en el Anexo 3 "*Infraestructuras de Servicios Urbanos*" de la memoria y en el plano de ordenación PORD_04.1SLIS "*Red de abastecimiento*".

La red proyectada deberá ser mallada, salvo en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testigos de los ramales contarán con un desagradecimiento si lo necesitan por cota.

Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

El diámetro mínimo de las canalizaciones en la red será de DN110 mm de PE o 100 mm en FD.

El proyecto de abastecimiento deberá incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 16 atmósferas.

En cuanto a diseño de red, materiales y dotaciones se estará a lo indicado por las ITOHG.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes. Se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente así como al lado de los edificios de equipamientos.

Artículo 4.2.6. Saneamiento

Las previsiones de caudales de vertido y los criterios de diseño de las redes de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento de aguas residuales se realizarán de conformidad con los criterios contemplados en el Anexo 3 "*Infraestructuras de servicios urbanos*" de la memoria y en el plano de ordenación PORD_04.2SLIS "*Red de Saneamiento*" del PIA.

El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en los planos de ordenación.

Las secciones mínimas de la red de sumideros, tanto para la red de pluviales como para acometidas y desagües de sumideros serán de 30 cm de diámetro, excepto en acometidas.

Las pendientes mínimas serán del 0,5% en los inicios de ramal, y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/s.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la canalización, medido sobre la generatriz superior, será de 1 m, debiendo en todo caso situarse a nivel inferior a las canalizaciones de abastecimiento circundantes.

Se dispondrán pozos de registro al menos cada 50 m, así como en todos los cambios de alineación y rasante, así como en cabeceras.

En cuanto a diseño de red, materiales y dotaciones se estará al indicado por las ITOHG.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas en corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado su impermeabilidad. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

La conexión al saneamiento de las acometidas individuales se producirá en pozos de registro.

Artículo 4.2.7. Energía eléctrica

Se estará a lo previsto en el Anexo 3 "*Infraestructuras de servicios urbanos*" de la memoria y en el plano de ordenación PORD_04.3SLIS "*Red de electricidad*" del PIA en cuanto a la previsión de demanda de energía eléctrica y criterios de diseño de la red en el sector.

Se estará, igualmente, a lo establecido en la instrucción ITC-BT-10 del vigente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" (R.D. 842/2002, de 2 de agosto).

En lo referente a la alta tensión se estará a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Los centros de transformación serán dispuestos según normas de la compañía suministradora.

Los circuitos irán entubados. Las canalizaciones dispondrán de un tubo de reserva en cada sección de zanja proyectada para una posible ampliación de la red. Cada zanja llevará también un tubo de telemando.

Cuando las redes de M.T. y B.T. discurren paralelas a otros servicios o en los cruces, se guardarán las distancias mínimas del vigente R.E.B.T.

Artículo 4.2.8. Alumbrado exterior

En cuanto a los criterios de diseño de la red de alumbrado público en el ámbito del PIA se estará a lo previsto en el Anexo 3 "*Infraestructuras de Servicios Urbanos*" de la memoria.

Se atenderá al obligado cumplimiento del *Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior* y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Los soportes se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89, OM de 16/5/89).

Las luminarias priorizarán el ahorro de consumo, utilizando preferentemente sistemas led.

La red de alimentación de los puntos de alumbrado desde el centro de mando y medida se realizará proyectando circuitos abiertos, procurando reducir su longitud y equilibrar las cargas de los ramales con la finalidad de unificar secciones. En el cálculo de las secciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la instrucción MI-BT-017 del RBT, de manera que la máxima caída de tensión admisible será de un 3% de la tensión nominal de la red.

El factor de potencia de cada punto de luz, deberá corregirse hasta un valor mayor o igual a 0,90.

Se tendrá en cuenta la seguridad desde la perspectiva de género, evitando la generación de zonas oscuras en el espacio público.

Artículo 4.2.9. Red de gas

1. Se estará a lo previsto en el Anexo 3 "*Infraestructuras de servicios urbanos*" de la memoria y en el plano de ordenación PORD_04.4SLIS "*Red de gas*" del PIA en cuanto a criterios de diseño de la red en el sector.
2. La tipología de red proyectada será arborescente abierta, minimizando la longitud de canalizaciones.
3. Se garantizará dicho suministro en los frentes de las parcelas, donde se situarán las respectivas arquetas de acometida.
4. La red se proyectará mediante tubería de polietileno con un mínimo de 90 mm, resolviéndose las uniones mediante soldadura entre tubos y piezas especiales.
5. Se ejecutará la planta general de esta infraestructura de acuerdo con la documentación y especificaciones facilitadas por la empresa NEDGIA, S.A.

Artículo 4.2.10. Redes telefonía y telecomunicaciones

1. Se estará a lo previsto en el Anexo 3 "*Infraestructuras de servicios urbanos*" de la memoria y en el plano de ordenación PORD_04.5SLIS "*Red de telecomunicaciones*" del PIA en cuanto a la criterios de diseño de la red en el sector.
2. Todas las instalaciones de telecomunicación cumplirán lo establecido en la normativa sectorial de aplicación, en especial en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (LGTEL), adaptándose a lo dispuesto en la presente normativa. Se realizará una infraestructura común con capacidad suficiente para garantizar el libre despliegue del servicio por parte de los operadores atendiendo, en todo caso, a lo dispuesto en la LGTEL en orden a garantizar una competencia efectiva y la no discriminación de los distintos operadores.
3. Condiciones de diseño:

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la LGTEL, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la LGTEL, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Por regla general se tenderá al enterrado de las instalaciones de telecomunicación por cable de todo tipo, estableciéndose la obligación de prever en el proyecto de urbanización las canalizaciones precisas para el enterramiento de las nuevas instalaciones y/o facilitar el enterramiento de las existentes.

4. Condiciones básicas a cumplir por las líneas enterradas de telecomunicación:

Las canalizaciones enterradas para la instalación de redes de telecomunicaciones se realizarán de acuerdo a las normas UNE 133100-1:2021 (Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas) y UNE 133100-2:2021 (Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro).

5. Condiciones básicas a las que deberán adaptarse las antenas y sistemas emisores de telecomunicación.

La instalación de equipos emisores de telecomunicación estará sometida a la autorización expresa de las Administraciones competentes en la materia de acuerdo con los correspondientes procedimientos administrativos y a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia aplicable.

La implantación de nuevas antenas y sistemas emisores de telecomunicación deberá garantizar en todo caso el cumplimiento de las condiciones de protección del patrimonio cultural y del paisaje que resulten aplicables.

Artículo 4.2.11. Técnicas de drenaje urbano sostenible

1. Se emplearán como tipologías de TDUS tanto técnicas orientadas al control de entradas en el origen, dispuestas en el punto en que cae la lluvia, como el control y tratamiento local, que tienen por objetivo reducir el volumen y la contaminación de la escorrentía urbana antes de que entre en la red de sumideros.

2. Control de entradas en origen:

Las técnicas de control de entradas en origen se diseñan para gestionar las aguas de escurrimiento en el punto en el que cae la choiva. El control de entradas consiste en proporcionar un volumen de retención en superficies o lugares especialmente preparados como azoteas, aparcamientos, patios industriales o residencias, o en general, cualquier superficie diseñada adecuadamente.

Este volumen de agua puede posteriormente derivarse a un sistema de control local o de detención a nivel de subcunca, almacenar y tratar para su utilización (tanto para usos urbanos como para su infiltración) o incluso evaporación (si la lámina de agua es pequeña).

3. Control y tratamiento local:

Las técnicas de control y tratamiento local son instalaciones de almacenamiento de la escorrentía que emplean la infiltración para reducir los volúmenes de agua pluvial dirigidos hacia red de drenaje o a la red de sumideros. El objetivo de estas instalaciones es evitar que la escorrentía de las lluvias más habituales entren en la red de drenaje.

Cuando las características del suelo son adecuadas, las aguas generadas en las zonas impermeables son transportadas hacia lugares específicos con vegetación donde se produce la infiltración. Si estos lugares no existen de modo natural, las aguas pueden conducirse hasta depósitos u otras instalaciones donde se permite la infiltración.

El tratamiento local puede tomar alguna de las siguientes formas:

- Dispositivos de infiltración, como zanjas o pozos de infiltración
- Pavimentos porosos ou modulares

Los pavimentos porosos y modulares tendrán consideración de superficies permeables. Los porcentajes mínimos de área permeable son las siguientes:

- 20% en aceras de ancho superior a 1,5 m
- 50% en medianas y bulevares
- 35% en plazas y zonas verdes urbanas

Artículo 4.2.12. Mobiliario urbano

El mobiliario o equipamiento urbano deberá respetar las siguientes características:

- a) Los elementos generales de mobiliario o equipamiento exterior como bancos y mesas, fueron cerradas, elementos exteriores de las instalaciones, etc., responderán a composiciones que deberán cuidarse al máximo, tanto en su diseño como en su disposición e integración en el entorno.
- b) Las luminarias serán construidas con materiales adecuados a la entorno, y responderán a diseños no mistificados, recomendándose la sencillez de líneas en sus elementos integrantes.
- c) Para aquellos de estos elementos que hayan de recubrir o pintar, los colores y texturas empleados deben ser lo suficientemente neutras como para que no resulten especialmente llamativas.
- d) En lo que se refiere a los materiales no se prejuzga, aunque se recomienda evitar los materiales plásticos. En el diseño también se recomiendan aquellos que no resulten especialmente llamativos. Es preciso saber donde están, pero sin que su presencia desvíe la atención sobre los valores del conjunto.
- e) Los postes de alumbrado o cualquier otro elemento vertical de señalización tratarán de seguir las condiciones de diseño general ya citadas, pero atendiendo a su propia funcionalidad y regulación específica. Los que se ubiquen en un itinerario o espacio de acceso peatonal se diseñarán y colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier persona y permitan ser usados, en su caso, con la máxima comodidad. Se procurará el agrupamiento de varios elementos en un único soporte para reducir su afección y la ocupación innecesaria de espacio..
- f) Sólo se admitirán paneles de señalización de las instalaciones proyectadas en el ámbito. Los paneles y sus soportes serán coherentes, armónicos en cuanto a dimensiones,

formas, materiales y contenido con el conjunto de las instalaciones y del entorno en el que se implantan. Además cumplirán las condiciones de colocación indicadas para las señales viales en el apartado anterior. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o sobre los espacios públicos, o anclados sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública o sobre sus elementos, ni en zonas de borde de carretera que sean de dominio público, o aquellos que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.