

05.NU **NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER XERAL	4
CAPITULO I: NATUREZA E ALCANCE DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO.....	4
Artigo 1. Natureza e obxecto	4
Artigo 2. Marco normativo.....	5
Artigo 3. Ámbito de aplicación	5
Artigo 4. Eficacia e vixencia.....	5
Artigo 5. Declaración de utilidade pública e interese social	6
Artigo 6. Definicións	6
CAPITULO II: RÉXIME URBANÍSTICO DE APLICACIÓN	6
Artigo 7. Clasificación e cualificación do solo	6
Artigo 8. Réxime urbanístico do solo	6
Artigo 9. Ordenación detallada do sector	6
CAPITULO III: XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO.....	7
Artigo 10. Sistema de actuación	7
Artigo 11. Competencia para a execución.....	8
Artigo 12. Prazos de execución	8
Artigo 13. Desenvolvemento das determinacións do PIA	8
Artigo 14. Estudos de detalle.....	9
Artigo 15. Execución das obras de urbanización	9
TÍTULO II. NORMAS XERAIS	10
CAPITULO I: REGULACIÓN DOS USOS	10
Artigo 16. Condicións xerais relativas ás normas de usos	10
Artigo 17. Definicións	10
Artigo 18. Usos globais	10
Artigo 19. Categorias de usos detallados.....	10
Artigo 20. Uso global residencial	11
Artigo 21. Uso global terciario.....	12
Artigo 22. Uso global industrial	13
Artigo 23. Uso global Dotacional	14
CAPITULO II: REGULACIÓN DA EDIFICACIÓN.....	16
Artigo 24. Disposicións xerais.....	16
Artigo 25. Parámetros sobre tipoloxía e intensidade da edificación.....	17



Artigo 26. Parámetros sobre parcelas	17
Artigo 27. Peches de parcelas	18
Artigo 28. Parámetros sobre posición da edificación	18
Artigo 29. Parámetros sobre volume e forma da edificación.....	20
Artigo 30. Regulación dos parámetros exteriores. Fachadas	21
Artigo 31. Normas para os corpos voados sobre os espazos públicos.....	21
Artigo 32. Normas hixiénicas e de calidade da edificación	22
Artigo 33. Normas de Urbanización e dos servizos nos edificios.....	23
CAPITULO III: AFECCIÓNS DERIVADAS DA NORMATIVA SECTORIAL	24
Artigo 34. Prevalencia da normativa sectorial	24
Artigo 35. Afeccións da refinaría.....	25
Artigo 36. Servidume aeronáutica	25
Artigo 37. Normativa sectorial en materia de costas	26
Artigo 38. Normativa sectorial en materia de paisaxe	26
Artigo 39. Normativa sectorial en materia de patrimonio cultural.....	26
Artigo 40. Normativa sectorial en materia de estradas	28
Artigo 41. Normativa sectorial en materia de contaminación acústica e vibratoria.....	29
TÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES. NORMAS ZONAIS	31
CAPITULO I: ORDENANZA REGULADORA DO USO RESIDENCIAL COLECTIVO.....	31
Artigo 42. Ámbito de aplicación e características.....	31
Artigo 43. Parámetros sobre posición da edificación	31
Artigo 44. Parámetros sobre volume e forma da edificación.....	31
Artigo 45. Usos	32
CAPITULO II: ORDENANZA REGULADORA DO USO RESIDENCIAL FAMILIAR.....	32
Artigo 46. Ámbito de aplicación e características.....	32
Artigo 47. Parámetros sobre parcela	33
Artigo 48. Parámetros sobre posición da edificación	33
Artigo 49. Parámetros sobre volume e forma da edificación.....	33
Artigo 50. Usos	33
CAPITULO III: ORDENANZA REGULADORA DO USO TERCIARIO	34
Artigo 51. Ámbito de aplicación e características.....	34
Artigo 52. Parámetros sobre parcela	34
Artigo 53. Parámetros sobre posición da edificación	34
Artigo 54. Parámetros sobre volume e forma da edificación.....	34
Artigo 55. Usos	35
CAPITULO IV: ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DESTINADO A EQUIPAMENTOS	35



Artigo 56. Ámbito de aplicación e características	35
Artigo 57. Condicións xerais da edificación	35
Artigo 58. Usos	36
CAPITULO V:ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACION.....	36
Artigo 59. Ámbito de aplicación e características	36
Artigo 60. Usos	36
CAPITULO VI:ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DESTINADO A SERVIZOS URBANOS	37
Artigo 61. Ámbito de aplicación e características	37
Artigo 62. Normas de protección e adaptación ao ambiente	37
Artigo 63. Usos	37
CAPITULO VII:ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DESTINADO A ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	37
Artigo 64. Ámbito de aplicación e características	37
Artigo 65. Condicións xerais	38
Artigo 66. Condicións de edificación	38
Artigo 67. Condicións particulares	38
Artigo 68. Usos	39
TÍTULO IV.NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.....	40
Artigo 69. Obrigatoriedade.....	40
Artigo 70. Obxecto, alcance e características xerais do Proxecto de urbanización.....	40



TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARACTER XERAL

CAPITULO I: NATUREZA E ALCANCE DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Artigo 1. Natureza e obxecto

O Plan básico autonómico formúlase ao abeiro do disposto na da Lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (en diante LOT), nas súas sección 4ª (artigos 40 e seguintes) onde se regulan as competencias dos Proxectos de interese Autonómico, como instrumentos de intervención directa na ordenación do territorio da Comunidade Autónoma de Galicia e que teñen por obxecto planificar e proxectar a execución inmediata de actuacións que transcenden o ámbito municipal pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, a súa magnitude ou as súas singulares características que as fagan portadoras dun interese supramunicipal cualificado, que non teñan previsión nin acomodo no planeamento urbanístico.

Na presente actuación concorren condicións obxectivas de interese público supramunicipal, que motivaron a resolución do IGVS do 10 de abril de 2025 onde se adoptou a proposta de declaración de interese autonómico da actuación de creación do solo destinado maioritariamente á construción de vivendas protexidas, mediante o proxecto de interese autonómico en A Coruña no ámbito identificado como sector SUD-4 Monte Mero. Finalmente, o 13 de xuño de 2025 publicouse no DOG a “RESOLUCIÓN do 3 de xuño de 2025 pola que se aproba a delimitación do ámbito de actuación que será obxecto de transformación urbanística para a creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública na Coruña”, que inclúe a preceptiva DIA.

Dáse cumprimento deste xeito ao establecido nos artigos 62 e 63 da Lei 5/2024 de 27 de decembro de medidas fiscais e administrativas, relativo aos proxectos de interese autonómico para a creación de solo residencial.

Por outra banda, conforme ao contido do PIA conforme o artigo 44 da LOT, os proxectos de interese autonómico que impliquen a transformación urbanística do solo deberán conter, ademais das determinacións exixidas neste artigo, as que se indican no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.

O obxectivo do presente documento é a de desenvolver unha actuación urbanística con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, completando a trama urbana existente completando a zona situada entre o barrio de Xuxán, Pedralonga e a cidade das TICs, con criterios de integración paisaxística e unha mínima afectación ao territorio preservando os valores históricos e ambientais da zona e mellorando os espazos libres e equipamentos da zona, aproveitando as fortalezas do territorio e poñéndolas en valor, nunha zona actualmente degradada e descoidada.



Para elo se artella a presente normativa que será a que defina e determine as actuacións neste territorio dun xeito adecuado e establecendo o réxime xurídico do solo no ámbito do PIA.

Artigo 2. Marco normativo

O marco normativo o constitúe a lexislación de ordenación territorial, urbanística, ambiental e sectorial a nivel autonómico e estatal, e de xeito esencial:

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (en diante TRLSRU).
- Lei 1/2021 do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (LOT).
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, Regulamento da Lei 2/2016 do solo de Galicia (RLSG) e as súas modificacións.
- Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
- Lei 5/2025, de 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.
- Decreto 19/2011, do 10 de febreiro, polo que se aproban definitivamente as directrices de ordenación do territorio (DOT).
- Decreto 29/2010, do 4 de marzo polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia (NHV), modificado polo Decreto 128/2023, de 7 de setembro.

Artigo 3. Ámbito de aplicación

A presente normativa e demais determinacións do Proxecto de interese autonómico serán de aplicación no ámbito delimitado para ese efecto na memoria e documentación gráfica do PIA.

Serán igualmente de aplicación para a correcta conexión e reforzo de sistemas xerais, tanto a nivel infraestruturas viarias como de servizos urbanísticos, que garantan de forma conxunta a funcionalidade da actuación e a zona de Sistemas Xerais adscritos.

Artigo 4. Eficacia e vixencia

As determinacións contidas neste Proxecto de interese autonómico serán inmediatamente aplicables aos terreos sobre os que incidan e, como determinacións de ordenación territorial, prevalecerán sobre as previsións contrarias do planeamento urbanístico vixente no municipio de A Coruña, sendo vinculantes para as administracións públicas e para os particulares.

Pola súa natureza de instrumento de ordenación do territorio terá vixencia indefinida, conforme ao disposto no artigo 49 da LOT no relativo a vixencia e caducidade.



de ordenación, disposicións normativas e a restante documentación que o integra, as determinacións esixidas polo artigo 68 da LSG para os Plans Parciais en canto lle resultan de aplicación, entre elas:

- A cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.
- O establecemento de reservas de terreos para sistemas locais, de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 LSG.
- O trazado e características da rede de comunicacións propias do sector e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións, coa sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección da rede viaria.
- As características e trazado das redes de servizos urbanísticos.
- A regulación detallada dos usos, volume e condicións hixiénico-sanitarias dos terreos e as construcións, así como das condicións estéticas da edificación e o seu entorno.
- As determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación.
- Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do sector cos sistemas xerais exteriores existentes e, se é o caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Resolver os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos urbanísticos.
- Fixación dos prazos para o desenvolvemento previsto, entre eles os de xestión, urbanización e edificación.
- Delimitación dos polígonos nos que se divida o sector e modificación, de ser o caso, do sistema de actuación de acordo co disposto na LSG.
- Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles.

CAPITULO III: XESTIÓN E EXECUCIÓN DO PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

Artigo 10. Sistema de actuación

1. De conformidade co previsto na lexislación de ordenación territorial, a xestión do Proxecto de interese autonómico levarase a cabo polo procedemento de expropiación forzosa.
2. Corresponderíalle á Administración autonómica, a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), tramitar o procedemento de expropiación forzosa. O prezo xusto dos bens e dos dereitos expropiados fixarase mediante expediente individualizado ou polo procedemento de taxación



conxunta. A valoración dos bens e dos dereitos axustarase aos criterios establecidos ao respecto na lexislación vixente aplicable.

Artigo 11. Competencia para a execución

1. A execución do Proxecto de interese autonómico correspóndelle neste caso ao Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), organismo autónomo, de carácter comercial e financeiro, para a realización das políticas de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia, baixo a superior dirección da Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, e a tal efecto o IGVS ten iniciado os trámites necesarios para atender as citadas necesidades urxentes de solo residencial, seleccionando os emprazamentos e a delimitación dos ámbitos necesarios nas principais zonas de demanda.
2. A persoa promotora deberá cumprir os deberes inherentes á clase de solo resultante do proxecto, ademais dos establecidos na presentes normas e na normativa sectorial aplicable.
3. A persoa promotora está igualmente obrigada á completa realización das obras e das instalacións previstas no Proxecto de interese autonómico.
4. No caso de incumprimento na execución, o Consello da Xunta, por proposta da consellaría competente na materia, poderá declarar a caducidade do Proxecto de interese autonómico, nas condicións e cos efectos establecidos nos artigos 49 e 50 da LOT.

Artigo 12. Prazos de execución

1. O PIA establece un Plan de etapas para a realización das obras de urbanización do sector de modo coherente coas restantes previsións que contén, en especial co desenvolvemento no tempo das edificacións e instalacións previstas.

O Plan de etapas establece unha única fase para o desenvolvemento das actuacións previstas de acordo coas particulares condicións do ámbito e da orde de prioridades na consecución dos obxectivos establecidos.

2. A etapa ou fase de execución definida deberá executarse nos prazos establecidos no Plan de etapas.
3. A ocupación e utilización das distintas edificacións e instalacións requirirá do previo cumprimento das correspondentes obrigas de urbanización e cesión establecidas de conformidade co previsto na lexislación de ordenación territorial e urbanística.

Artigo 13. Desenvolvemento das determinacións do PIA

1. O desenvolvemento e execución do Proxecto de interese autonómico realizarase a través dos correspondentes instrumentos de execución e proxectos técnicos.

Poderán, así mesmo, formularse estudos de detalle nos supostos e coas finalidades previstas na lexislación urbanística.



2. O contido dos instrumentos de execución e proxectos técnicos axustarase ao establecido na lexislación urbanística e sectorial, debendo á súa vez cumprir coas condicións establecidas nas presentes Normas, sen que, en ningún caso, poidan vulnerar as determinacións do Proxecto de interese autonómico.
3. Os actos de edificación necesarios para a execución do PIA que lle corresponda levar a cabo á persoa promotora realizaranse sobre a base e consoante ó proxecto ou proxectos técnicos que concreten as obras ou as instalacións que sexan precisos.

Artigo 14. Estudos de detalle

1. Poderán redactarse Estudos de Detalle cando resulte convinte ou necesario.
2. Os estudos de detalle deberán aterse ao disposto para esta figura na lexislación urbanística sen que poidan, en ningún caso vulnerar as interdiccións ás que están sometidos.
3. Os estudos de detalle redactaranse co contido e documentación establecidos na lexislación urbanística.
4. Os estudos de detalle que se redacten en desenvolvemento do PIA deberán ser remitidos ao concello de A Coruña para a súa tramitación e aprobación conforme ao establecido na lexislación urbanística.

Artigo 15. Execución das obras de urbanización

1. As obras de urbanización interior do sector executaranse nos prazos establecidos no Plan de etapas do PIA.
2. Redactarase e tramitarse un único Proxecto de urbanización, que deberá diferenciar con claridade as unidades de obra a executar. O Proxecto de Urbanización incluírá a definición das conexións cos sistemas xerais exteriores dos servizos urbanísticos.
3. Os Proxectos de urbanización redactaranse de conformidade co establecido na lexislación urbanística.

A tramitación dos Proxectos de urbanización levarase a cabo conforme ao previsto na lexislación de ordenación territorial e, por remisión desta, á normativa urbanística.

4. A recepción das obras de urbanización e dos solos que sirvan de soporte ás oportunas infraestruturas formalizarase de acordo co establecido na normativa urbanística vixente.



Neste senso todas as liñas de ocupación máxima previstas graficamente, habilitarán os espazos non ocupados pola edificación para considerarse espazo libre de calidade a efectos do cumprimento de vivenda exterior. Prohíbese o uso residencial en planta soto e semisoto.

3. Dentro do uso global residencial diferéncianse os seguintes usos detallados:

- o residencial colectivo: aquel conformado por dúas ou máis vivendas nunha única edificación, con accesos e elementos comúns ás vivendas. Poderá ser vivenda libreou sometida a algún tipo de protección pública.

- o residencial familiar aquel que se conforma por unha vivenda ou agrupación de vivendas (acaroadas, illadas ou en ringleira), en volumetría de baixa densidade, e que pode estar destinada a vivendas independentes ou constituír una agrupación en réxime de división horizontal.

4. De forma xenérica establécese unha dotación de aparcamento para o uso residencial de 0,75 prazas de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída para este uso.

Artigo 21. Uso global terciario

1. Defínese como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, ao turismo, ao lecer ou á prestación de servizos.

2. Dentro do uso global terciario, sinálanse os seguintes usos detallados:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Recreativo.
- d) Hoteleiro.

3. De forma xenérica establécese unha dotación de aparcamento para o uso terciario en calquera dos usos detalladas de 0,75 prazas de aparcamento por cada 100 m² de superficie construída para este uso.

4. Cada un dos usos detallados cumprirán a normativa sectorial que lle sexa de aplicación.

a. Uso comercial

1. É aquel que comprende as actividades destinadas á subministración de mercadorías ao público mediante a venda ao retalho, ou á prestación de servizos a particulares.

2. Todos os locais de uso comercial deberán prestar atención ás seguintes condicións:

- a) En caso de que no edificio exista o uso vivenda, estas deberán dispoñer de accesos independentes.
- b) Os comercios que se establezan en planta baixa deberán ter o seu acceso directo pola vía pública ou por un espazo común con acceso directo á vía pública.

3. Nos establecementos comerciais distínguense as seguintes categorías:



a. Uso produtivo

1. Enténdese como uso produtivo aquel que comprende as actividades de produción de bens propiamente dita.
2. As actividades industriais deberán xustificar, segundo as súas necesidades, a reserva de espazo suficiente de carga e descarga.
3. Dentro do uso produtivo, distínguense as seguintes categorías:

a) Categoría 1ª: industrial compatible residencial.

Son aquelas actividades industriais compatibles co uso de vivenda dentro da mesma edificación ou terreo, sendo este o uso característico en zonas urbanas ou de núcleo rural.

b) Categoría 2ª: o resto das actividades industriais.

4. Deberán terse en conta as seguintes condicións:

a) Os usos industriais, deberán posuír acceso independente de calquera outro residencial.

b) Nos distintos solos industriais que se delimiten deberase ter en conta, se é o caso, a implantación ou non de actividades que xeren ruidos, cheiros ou outros contaminantes atmosféricos, en función dos ventos predominantes e das características climatolóxicas da zona, sen menoscabo da aplicación da lexislación de protección ambiental aplicable para o desenvolvemento das actividades que se vaian desenvolver.

b. Uso almacenaxe

1. Comprende o depósito, a garda e a distribución ao groso tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.
2. Dentro do uso almacenaxe, distínguense as seguintes categorías:

a) Categoría 1ª: pequeno almacén.

Aquel que polo volume edificado é compatible con outros usos. A superficie máxima non poderá exceder os 350 m². En todo caso, atenderán ás disposicións da normativa contra incendios en canto á carga de lume e regulamentacións sectoriais.

b) Categoría 2ª: gran almacén.

Son instalacións incompatibles co uso residencial. Comprende, entre outras, todo espazo de almacenaxe con dimensións superiores a 350 m².

Artigo 23. Uso global Dotacional

1. Defínese como dotacional aquel uso localizado nos sistemas de infraestruturas de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de redes de servizos, que comprende as instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades da cidadanía.
2. Dentro do uso global dotacional, sinálanse os seguintes usos detallados:



- a) Infraestruturas comunicación.
- b) Servizos urbanos.
- c) Espazos libre e zona verde.
- d) Equipamentos:

- EQ sanitario-asistencial.
- EQ educativo.
- EQ cultural.
- EQ deportivo.
- EQ administrativo-institucional.
- Servizos públicos.
- Dotacional múltiple.

3. Todos os centros contarán coas prazas de aparcamento necesarias segundo as súas necesidades.

a. Infraestruturas de comunicacións

Este uso comprende o conxunto de infraestruturas destinadas á conexión urbana e á comunicación interurbana, tales como viario e aparcadoiros, estradas, camiños e infraestruturas relacionadas co transporte individual ou colectivo.

O uso asociado ás actuacións e actividades propias da conservación e explotación de estradas, así como a implantación dos elementos funcionais que lle son propios, será compatible coa clasificación urbanística do solo nos sectores próximos á rede de estradas.

Rexeranse por cadansúa normativa sectorial de aplicación e ámbito de competencias propio.

b. Servizos urbanos

1. Este uso comprende o conxunto de redes, instalacións e espazos asociados, destinados á prestación de servizos urbanísticos, como son os de captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga, saneamento, depuración e reutilización de augas residuais, recollida, depósito e tratamento de residuos, subministración de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións e demais servizos esenciais ou de interese xeral.

2. Distínguense as seguintes categorías:

a) Categoría 1ª: servizos urbanos compatibles co uso residencial.

Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, centros de transformación, gas, captación, almacenamento, tratamento, abastecemento de auga e saneamento, e demais servizos esenciais ou de interese xeral, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.



b) Categoría 2ª: servizos urbanos incompatibles co uso residencial.

O resto das instalacións necesarias para os servizos urbanos.

c. Uso espazos libres e zonas verdes

1. Trátase daquel uso que comprende os espazos libres como prazas e áreas peonís e as zonas verdes como áreas de xogo, xardíns, paseos peonís e parques.

2. As súas categorías e a súa regulación será segundo o establecido no Regulamento da Lei do solo.

3. Os espazos libres poderán ser públicos, privados de uso público y privados de uso privado, conforme a grafía dos planos de ordenación.

d. Uso equipamentos

1. Aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades da cidadanía.

2. Distínguense as seguintes categorías:

2.1. Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.

2.2. Equipamento educativo: aquel que comprende as actividades destinadas á formación intelectual: centros docentes e de ensino en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.

2.3. Equipamento cultural: comprende as actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.

2.4. Uso deportivo: comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre coma no interior.

2.5. Uso administrativo-institucional: aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.

2.6. Uso servizos públicos: comprende instalacións relacionadas con servizos públicos como protección civil, seguridade cidadá, prazas de abastos e outros análogos.

2.7. Dotacional Múltiple: comprende os distintos usos de equipamento, sen determinar concretamente o destino final do mesmo.

CAPITULO II: REGULACIÓN DA EDIFICACIÓN

Artigo 24. Disposicións xerais

As edificacións haberán de axustarse ás disposicións xerais contidas neste título, agás que se precise o contrario nas ordenanzas tipo e sen prexuízo da normativa de carácter sectorial que sexa de aplicación.



Con carácter xeral, a escala, o volume, a forma, os materiais de acabado e as cores, deberán ser sensibles ao lugar, con base nunha proposta arquitectónica acorde co seu fin. Para tal efecto tomaranse como referencia as guías da colección Paisaxe Galega, en particular a Guía de Cores e Materiais.

Os edificios, construcións e instalacións deberán responder a solucións construtivas, estéticas e de relación co seu contorno de calidade. Para estes efectos, haberá que aterse ao disposto no artigo 43 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e no artigo 78 do Regulamento da dita lei, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

As edificacións e instalacións integrarán no seu deseño e desenvolvemento a perspectiva de xénero, para o que deberán ter en consideración, no que lles resulte de aplicación, as medidas recollidas na Memoria de impacto de xénero do PIA.

Artigo 25. Parámetros sobre tipoloxía e intensidade da edificación

a. Tipoloxía

1. Edificación exenta ou illada: aquela cuxos paramentos non lindan con ningunha outra edificación.
2. Edificación acaroada: aquela cuxos paramentos lindan con algunha outra edificación.

b. Edificacións auxiliares

Non se permiten mais aló da liña de ocupación definida graficamente.

c. Edificabilidade

É o límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito aplicable en una parcela, ámbito o sector.

d. Materialización da edificabilidade

1. A edificabilidade establecida para cada unha das edificacións é un máximo, e non será obrigatorio esgotala. Na edificación que se vai construír na parcela por continuidades de acaroado ou ocultación de medianeiras, deberase materializar, como mínimo, a edificación que poida garantir a ocultación desta.
2. No caso de que quede á vista algunha medianeira, deberáselle dar a esta un tratamento similar ao das fachadas.

Artigo 26. Parámetros sobre parcelas

a. Aliñación

1. Constitúe a aliñación a liña sinalada polos instrumentos de planeamento urbanístico que establece a separación das parcelas edificables con respecto á rede viaria ou ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicos.



2. Cando a conservación de elementos catalogados entre en conflito coas novas aliñacións, primará a conservación destes elementos. Tamén primará sobre as novas aliñacións a conservación dos elementos construídos ao abeiro do artigo 24.4 do Real decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, que ocupen superficies de espazos libres ou de dominio público para garantir a accesibilidade universal.

Artigo 27. Peches de parcelas

1. Con carácter xeral, permítese a construción de elementos de peche das parcelas.
2. A altura máxima dos peches con material opaco será de máximo de 0,60 metros sobre o nivel do solo. Por riba desta altura o peche será vexetal ou semiaberto ata unha altura máxima de 2,00 metros. No caso de parcelas en pendente, permitirase manter puntualmente a mesma altura en tramos horizontais sen que en ningún caso a parte cega supere 1,20 m.
3. Os muros realizaranse con materiais acordes co ambiente no que se insiren, debendo manterse, en todo momento, en condicións óptimas de conservación e ornato, incluíndo o tratamento de revoco, recebo ou pintura.

Non se permite o emprego de bloques de formigón ou materiais de fábrica non elaborados como elementos de acabado, agás que sexan debidamente revestidos e pintados.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotaría, valados) serán obxecto de conservación a non ser que queden afectados por algunha determinación contraria no planeamento, tendo en conta o establecido no artigo 46 da Lei 5/2016, do patrimonio cultural de Galicia (LPCG).

Para a vexetación empregada procurarase evitar o uso de especies invasoras, recomendándose o das autóctonas.
4. Os peches deberán situarse como límite extremo na aliñación oficial. O deseño dos peches e parcelas incluírase sempre nos proxectos de obra, co fin de harmonizar formalmente coas construcións e os espazos libres da parcela, así como coas características escénicas do contorno.
5. En ningún caso se permitirá o remate de cerramentos con elementos que poidan causar lesións a persoas ou animais.
6. Teranse en conta as recomendacións da Guía de caracterización e integración paisaxística de valados, da colección Paisaxe Galega, tanto no que se refire á forma, textura, materiais ou calquera outro aspecto fundamental que caracterice un determinado cerramento.

Artigo 28. Parámetros sobre posición da edificación

a. Liña de Ocupación máxima

Liña límite de ocupación na parcela que pode ser ocupada pola edificación en plantas sobre rasante, sen incluír os seus corpos voados, pechados ou abertos.

As instalacións tales como piscinas, pérgolas, ramplas, pavimentacións ou pistas deportivas non se considerarán para os efectos da ocupación se son descubertos.



b. Condicións de disposición da edificación

A disposición da edificación nas parcelas limitarase ás zonas que se establecen graficamente para elas distinguindo en determinados casos as actuacións posibles ou obrigadas nas planta baixas (soportais, espazos libres privados de uso público en superficie) e as actuacións posibles nas plantas altas, que se indican todas elas nos planos (e se identifican nas lendas dos mesmos), condicións que conforman uns volumes máximos da edificación, sen que se poida no proxecto edificatorio exceder a edificabilidade máxima sinalada.

Para variar esta disposición grafitada nos planos será necesario redactar un Estudo de Detalle, mantendo en todo caso a superficie global de espazos de dominio e uso público.

c. Tratamento dos espazos non edificados

1. Nas zonas de ordenanza con usos edificatorios os espazos non ocupados sobre rasante pola edificación deberán contribuír á integración ambiental e paisaxística do conxunto da ordenación prevista no PIA.

2. Cumprirase a dotación de arborado establecida nas ordenanzas particulares para cada zona de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

Para o cumprimento desta dotación, procurarase, sempre que sexa compatible coa ordenación, a conservación do arborado existente agás no caso das especies relacionadas na disposición adicional terceira da Lei 3/2007, do 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.

Para calquera tipo de restauración vexetal ou axardinamento que se realice, utilizaranse especies autóctonas e presentes no entorno garantindo a integración coa paisaxe e os valores naturais do lugar. En ningún caso se utilizarán especies exóticas invasoras.

3. No resto do espazo non ocupado pola edificación, poderán dispoñerse accesos e zonas de aparcamento, zonas de estancia acondicionadas para o repouso e recreo pasivo, áreas de xogo infantís e outros usos análogos.

Procurarase, en todo caso, a menor ocupación posible con superficies pavimentadas, nas que preferentemente se utilizarán pavimentos que permitan o drenaxe da auga ao terreo e faciliten a integración da urbanización no medio natural, utilizando preferentemente materiais de orixe local.

4. Os espazos non edificados interiores ás parcelas privadas, deberán ser conservados e coidados polos seus propietarios en condicións de seguridade, salubridade e ornato público.

c. Accesibilidade nos edificios

As edificacións de nova planta ou reforma nas que sexa de aplicación, deberán cumprir os requisitos da normativa vixente sobre Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas.

Cumpriranse igualmente as especificacións sobre seguridade de utilización e accesibilidade contida no DB-SUA do CTE.

Cumprirase toda normativa específica dunha actividade ou sectorial que sexa de aplicación.



Artigo 29. Parámetros sobre volume e forma da edificación

a. Altura da edificación. Número de plantas

Se establece a altura por número de plantas e unidades métricas, ambas haberán de respectarse como máximos admisibles.

Para a medición da altura se define a “altura máxima da planta baixa” (establecida nos planos de ordenación para cada zona) sendo esta a altura máxima ata a parte inferior do forxado de teito da planta baixa; sobre ela, en función do número de plantas a razón de 3,50 m máximo por planta (de forxado a forxado), resulta a altura máxima da edificación. Establécese esta medida para favorecer a utilización de sistemas prefabricados de construción que precisan de maior altura libre para a súa viabilidade.

A efectos do cómputo de alturas e número de plantas defínense:

- Planta Semisótano: planta da edificación ubicada por debaixo da planta baixa, na que a distancia vertical dende a cara superior do forxado que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1,30 metros en calquera punto das súas fachadas, excluíndo o punto no que se sitúe o acceso de vehículos.
- Planta Baixa: terá a consideración a planta baixa a que se desenvolva maioritariamente entre $\pm 1,30$ m da rasante da beirarrúa ou espazo libre público e a altura máxima de forxado de teito de planta baixa marcada nos planos de ordenación.

Cando pola altura resultante da planta baixa o posibilite, se permiten as entreplantas cumprindo as alturas conforme aos usos que se implanten e dentro do volume máximo establecido e vinculado en todo caso ao uso da planta baixa sen computar número de plantas. A este respecto o proxecto de edificación deberá de xustificar o uso racional do volume máximo establecido a partires da condición de altura máxima e o cómputo de edificabilidade axustado á normativa de aplicación.

b. Cubertas e construcións por riba das cubertas

1. A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldróns arrincarán desde a altura máxima en liña de fachada ou patio, cunha inclinación non superior a 45° sesaxesimais e non poderán exceder a altura da cumieira en máis de 4 metros desde a cara superior do último forxado.
2. Por riba da envolvente máxima que se ten determinado no parágrafo anterior, só se permitirán elementos de instalacións como antenas, pararraios, chemineas, paneis fotovoltaicos ou similares, e as infraestruturas de redes públicas de telecomunicacións. Poderanse dispor maquinaria ou depósitos para instalacións sempre que queden protexidos convenientemente de vistas dende o exterior. Permítense igualmente elementos de varandas ou petos de protección ata a altura normativa, integrados no deseño da edificación.
3. Baixo cuberta permítense o aproveitamento destinado a calquera uso recollido na ordenanza respectiva sen outra limitación que o cumprimento dos códigos de edificación e normas de habitabilidade ou actividade.



4. Como regra xeral, as caixas de escaleiras e ascensores poderán sobresaír do volume máximo por necesidades funcionais xustificadas.

Artigo 30. Regulación dos parámetros exteriores. Fachadas

1. Todos os edificios deberán ser deseñados contando con que as fachadas deben ser tratadas e deseñadas na súa totalidade, desde a rasante da beirarrúa ou espazo público ata a coroación, integrando os espazos con destino a locais comerciais, como elementos da mesma fachada. Os panos definidos entre elementos de fachada en plantas baixas, con destino futuro para locais comerciais, deberán ser pechados con acabado digno.

2. As medianeiras que puideran aparecer como resultado da edificación, deberán ser tratadas como fachadas.

3. Nos cambios de alturas da edificación establecidos na ordenación, permitirá a utilización das cubertas inferiores que deberán de tratarse con materiais adecuados configurando os espazos aterrizados vinculados as vivendas dun xeito harmónico, priorizando a inxerencia compositiva de elementos vexetais.

Artigo 31. Normas para os corpos voados sobre os espazos públicos

a. Corpos voados pechados e balcóns

1. Os corpos voados terán unha dimensión máxima de 1,00 metro e separaranse dos predios lindeiros nunha lonxitude cando menos igual á distancia voada, e nunca inferior a 0,60 metros.

2. A altura mínima dos corpos voados en fachada sobre da rasante da beirarrúa será de 3,50 metros.

3. Non se limitan a altura dos voos sobre parcela privada.

b. Marquesiñas

1. Enténdese por marquesiñas as construcións lixeiras que, a modo de cuberta, protexen unha entrada ou acceso.

2. A altura mínima libre desde a cara inferior da marquesiña ata a rasante da beirarrúa ou terreo será superior a 3,50 metros. O saínte da marquesiña non excederá dun metro. A instalación dunha marquesiña non causará lesión ao ambiente urbano nin ao arboredo. As marquesiñas non poderán verter por goteo á vía pública.

c. Rótulos e outros elementos publicitarios

1. Con carácter xeral, os rótulos e elementos publicitarios non alterarán a escena urbana nin os valores arquitectónicos das edificacións nas que se sitúen.

2. Con respecto aos rótulos e elementos publicitarios saíntes que voen sobre viarios e espazos públicos respectarán as seguintes condicións:

a) Ter unha altura mínima ata calquera punto da rasante de 2,50 metros.



- b) Non sobresaír, en ningún caso, máis de 0,50 metros desde o plano da fachada.
- c) Non supoñer obstáculo ou risco para a seguridade e a mobilidade de vehículos e persoas.
- d) Respetar o arboredo, elementos de iluminación e demais elementos do mobiliario urbano.
3. Potenciaranse os soportes e localizacións que favorezan unha mellor integración paisaxística dos elementos informativos e o seu control nos espazos singulares do territorio.
4. Queda prohibida a instalación de publicidade en calquera lugar visible dende a zona de dominio público da estrada.
5. Potenciaranse os soportes e localizacións que favorezan unha mellor integración paisaxística dos elementos informativos e o seu control nos espazos singulares do territorio, e terase especialmente en conta a integración do camiño histórico do ámbito.
6. Todas as instalacións publicitarias, paneis e sinalética cumpriran as condicións establecidas pola lexislación sectorial de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas en canto a sinalización e información accesibles, e non deberán:
- Producir cegamentos visuais.
 - Inducir á confusión con sinais de tráfico.
 - Impedir a perfecta visibilidade en zonas de tránsito peonil e rodado.

d. Accesos aos edificios

Resultará de aplicación o establecido na normativa vixente en materia de habitabilidade.

Artigo 32. Normas hixiénicas e de calidade da edificación

1. Todos os edificios disporán das dotacións de servizo necesarias en función do uso ao que se destinen ou da actividade que se desenvolva neles e, como mínimo, das que sexan obrigatorias segundo a lexislación xeral e normativa sectorial aplicable en cada caso.
2. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia en calquera caso, ao cumprimento das normativas sectoriais de aplicación. Se terán en conta as determinacións de protección do camiño de santiago do ámbito.
3. As estacións e subestacións transformadoras situaranse no espazo axeitado para garantir as condicións de subministración, nos lugares en que tecnicamente sexan necesarias, en función do trazado das redes xerais. Se permitirá a súa colocación en superficie de espazos públicos (vianos, espazos libres e zonas verdes). Caso de colocarse en superficie deberá de contar con medidas de protección visuais e de integración na contorna, evitando zonas cunha forte incidencia visual.



e. Iluminación pública

1. A iluminación pública deberá harmonizar coas características da zona.
2. O sistema de iluminación será tal que permita o aforro enerxético, a mellora da eficiencia e reduza a contaminación lumínica, adecuando o nivel de exigencia ao período de tempo considerado.
3. No caso de prazas ou ámbitos axardinados fortemente condicionados por un viario de elevada densidade, deberase tratar de crear pantallas visuais que ademais illen do ruído, na medida que o permita o espazo dispoñible.

f. Supresión de molestias e utilización sustentable de materiais

1. Toda clase de instalacións que se realicen para servizo do edificio, vivenda ou local de traballo, faranse de xeito que se garantan a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, ruídos e calquera outra molestia que impida o normal funcionamento das relacións de veciñanza.
2. Así mesmo, fomentarse a redución da xeración de residuos, a reciclaxe e a reutilización dos residuos urbanos e facilitarase a dispoñibilidade e doado acceso, tanto aos colectores de recollida como ás instalacións adecuadas para o seu tratamento e/ou depósito, cumpríndose, en todo caso, as medidas que para tal efecto se recollan na normativa vixente.

g. Estratexias e rede de mobilidade sustentable

1. Fomentarse o transporte individual non motorizado (peonil, bicicleta) para percorridos curtos e medios intranúcleos ou internúcleos próximos.
2. A rede de mobilidade sustentable poderá deseñarse para uso exclusivo peonil, para uso exclusivo ciclista ou para uso mixto, en virtude das necesidades e do contexto urbano e territorial.

Esta rede está composta por un conxunto de itinerarios previstos para a circulación preferente de peóns e/ou ciclistas e poderá estar integrada no sistema xeral e local viario, no sistema de espazos libres ou ben ser independente e exclusivo para este tipo de mobilidade.

No caso de que a rede estea integrada no sistema viario, discorrendo dentro da súa alifación, terase que adaptar á correspondente normativa sectorial de estradas.

Así mesmo, se deberá ter en conta os camiños tradicionais existentes, neste caso o Camiño de Santiago e os incluídos no Programa de camiños naturais do ministerio competente na materia, e que actualmente teñen un uso maioritariamente peonil, ciclista e equestre.

CAPITULO III: AFECCIÓNS DERIVADAS DA NORMATIVA SECTORIAL

Artigo 34. Prevalencia da normativa sectorial

Resultarán de aplicación e prevalecerán sobre a normativa contida neste título as determinacións da correspondente normativa sectorial.



Transportes e Mobilidade Sostible, non xerando, no caso da súa diminución, ningún tipo de dereito de indemnización.

6. No caso de contradición na presente normativa do plan parcial e a normativa aeronáutica, prevalecerán as limitacións e condicións impostas polas servidumes aeronáuticas sobre calquera outra disposición recollida no planeamento urbanístico.

Artigo 37. Normativa sectorial en materia de costas

Ante calquera desaxuste na representación das liñas de protección do mar prevalecerán os datos dos planos de deslinde sobre os reflectidos no PIA.

O PIA está fora da zona de servidume, nunha zona afastada das praias, pero o seu extremo leste está afectado pola zona de influencia de costas, polo que deberá atenderse ao cumprimento das condicións sinaladas no artigo 30 da LC para a zona de influencia, procurando considerar a anchura establecida, que será como mínimo de 500 metros a partir do límite interior da ribeira do mar. Ademais, o teor literal do artigo esixe o coidado na formación de pantallas arquitectónicas ou acumulación de volumes. Para iso, é necesaria a adaptación das construcións ao establecido na lexislación urbanística, sen exceder a densidade de edificación prevista para o efecto.

Artigo 38. Normativa sectorial en materia de paisaxe

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, as condicións xerais da normativa vixente en materia de paisaxe.

Nomeadamente, tomaranse como referencia as guías da colección Paisaxe Galega, en particular a Guía de boas prácticas para a intervención nos núcleos rurais, a Guía de caracterización e integración paisaxística de valados e a Guía de cores e materiais.

2. Conservarase a biodiversidade territorial e os elementos de interese natural, promovendo o uso sustentable para garantir e colaborar na funcionalidade ecolóxica, a través de actuacións eficientes e compatibles co fin de previr efectos adversos sobre o medio.

Deberase atender especialmente á delimitación na zona de borde dos solos, coa finalidade de conseguir unha maior integración e unha mellor transición entre as zonas urbanizadas e as rústicas, evitando a aparición de problemas de bordo.

Artigo 39. Normativa sectorial en materia de patrimonio cultural

1. Conforme o establecido nos artigos 34.1, 39 e 41 da LPCG (Lei do patrimonio Cultural de Galicia), os plans, programas, proxectos, as obras e intervencións que se pretendan realizar sobre bens de interese cultural ou comprendidos no Catálogo do patrimonio cultural de Galicia e os cambios de uso substanciais, executaranse de acordo co determinado na normativa vixente en materia de patrimonio cultural, e terán que ser autorizadas pola consellería competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións previstas e de acordo ao réxime xurídico de protección establecidas nesta.



Os proxectos de obras e os documentos de solicitude que se presenten co fin de obter licenza municipal sobre inmobles ou terreos declarados bens de interese cultural ou catalogado, deberán facer constar a circunstancia de protección dos inmobles e dos terreos obxecto da intervención. En relación co réxime de autorizacións, cómpre lembrar que deberán contar coa preceptiva autorización da consellería competente en materia de patrimonio cultural, sendo tamén de aplicación a Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración urbanas de Galicia.

2. A metodoloxía, criterios e plans de conservación que se deben seguir nas actuacións sobre o patrimonio deberán ser acordes ás pautas marcadas nos artigos 89 e 90 da Lei de patrimonio cultural de Galicia. Os futuros instrumentos que se desenvolvan a partir deste plan deberán incluír un estudo do patrimonio cultural que puidese existir no ámbito.

3. Os Camiños de Santiago identificados e grafados terán, por imperativo da lexislación vixente en materia de patrimonio cultural, a consideración de territorios históricos.

Os territorios históricos dos Camiños de Santiago que non contén cunha delimitación definitivamente aprobada conforme o procedemento específico previsto na dita lexislación virán definidos, no solo urbano e urbanizable, polo trazado determinado na documentación gráfica deste plan e polas parcelas e edificacións que constitúen os seus límites. A dita superficie estenderase á totalidade dos solos de núcleo rural tradicional delimitados que atravesen e, a trinta metros, no caso de solos rústicos de calquera natureza.

4. No solo urbano do termo municipal de A Coruña, a traza do Camiño de Santiago grafada nos planos de delimitación das afeccións sectoriais identifica un territorio histórico protexido. No territorio histórico do Camiño de Santiago Inglés, resultará de aplicación a Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños, editada pola Xunta de Galicia.

5. En calquera caso, respecto aos Camiños de Santiago que non contén cunha delimitación definitiva, haberá que aterse ao disposto na disposición transitoria sexta da Lei do patrimonio cultural de Galicia.

6. Toda intervención no contorno de protección dun ben do patrimonio cultural deberá ser compatible cos elementos configuradores da estrutura territorial tradicional, como son a rede de camiños, os muros de peche, as sebes, as tapias, os cómaros, os noiros e outros semellantes.

Neste senso na zona onde se localizan os Sistemas Xerais adscritos ao ámbito do PIA na parroquia de San Cristovo das Viñas, existen 3 elementos catalogados colindantes pero exteriores á delimitación dos mesmos (Igrexa de Viñas, Cruceiro de San Cristovo das Viñas e o Hórreo no Bosque). É de interese ampliar a delimitación do ámbito de protección, conforme o grafiado nos planos do presente PIA, garantindo deste xeito unha correcta protección dos mesmos.

As intervencións que se pretendan realizar sobre inmobles ou predios incluídos nos contornos de protección e nas áreas de amortecemento dos bens, declarados de interese cultural ou catalogados, terán que ser autorizadas, segundo o establecido na normativa vixente en materia de patrimonio cultural.

Así mesmo, deberán respectar os criterios para as intervencións no contorno de protección dos bens sinalados no artigo 46 da Lei de patrimonio cultural de Galicia.



Nos planos de ordenación do PIA aparece definida a traza do Camiño así como o seu territorio histórico e os contornos de protección ampliados de 3 elementos catalogados exteriores ao ámbito de actuación. Nestas zonas, aplicaranse os criterios da Guía de boas prácticas para as actuacións nos Camiños de Santiago editada pola Xunta Galicia, así como o Título VI da LPCG e o resto de condicións de protección da LPG.

7. Dando cumprimento ao informe de DXPC no trámite de consultas da EAE se inclúe especificamente o réxime de autorizacións aplicable aos bens catalogados:

-O artigo 34.1 da LPCG esixe que todos os plans, programas e proxectos relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural de Galicia pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural (...).

· Os artigos 39 e 45 da LPCG establecen que as intervencións que se pretendan realizar en bens de interese cultural ou catalogados, así como no seu contorno de protección, terán que se autorizadas pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións que se establecen nesta lei. Porén, en relación co réxime de autorizacións, cómpre lembrar que, ademais da LPCG, será de aplicación a Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración urbanas de Galicia.

· O artigo 95 define as clases de actividades arqueolóxicas e o artigo 96 da LPCG recolle que a realización de obras de edificación ou calquera outra actuación que comporte a remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou no seu contorno, requirirá a previa autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

Artigo 40. Normativa sectorial en materia de estradas

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, e prevalecerán sobre esta normativa as determinacións da lexislación de estradas e a súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente, no referente á protección do dominio público viario, segundo a clasificación do solo.

En todo caso, teranse en conta as seguintes determinacións:

a) Exímense da exigencia de título habilitante municipal as obras realizadas na Rede de Estradas do Estado por parte da Dirección Xeral de Estradas, mesmo alargamentos de plataforma ou melloras do trazado, obras de conservación, acondicionamentos, camiños agrícolas ou de servizo, reordenación de accesos, instalacións de apoio á vialidade invernal ou elementos funcionais da estrada.

b) A documentación técnica referente a actividades, construtivas ou non, recollerán as limitacións de uso derivadas do ruído provocado polas estradas estatais, segundo a normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

c) Nos treitos urbanos das estradas, a existencia da zona de dominio público obriga a solicitar a preceptiva autorización.



2. En todo caso, queda prohibido realizar calquera tipo de edificacións e demais construcións, por riba ou por baixo da rasante natural do terreo, entre as estradas de titularidade estatal e a liña límite de edificación, segundo establece a lexislación sectorial en materia de estradas.

3. Nos recuamentos de edificación (en solos urbanos e de núcleo rural), directamente ou por referencia á súa representación gráfica, deben respectar, como mínimo, a posición da liña límite de edificación.

4. Quedan prohibidas as parcelacións de predios que impliquen apertura de novos accesos ás estradas de titularidade estatal ou autonómica.

5. Será preciso, como requisito previo á obtención do título habilitante para actuacións nas zonas de protección (servidume e afección), obter as correspondentes autorizacións, que serán outorgadas polo titular da estrada, en actuacións que se pretendan executar:

a) En solo urbano na zona de dominio público viario ou, fóra das travesías recoñecidas como tales, tamén na zona de servidume.

b) En solos de núcleo rural, urbanizable ou rústico: en travesías recoñecidas como tales.

Igualmente, será necesario, como requisito previo á obtención do título habilitante, agás que se dispoña de acceso alternativo a través de viario doutra titularidade, obter autorización de acceso, que será outorgada polo titular da estrada, logo de informe do Concello, cando as actuacións se localicen en solo urbano; así como en núcleo rural, urbanizable ou rústico, en travesías recoñecidas como tales.

6. A clasificación das estradas de titularidade estatal rexerase polo disposto no artigo 2 da Lei 37/2015, do 29 de setembro, de estradas do Estado, ou norma que a substitúa. A denominación será a de autoestradas, autovías, estradas multicarril e estradas convencionais.

7. Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ó outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os límites recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

Artigo 41. Normativa sectorial en materia de contaminación acústica e vibratoria

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, as determinacións da normativa sectorial vixente en materia de contaminación acústica e vibratoria.

2. As perturbacións por ruidos e vibracións non excederán os límites que estableza a normativa vixente, sen prexuízo da aplicación de límites máis restritivos que se establezan nestas normas para determinados usos.

3. As servidumes acústicas declaradas deberán establecerse segundo o Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.



4. Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas supramunicipais, establécese como requisito previo ao outorgamento do título habilitante a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os limiares recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

Os medios de protección acústica que resulten necesarios serán executados con cargo aos promotores dos desenvolvementos, logo de autorización do Ministerio de Fomento, en caso de afectaren ás zonas de protección do viario estatal, podendo situarse na zona de dominio público.



TÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES. NORMAS ZONAIS

CAPITULO I: ORDENANZA REGULADORA DO USO RESIDENCIAL COLECTIVO

Artigo 42. Ámbito de aplicación e características

Correspóndese coas áreas grafadas coa identificación RVC nos planos de ordenación. Tipoloxía edificatoria de Vivenda colectiva en edificación aberta.

Ocupación

1. Baixo rasante o 100% da parcela.
2. Sobre rasante conforme o grafado nos planos de ordenación.
3. Nas plantas baixas da edificación, nos espazos libres privados de uso público definidos que se sitúan baixo edificación admítense a ocupación cos elementos estruturais e funcionais mínimos imprescindibles para a súa execución.

Edificabilidade

A definida na memoria xustificativa para cada unha das edificacións.

Artigo 43. Parámetros sobre posición da edificación

Os grafados en planos de ordenación.

Artigo 44. Parámetros sobre volume e forma da edificación

a. Altura e número de plantas

As grafadas en planos de ordenación e conforme as condicións xerais.

b. Sotos e semisotos

Admítense sotos e semisotos ocupando toda a parcela.

O proxecto arquitectónico deberá de xustificar adecuadamente a integración dos niveis dos semisotos co terreo circundante, cumprindo as condicións xerais e tendo en conta a urbanización perimetral exterior.

c. Cuberta

Adaptaranse ás condicións xerais.

d. Corpos voados

Admítense corpos voados en toda a edificación segundo as condicións xerais.



- i) Espazos libres e zonas verdes.
- j) Equipamentos.

3. Usos prohibidos: todos os demais.

CAPITULO III: ORDENANZA REGULADORA DO USO TERCIARIO

Artigo 51. Ámbito de aplicación e características

Correspóndese coas áreas grafadas coa identificación TER nos planos de ordenación. Tipoloxía edificatoria de terciario en edificación aberta.

Ocupación

1. Baixo rasante o 100% da edificación.
2. Sobre rasante conforme o grafado nos planos de ordenación.

Edificabilidade

A definida na memoria xustificativa para cada unha das edificacións.

Artigo 52. Parámetros sobre parcela

Parcela mínima

Cada parcela identificada. Non se permiten as segregacións.

Artigo 53. Parámetros sobre posición da edificación

Os grafados en planos de ordenación.

Artigo 54. Parámetros sobre volume e forma da edificación

a. Altura e número de plantas

B+1 cunha unha altura máxima de 10 m sobre a rasante da beirarrúa ata á parte inferior do último forxado.

Non se admitirán volumes cegos de grandes dimensión, tipo nave. Deberán de xustificar no proxecto unha adecuada composición arquitectónica integrada, evitando cores rechamantes.

b. Sotos e semisotos

Admítense sotos e semisotos ocupando toda a parcela.

O proxecto arquitectónico deberá de xustificar adecuadamente a integración dos niveis dos semisotos co terreo circundante, cumprindo as condicións xerais e tendo en conta a urbanización perimetral exterior.



2. Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

Artigo 58. Usos

1. Uso principal: dotacional de equipamentos.
2. Usos complementarios ou compatibles.
 - a) Residencial, exclusivamente para vivenda destinada a garda, custodia ou mantemento.
 - b) Infraestruturas de comunicación e uso aparcamento, para cubrir a demanda en función do equipamento creado.
 - c) Servizos urbanos categoría 1ª.
 - d) Espazos libres- zonas verdes.
3. Usos prohibidos: todos os demais.

CAPITULO V:ORDENANZA REGULADORA DO SOLO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACION

Artigo 59. Ámbito de aplicación e características

Comprende os terreos destinados pola ordenación ás infraestruturas de comunicación correspondentes ao viario público identifícanse no plano de ordenación coas claves SX-IC e SL-IC- e as correspondentes tramas gráficas segundo se traten de viarios coa consideración de sistemas xerais (SX) ou de sistemas locais (SL).

As infraestruturas de comunicación correspondentes ao viario público rexeranse polo disposto na normativa sectorial de aplicación, nas normas e criterios específicos da administración titular.

Artigo 60. Usos

1. Uso principal: dotacional de infraestruturas de comunicación.
2. Usos complementarios ou compatibles.
 - a) Servizos urbanos categoría 1ª.
 - b) Espazos libres- zonas verdes.
3. Usos prohibidos: todos os demais.



Os espazos libres poden ser:

- De uso e titularidade pública (Pb).
- De titularidade privada e uso público en superficie (Pv).
- De titularidade privada e uso privado (Pv).

Artigo 65. Condicións xerais

1. As zonas verdes e espazos libres públicos deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación e de mobiliario urbano adecuado consonte o tipo de espazo libre.

2. Nas zonas verdes e espazos públicos empregaranse, salvo que non sexa viable, especies vexetais autóctonas e plantaranse árbores nun número axeitado ao espazo no que se localicen e aos usos públicos previstos. Sempre que sexa posible, conservarse o arboredo de interese, especies autóctonas e exemplares de gran porte. Buscarase un deseño de calidade para estas zonas, que aplique as técnicas máis recentes da arquitectura paisaxística.

Artigo 66. Condiciones de edificación

A superficie máxima por instalación nos espazos libres públicos será exclusivamente en planta baixa e ata 200 m² construídos cunha ocupación máxima sobre rasante para a totalidade de usos admitidos compatibles co espazo libre que non poderá superar o 5 % preceptivo, de conformidade co artigo 70 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro.

Os parques e áreas recreativas públicas poderán admitir instalacións deportivas ou culturais descubertas ou prazas de aparcadoiro cando a súa superficie sexa superior a 5.000 m². Neste caso, a superficie ocupada de solo non excederá o 15 % da superficie total do espazo libre.

Nos espazos libres de titularidade privada non se permite a edificación sobre rasante.

Artigo 67. Condicións particulares

Procurarase a súa conexión con outros espazos libres e zonas verdes mediante vías ou sendas peonís e ciclistas.

O deseño das zonas verdes deberá dar prioridade á satisfacción das necesidades da poboación, dotando estas áreas dos axeitados elementos naturais, ornamentais e de mobiliario urbano, e separando as zonas de estancia e as áreas de xogo das sendas e dos carrís para bicicletas.

As zonas verdes admitirán o cultivo hortícola tutelado polo concello para actuacións de índole educativo, cultural ou social.

A urbanización dos espazos libres deberá ter en conta as disposicións normativas en materia de ruído, accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.



TÍTULO IV. NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN

Artigo 69. Obrigatoriedade

Para o desenvolvemento das obras de urbanización correspondentes ás fases do Plan de etapas do PIA deberá redactarse o correspondente Proxecto de urbanización.

O Proxecto de urbanización redactarase de conformidade co establecido na lexislación urbanística, e as condicións particulares que se recollen no presente Título.

Artigo 70. Obxecto, alcance e características xerais do Proxecto de urbanización

1. De conformidade co establecido na lexislación urbanística, o Proxecto de urbanización ten por obxecto a definición técnica precisa para a realización da totalidade das obras de urbanización previstas para a execución das determinacións do PIA.
2. O Proxecto de urbanización non poderá modificar as previsións do PIA, sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións de detalle, esixidas pola execución material das obras, respectando, en todo caso, as condicións de accesibilidade (artigo 96.2 LSG).
3. O Proxecto de urbanización deberá resolver axeitadamente e nas condicións previstas no presente PIA, o enlace dos servizos urbanísticos do ámbito coas redes xerais ás que se conectan.
4. Os espazos públicos urbanizados, e os elementos que o compoñen, cumpriran coas condicións establecidas na Orde TMA/851/2021 de 23 de xullo, que desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, ou documento que o substitúa.

En A Coruña, marzo de 2026

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., os arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez

