

CAPÍTULO IV. Ordenanzas de regulación das zonas de solo urbano

Art. 120. Ordenanza 1 da fronte do Porto

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza a porción de tecido urbano de Ferrol Vello evolucionada tipoloxicamente como acompañamento da avenida da Marina.

Aplicase esta ordenanza ó ámbito das parcelas dos testeiros do núcleo de Ferrol Vello edificadas con arcadas e aliñacións con fronte á avenida da Marina, segundo se delimita en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un sistema de ordenación encamiñado á consolidación da configuración da dita fronte coa súa tipoloxía soportalada e á conservación e rehabilitación das edificacións que obedecen a aquela tipoloxía.

Para garanti-la integración e harmonización das novas edificacións co contorno e para aquelas que se conserven ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cantería, dinteis, pilastras, moldurados, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.
- A composición e ritmo de ocós adaptaranse ó carácter definido polas edificacións existentes con predominancia dos ocós de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición en eixes verticais de composición.
- Os materiais de fachadas e cubertas, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación materiais fabricados para ser revestidos.
- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos.
- Dispoñeranse obrigatoriamente soportais en planta baixa con fronte á avenida da Marina que integrarán as súas dimensións e composición nas xerais da fachada.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios existentes.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 100% sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación.

A altura máxima reguladora é de baixo e catro plantas (B+4) coa equivalencia de alturas existentes. Nas edificacións que superen dita altura non poderán realizarse obras de ampliación, reestructuración nin as de rehabilitación co aumento do número de vivendas ou locais en piso. Na nova edificación non se permitirán balcóns, terrazas ou beirados que sobreparen a aliñación exterior ou liña do soportal.

As obras de reestructuración e, de se-lo caso, de nova edificación, manterán a composición existente en fachada e as arcadas; incorporándoas cando o edificio carecese delas con criterios de integración ambiental respecto das existentes.

Autorizaranse sotos e semisotos que non ocuparán o espazo dos soportais.

4. Aliñacións e recuados.

As aliñacións serán as existentes segundo se indica en plano de ordenación.

Será obrigatoria a disposición de soportais en planta baixa da edificación con fronte á avenida da Marina e o mantemento dos accesos públicos baixo a edificación ás rúas Curro e Carne. Soportais e accesos terán a condicións de viario público para os efectos de garanti-lo uso público.

5. Usos.

Permítense a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítense os usos residencial comunitario, hoteleiro, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: industrial en categoría 1ª, recreativo e deportivo.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e as demais condicións esixidas polas normas de usos.

Art. 121. Ordenanza 2 de Ferrol Vello

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza o conxunto da antiga Vila coa excepción das zonas nas que se ten desenvolvido unha edificación de ensanche sobre a apertura de novos viais, así como a fronte do Porto e o barrio de Argüelles, segundo se indica en planos de ordenación.

Esta ordenanza será de aplicación en tanto non se aprobe o Plan Especial de protección e rehabilitación do Casco Vello, PE-2. As súas disposicións determinan os usos globais, niveis de intensidade e densidade que haberá de contempla-lo Plan Especial.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana histórica, tendente á conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e á preservación do parcelario que as sustenta.

Co obxecto de garanti-la integración e harmonización das novas edificación co contorno e para aquelas que se conserven, amplíen ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de cantería, linteis, pilastras, recebados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.

- A composición e ritmo de ocos adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.

- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada, sexa na cara interna ou externa, ou en formación de galería, con predominio dos ocos de compoñente vertical en fiestras de balcón e unha disposición de eixes verticais de composición.

- Os materiais de fachadas e cubertas, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación materiais fabricados para ser revestidos.

- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc. faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son para o soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.

- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, sen permiti-la construción de plantas diáfanas ou sen cerramentos exteriores, debendo estar integrado na composición xeral da fachada.

- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos cerámicos.
- As cubertas terán volumes continuos, sen crebas no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, bufardas ou fiestras (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.
- As cubertas adecuaranse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

3. Parámetros e condicións de edificios.

Con carácter xeral respectarase a división parcelaria existente impedíndose agregacións ou segregacións de parcelas. Excepcionalmente permitirase a agregación das parcelas cando concorran as seguintes circunstancias:

- Parcelas sen edificación ou con edificacións declaradas en ruína.
- A fronte dunha das parcelas sexa inferior a 5 m.
- A fronte resultante da agregación non exceda de 10 m.

Para os efectos da ordenación e atendendo ás características das parcelas diferéncianse dúas situacións:

1. Parcelas que dan fronte a dúas rúas.

Estas parcelas conservan a súa ordenación con ocupación do 100% sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación e da preservación e mellora dos patios de parcela e patinillos de ventilación nas restantes actuacións sobre edificios existentes.

A altura será uniforme nas dúas fachadas salvo que medie un desnivel entre rúas superior a 1,50 m. Neste caso, tomarase a altura da maior cota se o desnivel é igual ou menor de 3 m. En desniveis superiores ós 3 m tomarase a altura intermedia que se manterá en toda a profundidade.

2. Parcelas que dan fondo a cuarteirón.

Estas parcelas conservarán os fondos edificadas existentes na actualidade, sen permitir novas prolongacións de baixos nin novos usos edificables nos patios.

Os patios axardinados manteranse privados e conservarán a vexetación ornamental e o arboredo existente.

A altura máxima en número de plantas determínase nos planos de ordenación.

Consideraranse obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, con mantemento do volume edificado e da organización vertical e posición das plantas e forxados e das fachadas. Nas parcelas onde a altura máxima autorizada sexa maior que a existente, poderá alzarse a edificación ata o número máximo de plantas autorizado, cumprindo as demais condicións establecidas nesta ordenanza. A altura da nova planta será semellante á da inmediata inferior. Prevese a edificación de nova planta en caso de solares vacantes ou edificios derrubados en razón de declaración de ruína. Nestes casos, a altura de cornixa establecerase en consonancia coas edificacións dominantes na fronte de cuarteirón. Fíxase a seguinte correspondencia orientativa entre número de plantas e altura de edificación medida desde a rasante da calzada á liña de cornixa.

| | |
|------|-------------------------|
| B+2: | entre 8,60 m e 10,00 m |
| B+3: | entre 11,40 m e 13,25 m |
| B+4: | entre 14,20 m e 16,50 m |

Manteranse os voos de galerías, balcóns e miradoiros nas súas dimensións actuais e materiais, obrigándose a conservar estes en condicións de ornato. Así mesmo, os elementos existentes utilizaranse como criterios de composición básicos para as novas plantas elevadas conforme á ordenanza.

Manteranse e conservaranse os elementos de cantería, linteis, pilastras e recercados, os balcóns de enreixado, as galerías, os farois, apliques e demais elementos característicos.

As edificacións de nova planta adaptaranse ás pautas de composición dos edificios da fronte de cuarteirón á que pertencen.

As cubertas construíranse cerradas e rectas, excepto para patios, bufardas e chemineas de ventilación, mantendo a inclinación dominante do cuarteirón e a súa composición preferentemente a dúas augas excepto en esquina onde se acomodará a pendente ó beirado na cornixa.

4. Aliñacións.

Mantense con carácter xeral as aliñacións existentes salvo indicación expresa en plano de ordenación.

As edificacións dispoñeranse obrigatoriamente na aliñación.

Manteranse así mesmo os actuais recuados posteriores ó lindeiro.

5. Usos.

Permítense a vivenda en tódalas súas variantes, sendo o uso residencial o definido como global para a zona. Autorízanse así mesmo os usos residencial comunitario, hoteleiro, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Autorízase en edificio exclusivo o uso de oficinas e docente. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: o industrial en categoría 1ª, recreativo, oficinas e comercial que no caso de restaurantes poderá ocupar tamén a planta primeira exclusivamente con comedores, sempre que dispoña de escaleira de comunicación independente da de servizo ás restantes plantas do edificio.

Art. 122. Ordenanza 3 de Arsenais e Estaleiros.

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza o ámbito das instalacións do Arsenal Militar e da Empresa Nacional Bazán.

2. Sistema de ordenación, parámetros e condicións de edificación.

Regúlase un sistema de ordenación por edificación illada sen limitación de edificabilidade excepto por aplicación das características de adaptación ó ambiente sinaladas polo art. 59 LSG. Neste sentido a altura máxima das novas edificacións non debería supera-los 10 m.

A composición en planta das novas edificacións ou das ampliacións das existentes, procurará manterse nas direccións de trazado do Arsenal, excepto as que se sitúen na traza definida polo barrio de Esteiro (Avda. de Mac-Mahón). Para dispoñe-los volumes de novas edificacións será preceptiva a tramitación dun estudio de detalle.

Os edificios e construcións incluídos no Catálogo de Protección de Edificios e Conxuntos estarán ó regulado polas Normas de Protección do patrimonio cultural.

O trazado probable do foxo do primitivo arsenal estará suxeito así mesmo a catálogo coas especificacións da súa necesaria investigación e restauración de carácter científico.

3. Usos.

Os usos permitidos serán os industriais, en categoría 3ª e 4ª e nos grupos 2º e 9º. Os vinculados á Defensa Nacional e os de equipamento.

Art. 123. Ordenanza 4 de extensión do Barrio de A Magdalena

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza a extensión consolidada de sucesivos cuarteiróns desenvolvidos seguindo a pauta morfolóxica da Nova Poboación fundada no século XVIII segundo plano do enxeñeiro Llovet, como contorno da mesma preténdese a preservación da súa estrutura urbana.

É de aplicación á parte do barrio da Magdalena non incluída na declaración de conxunto histórico no ámbito que alcanza a antiga muralla, o Cantón de Molíns e o Barrio Antigo de Esteiro, segundo se indica en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana, tendente á preservación selectiva do parcelario de orixe que se conserva e ó fomento da rehabilitación, mantendo a edificación en cuarteirón con pequeno patio interior.

Para garanti-la integración ambiental das edificacións en relación ó conxunto do Barrio da Magdalena establécense as seguintes condicións:

- Nas obras de consolidación, rehabilitación e reestructuración dos inmobles conservaranse e manteranse: os dinteis, cornixas e recercados de pedra e demais elementos de cantería existentes; os balcóns, reixas, farois, apliques e demais elementos de ferro forxado existentes; as galerías e miradoiros e demais elementos decorativos de madeira, que se manterán pintados.

- Nas obras de nova edificación, ampliación e reforma, manterase o criterio de composición de galerías e corpos voados predominante no barrio, establecéndose a regra de que as galerías pechadas ocupen toda a fronte de fachada a partir do 2º andar, retranqueándose lateralmente en magnitude igual ó voo e prevalecendo nos edificios obxecto de reforma ou adición de plantas os criterios compositivos preexistentes en fachada. Non se autorizan outros corpos voados que as galerías, miradoiros e balcóns, cun voo máximo de 0,60 m.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A altura máxima da edificación é a establecida en planos de ordenación, sendo a equivalencia volumétrica entre 12,5 m e 14 m para os edificios de baixo e tres plantas (B+3) e entre 15,5 m e 18 m para os edificios de baixo e catro plantas (B+4).

Esta altura regúlase da seguinte forma:

1º O número de plantas establécese por cada fronte de cuarteirón. Nas parcelas de esquina e a travesas manterase unha única altura de cornixa continua, calquera que sexa a rasante das travesas.

2º A correspondencia entre o número de plantas e a altura de cornixa establecerase tendo en conta o criterio de máxima unidade posible, tanto na definición da altura total como na de cada piso, procurando mante-la continuidade coas edificacións colindantes e a súa coherencia no conxunto da fronte de cuarteirón.

Autorízanse sotos e semisotos con igual ocupación que a planta baixa.

As cubertas manterán a inclinación dominante do cuarteirón sen supera-la pendente e altura máxima establecidas nas Normas Xerais, a súa composición será, preferentemente, a dúas augas.

Para a aplicación da ordenanza establécense catro variantes:

1. Regulación xenérica (RG).
2. Regulación con conservación de parcela (CP).
3. Regulación de simple conservación (SC).
4. Regulación de protección integral e estrutural (IE).

Variante 1. Regulación xenérica (RG).

Corresponde ás parcelas sobre as que non se establece vínculo de conservación que poderán edificarse ou ampliarse ata a altura máxima de cornixa de cuarteirón, respectando á súa vez o número de plantas establecido como máximo no plano de ordenación. Establécese un recuado obrigatorio de 2,50 m no fondo da parcela para forma-lo patio de cuarteirón e en toda a extensión da mesma, excepto nas parcelas de esquina onde non se establecen requisitos de patio de cuarteirón.

Permítese a parcelación e agregación de parcelas respectando no posible a perpendicularidade á liña de fachada en toda a profundidade da parcela.

Non se permiten terrazas nin en cuberta nin en pisos.

Variante 2. Regulación con conservación de parcela (CP).

Aplícanse a esta variante as determinacións da anterior, que haberán de acomodarse á parcelación existente respectando a mesma sen poder agregarse dúas ou máis parcelas veciñas para constituir edificio único ou con acceso compartido desde a vía pública. En consecuencia non poderán modificarse os lindes rectos da parcela.

Así mesmo respectaranse os recuados mínimos de 2,50 m no fondo da parcela para a formación de patio, e maiores, se os houbese, nas edificacións onde se realicen obras de rehabilitación, restauración ou alzado de plantas para acadar as alturas máximas permitidas na fronte do cuarteirón correspondente.

Variante 3. Regulación de simple conservación (SC).

Aplícase esta clase ós inmobles edificados de acordo con anteriores plans que ten un volume construído superior ó permitido pola presente ordenanza e se atopan especificamente delimitados no correspondente plano de ordenación.

En tanto non se acomoden ás condicións da ordenanza, estes inmobles conservarán a ordenación que amparou a obtención de licencias e nelas autorízanse unicamente as obras de conservación, consolidación e rehabilitación, quedando expresamente prohibidas as obras que supoñan calquera tipo de aumento de volume ou a obtención dun maior número de locais, excepto na planta baixa.

Variante 4. Regulación de Protección Integral e Estructural (IE).

Aplícase esta clase a aqueles edificios singulares catalogados, nos que a conservación debe garantirse en tanto pezas de notable interese histórico, artístico ou cultural. Autorízanse as obras de restauración, consolidación e rehabilitación con respecto ós materiais, decoración e acabados existentes. Como non preferentes poderanse autorizar obras novas de ampliación ata completa-lo volume máximo regulado pola altura do cuarteirón na composición e materiais do inmoble existente.

4. **Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as aliñacións e rasantes existentes segundo se indica en planos de ordenación. A liña de edificación deberá de coincidir coa aliñación.

5. **Usos.**

Permítese a vivenda en tódalas variantes (excepto colectiva en planta baixa). Así mesmo permítense os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado á planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Toléranse os usos de oficina en planta superior á primeira sempre que se manteña a proporción mínima de 2/3 de uso residencial sobre o total da superficie en plantas altas.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de usos.

Permítese garaxes en categoría 1ª e 2ª. Na variante 2 (CP) non se autorizan salvo que a dimensión da fronte de parcela sexa tal que permita compatibiliza-lo acceso a garaxe coa pervivencia dos locais en planta baixa.

Art. 124. Ordenanza 5 de incorporación de Canido ó Barrio de A Magdalena

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta ordenanza partes de cuarteiróns con fronte a rúas pertencentes á prolongación das de A Magdalena (Hospital, Terra e Rubalcava, Coruña, S. Barcaíztegui, Arce), así como fronte da rúa do Sol (fachada sur) que mantén parcelación e tipoloxía de edificación similar á do barrio de A Magdalena. O seu ámbito defínese en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana (aliñacións e parcelario) tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes acompañando a súa evolución en altura, preservando o parcelario que as sustenta.

Excepcionalmente permitirase a agregación de dúas parcelas contiguas se se cumpriran as condicións seguintes:

- . Que a fronte edificada dunha delas sexa menor de 5 m.
- . Que a fronte resultante sexa menor de 12 m.

Manteranse as dimensións e características dos corpos voados existentes. Non se autorizan máis corpos voados novos que galerías e miradoiros a partir do 2º piso, cun voo máximo de 0,6 m. Ámbolos dous haberán de ser acristalados polo menos no 75% da súa superficie. Con igual voo máximo autorízanse balcóns con varanda calada.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A altura máxima da edificación será de baixo e tres plantas altas (B+3) equivalente a un máximo de 13,5 metros.

Manteranse os fondos das plantas piso actualmente edificadas, para os edificios existentes.

Para a nova edificación ou substitución de antigas edificacións establécese un fondo máximo de 12 m en planta piso.

Permítese a prolongación de baixos ata 16 m, semisoto e soto con igual dimensión.

Establécense como obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, permitíndose a alzada cando a altura de cornixa e o número de plantas sexan inferiores ás máximas autorizadas. Os criterios compositivos das fachadas dos pisos alzados, conservarán na súa estrutura e ritmo os das fachadas

existentes. Análoga regra seguirase en canto á altura e proporcións dos novos pisos, dos seus miradoiros, galerías e balcóns.

Poderase autoriza-la reestructuración mantendo o volume edificado se se conservan os elementos básicos da estrutura da planta e os característicos das fachadas.

Autorizarase a nova edificación en solares vacantes ou resultantes de derruba por declaración previa de ruína. As súas condicións de composición harmonizarán coas dos edificios de contorno.

Os xardíns privados manteranse e solicitarase licencia para a corta de árbores ou arbustos ornamentais.

Autorízanse sotos e semisotos con igual ocupación que a planta baixa.

4. Aliñacións e rasantes.

Respectaranse as aliñacións e rasantes existentes, segundo se indica en planos de ordenación. A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación.

5. Usos.

Permítense a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítense os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado a planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Toléranse os usos de oficina en planta superior á primeira sempre que se manteña a proporción mínima de 2/3 de uso residencial sobre o total da superficie en plantas altas.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de uso.

Permítense garaxes en categoría 1ª e 2ª.

Art. 125. Ordenanza 6 do Castro e Cruceiro de Canido.

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza as frontes lineais que partindo dunha tipoloxía de vivenda baixa (ranchos terreos) foron crescendo en altura, con parcelación profunda e estreita, edificadas en fileira con tendencia a unha aliñación regular pero non sempre recta, existentes no vello núcleo rural de Canido. O seu ámbito indícase en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación favorable á conservación da estrutura parcelaria tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes acompañando a súa evolución en altura, sen prexuízo de que se poidan producir substitucións das vellas edificacións.

Excepcionalmente permitirase a agregación de dúas parcelas adxacentes se se cumpriran as dúas condicións seguintes:

- . Que a fronte edificada dunha delas sexa menor de 5 m.
- . Que a fronte resultante sexa menor de 12 m.

Ou ben que estean obrigados polos axustes na ordenación reflectidos nos planos de ordenación.

3. **Parámetros e condicións de edificación.**

A altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas altas (B+2) equivalente a un máximo de 9,50 m, para o ancho de rúa menor de 10 m e de baixo e tres plantas (B+3) equivalente a un máximo de 12,50 m, cando o ancho de rúa sexa maior de 10 m. Os pisos existentes poderán conservar a súa altura podendo alzarse ata alcanza-lo máximo permitido procurando adaptarse á altura ou ritmo de cornixas das edificacións próximas. Os criterios compositivos dos pisos alzados conservarán na súa estrutura e ritmo os das fachadas existentes. Análoga regra seguirase en canto á altura e proporcións dos novos pisos e as características dos seus miradoiros, galerías ou balcóns.

Para as novas edificacións ou ampliacións das existentes establécese un fondo máximo de 14 metros. Para acadar este fondo as ampliacións haberán de referirse ó conxunto do edificio. Excepcionalmente poderán autorizarse ampliacións parciais ou construción de locais anexos dos edificios existentes cando se trate de melloras hixiénicas da vivenda que non puideran executarse dentro do dito fondo.

Se como resultado da ordenación, a parcela tivese dúas liñas de fachada, poderá edificarse en ámbalas dúas se ben garantindo que os patios resultantes teñan dimensións maiores de 3/4 da altura a edificar.

Autorizaranse semisotos e sotos no fondo máximo autorizado.

Detrás da liña de edificación interior permítense edificacións auxiliares en planta baixa cunha altura máxima de 3 metros e unha superficie máxima de 30 m² situada independentemente da edificación principal e apoiada no lindeiro posterior da parcela.

4. **Aliñacións e rasante.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación, sen prexuízo dos reaxustes por treitos de rúa que se poidan establecer mediante Estudos de Detalle.

A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación así definida.

5. **Usos.**

Permítense a vivenda familiar.

Autorízase a vivenda colectiva incluso en planta baixa e as oficinas.

En edificio exclusivo permítense os usos residencial comunitario, hoteleiro en categoría 2ª, oficinas, comercial, docente, asistencial, sanitario, sociocultural e administración pública.

En planta baixa permítense ademais os usos comercial (que no caso de restaurantes poderán instalar comedores en piso primeiro con escaleira independente), salas de reunión, asistencial, sanitario, sociocultural, deportivo, recreativo, industrial en categoría 1ª grupos 1º, 3º, 5º, 6º e 7º e categoría 2ª grupos 5º, 6º e 7º.

Permítense o garaxe aparcamento en categoría 1ª en tódolos seus graos e en categoría 2ª.

Art. 126. Ordenanza 7.A. de vivenda unifamiliar intensiva

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as extensión de solo urbano consolidadas mediante tipoloxías unifamiliares mixtas (adosada, exenta, etc.).

Será de aplicación nos ámbitos que se indican en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Manterase a actual tipoloxía de vivenda unifamiliar mixta (adosada, exenta ou pareada) recuada ou non respecto á aliñación debendo cumprir-las seguintes condicións:

A edificación adosada ou medianeira nun ou nos dous lindeiros laterais será obrigatoria sempre que exista na parcela colindante unha edificación medianeira ou adosada a dito ou ditos lindes.

Autorízanse edificacións agrupadas horizontalmente en fileira en promoción conxunta, adosadas de forma que non queden medianeiras vistas, nas condicións desta ordenanza.

A edificación exenta autorizarase sempre que se garanta o cumprimento dos recuados laterais establecidos.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A edificación non superará a ocupación do 30% da parcela. Dispoñeranse obrigatoriedade na banda de 18 m medidos desde a aliñación.

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta, equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante da vía a que dea fronte. Así mesmo a altura máxima medida en calquera punto do seu perímetro desde a rasante do terreo non superará os 8 m.

As edificacións terán recuados laterais mínimos de 2 metros e de 5 metros ó lindeiro posterior. Dos recuados laterais exímense as edificacións adosadas nas condicións desta ordenanza, tan só en relación ó linde medianeiro.

A fronte edificada poderá coincidir coa aliñación ou recuarse un máximo de 3 metros desde a aliñación.

A parcela mínima edificable será de 250 m² e a súa fronte mínima á vía pública haberá de ser de 9 m.

No caso de parcelas comprendidas entre dúas colindantes xa edificadas que non alcancen a fronte ou parcela mínimas, permitirase excepcionalmente edificar en parcela menor se se demostrara que a disposición e características das edificacións que xa existen impiden unha parcelación adaptada ás esixencias da ordenanza. A nova edificación haberá de cumprir, en todo caso, os restantes parámetros de edificabilidade.

Permítese a promoción conxunta de vivendas adosadas nunha superficie de terreo que no seu conxunto haberá de cumprir-las condicións de parcela mínima esixidas para cada unidade de vivenda. Neste caso as vivendas haberán de construírse en parcela independente, sen permiti-la disposición de plantas continuas nin sequera en soto para garaxe. A tal efecto, presentarase proxecto de parcelación que haberá de ser aprobado con carácter previo ou simultáneo á licenza de edificación. Se as parcelas adscritas a cada edificación resultaran menores que a mínima esixida, acreditarase a vinculación das superficies non parceladas (espacios ou zonas comúns), en cantidade suficiente, ás parcelas edificadas. En calquera caso, a fronte mínima á vía pública de cada edificación non poderá ser inferior a 6,0 m.

Estas promocións cumprimentarán as restantes condicións establecidas pola ordenanza.

Os sotos e semisotos non computarán edificabilidade, se ben os semisotos estarán dentro da altura máxima permitida.

4. **Edificación auxiliares.**

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas, que terán unha altura máxima de 3 m. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela por detrás da liña de fachada. Estas construcións computarán ocupación de parcela.

5. **Aliñacións e rasantes.**

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

A edificación poderá recuarse da aliñación ata un máximo de 3 metros, procurando a integración na liña dominante no treito de rúa, adosándose ás medianeiras existentes e continuando as aliñacións das fachadas existentes. O acceso ás edificacións nivelarase coa beirarrúa en contacto coa calzada.

6. **Usos.**

Permítense a vivenda familiar.

Permitiranse igualmente os usos compatibles nas seguintes condicións:

- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro: en categoría 2ª.
- . Comercial: en categoría 1ª e 2ª.
- . Oficinas: en planta baixa.
- . Sanitario: cando non implique aloxamento de enfermos.
- . Asistencial.
- . Docente.
- . Sociocultural.
- . Recreativo.
- . Religioso.
- . Industrial: en categoría 1ª grupos 1º, 2º, 3º, 5º, 6º e 7º.
- . Garaxe aparcamento: en categoría 1ª. En categoría 2ª grao 3º para promocións conxuntas.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda ou por cada 150 m² de edificación para outros usos.

Art. 127. Ordenanza 7.B. de vivenda unifamiliar en cidade xardín.

1. **Definición e ámbito.**

Comprende diversos sectores en solo urbano edificados segundo esta tipoloxía.

2. **Sistema de ordenación.**

Establécese un sistema de ordenación con edificación exenta con recuados e xardín.

3. **Parámetros e condicións de edificación.**

A edificabilidade medida sobre parcela neta con aliñación non excederá de 0,40 m²/m². Ó teito resultante poderá engadírselle como máximo un 50% de semisoto ou un garaxe anexo de 30 m² de superficie máxima.

Autorízase un soto.

A parcela mínima edificable será de 500 m². Nos casos de parcelas restantes entre outras xa edificadas que non alcancen a superficie mínima regulada, permitiranse excepcionalmente edificacións en parcela menor, respectando os restantes parámetros reguladores.

O recuado entre a aliñación exterior e a fachada será como mínimo de 3,00 m. Cando algunha edificación existente, na que a súa superficie edificada sexa inferior á máxima permitida, non cumpra este recuado pola ordenanza, poderán autorizarse obras de ampliación sempre e cando ceda como xardín público incorporado á beirarrúa a superficie resultante entre a aliñación e a liña da edificación.

Os recuados laterais mínimos será de 2 m e os posteriores de 5 m.

Poderán autorizarse edificacións en liña, mediante proxecto conxunto e con inscrición rexistral da carga aceptada polo colindante. Nestes casos poderán manterse xardíns comúns. Esixirase en todo caso para o conxunto da actuación unha superficie equivalente á parcela mínima polo número de vivendas.

A altura máxima autorizada será de baixo e unha planta, equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante do terreo na fachada que dea fronte á vía pública. A edificación non superará os 8 metros medidos desde calquera punto do terreo no contacto co perímetro da edificación.

A fronte mínima de parcela será de 10 metros e o da edificación de 6 m.

Os cercados de fincas manteranse diáfanos desde unha altura sobre a beirarrúa non superior a 1 metro excepto que pola pendente do terreo en contacto coa beirarrúa sexan necesarios muros de contención de maior altura que se tratarán como fachadas.

4. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

5. Usos.

Permítese a vivenda familiar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles:

- . Oficinas.
- . Hoteleiro: categoría 2ª.
- . Residencial comunitario.
- . Comercial: categoría 1ª e 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª.
- . Garaxe aparcamento: categoría 1ª.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m² de edificio ou fracción para outros usos.

Art. 128. Ordenanza 7.C. de vivenda unifamiliar extensiva

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza as extensións de solo urbano consolidadas por unha parcelación fraccionada normalmente a eixe das vías, que soporta vivenda unifamiliar sobre parcela.

Será de aplicación ós ámbitos indicados en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un sistema de ordenación baseado na edificación exenta, en parcela de certa dimensión.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación máxima da parcela será do 20%.

Fíxase unha edificabilidade máxima de $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

A parcela mínima será de 1.000 m^2 . Nos casos de parcelas restantes entre outras xa edificadas que non alcancen a superficie mínima regulada permitiranse excepcionalmente edificacións en parcela menor, respectando os restantes parámetros reguladores.

O recuado entre a aliñación exterior e a fachada será como mínimo de 3 m.

Os recuados laterais mínimos serán de 3 m e de 5 m os posteriores.

A altura máxima fíxase en baixo e unha planta equivalente a 6,5 m medidos desde a rasante do terreo, na fachada que dea fronte a dita vía. A edificación non superará os 8 m, medidos desde o terreo, en ningún punto do seu perímetro.

A fronte mínima de parcela será de 12 m.

Poderán autorizarse semisotos, computando edificabilidade e incluídos na altura máxima. Autorízase así mesmo un soto.

4. Edificacións auxiliares.

Permítense garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas, sen computar edificabilidade, cunha limitación de altura de 3 m e unha ocupación máxima do 5% da parcela. Poderán adosarse á edificación principal e ós lindes da parcela, por detrás da liña de fachada, con autorización do colindante.

5. Aliñacións e rasantes .

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

6. Usos.

Permítese a vivenda familiar.

En edificio exclusivo e nos baixos da edificación autorizaranse así mesmo os seguintes usos compatibles.

- . Oficinas.
- . Salas de reunión e espectáculos.
- . Hoteleiro: categoría 2ª.
- . Residencial comunitario.
- . Comercial: categoría 1ª e 2ª.
- . Industrial: categoría 1ª.

- . Garaxe-aparcamento: categoría 1ª.
- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.

Será obrigatoria a previsión de dúas prazas de garaxe na parcela por cada vivenda e por cada 150 m² ou fracción para outros usos.

Art. 129. Ordenanza 8 do Esteiro Antigo

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza os cuarteiróns en liña que se conservan do antigo barrio de Esteiro, así como parte dos cuarteiróns máis anchos compactos entre as rúas Carlos III e Taxonera-Mac-Mahón.

O seu ámbito de aplicación indícase en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación da estrutura urbana (aliñacións e parcelario) tendente á conservación e rehabilitación das edificacións existentes, preservando o parcelario que as sustenta.

Excepcionalmente permitirase a agregación de dúas parcelas contiguas se previamente fosen declarados en ruína os seus edificios, a fronte de polo menos unha delas fora inferior a 5 m e a parcela resultante da agregación fora menor de 12 m.

Manteranse as dimensións e características dos corpos voados existentes.

Non se autorizarán outros corpos voados novos que as galerías e miradoiros a partir do 2º piso cun voo máximo de 0,6 m, acristalados polo menos no 75% da súa superficie. Con igual voo máximo autorízanse balcóns con varanda calada en plantas altas.

3. Parámetros e condicións de edificación.

A ocupación de parcela poderá acadalo 100% da súa superficie sen prexuízo da previsión dos patios de parcela esixibles nas actuacións de reestructuración, ampliación ou nova edificación, previstas no Plan Parcial Reformado do Polígono Residencial de Esteiro.

A altura máxima da edificación será de baixo e dúas plantas altas (B+2) equivalente a un máximo de 10 m, dispoñéndose a liña de cornixa en relación harmónica coas das edificacións contiguas. Na fronte das rúas Taxonera e Mac-Mahón e nunha profundidade máxima equivalente ó fondo máximo edificable en planta piso, así como no cuarteirón delimitado polas rúas Espoz e Mina, Carlos III e Taxonera autorízanse 3 plantas e baixo (B+3). Nas edificacións existentes que superen ditas alturas só poderán realizarse obras de rehabilitación, consolidación, restauración e conservación.

Consideraranse como obras preferentes as de conservación, consolidación e rehabilitación, e as de ampliación para acadalo a altura máxima permitida, todas elas co mantemento das características arquitectónicas das edificacións e respecto ó contorno. Poderase autorizar a reestructuración mantendo o volume edificado se se conservan os elementos básicos de estrutura e disposición espacial das plantas e as fachadas.

Só se autorizarán os derribos dos edificios previamente declarados en ruína.

As novas edificacións, igual que as ampliacións, atenderán na súa composición de fachada ás características das edificacións tradicionais existentes na fronte de cuarteirón.

As cubertas manterán a inclinación dominante do cuarteirón e a súa composición será, preferentemente, a dúas augas.

4. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as existentes segundo se indica en planos de ordenación.

5. Usos.

Permitirase a vivenda en tódalas súas variantes (excepto colectiva en planta baixa). Así mesmo permítense os usos residencial comunitario e hoteleiro en categoría 2ª.

En edificio exclusivo autorízanse os usos hoteleiro, sanitario, docente, asistencial e sociocultural.

En planta primeira autorízanse os usos de oficina e sanitario (cando non implique aloxamento de enfermos), tamén o comercial vinculado á planta baixa con escaleira propia e diferente á xeral do edificio que se destinará exclusivamente a uso de comedores no caso de restaurantes.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse o comercial, oficinas, salas de reunión e espectáculos, industrial en categoría 1ª grupos 5º, 6º e 7º, docente, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo e administración pública.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto e ó soto, mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e cumprindo as condicións esixidas polas normas de usos.

Permítense garaxes en categoría 1ª e 2ª.

Art. 130. Ordenanza 9 de fincas singulares en solo urbano

1. Delimitación e ámbito.

Aplícase esta ordenanza ós enclaves de vilas e quintas situadas no perímetro de solo urbano que se conservarán como pezas unitarias de interese pola súa tipoloxía, construción ou pola existencia de xardinería ou arboredo de notable desenvolvemento.

O ámbito é o establecido no plano de ordenación.

2. Parámetros e condicións de ordenación.

Para estas pezas, o Plan Xeral fixa un tipo de ordenación por edificación illada cunha edificabilidade máxima de 0,15 m²/m² sobre parcela neta e cunha ocupación máxima do 10% da parcela.

Con estes parámetros poderanse realiza-los seguintes tipos de actuacións:

1º En edificios catalogados haberá de conservarse a edificación podendo realizarse obras de consolidación, reforma interior e rehabilitación mantendo o carácter do conxunto, e o seu grao de protección.

2º En edificios non catalogados poderán realizarse, adicionalmente, obras de reforma total ou substitución da edificación.

En ámbolos dous casos e a través da redacción e aprobación dun Estudio de Detalle poderá completarse a edificabilidade con novas construcións, respectando os usos autorizados e o carácter do conxunto, organizando a situación das novas edificacións con respecto ós elementos do cerramento e xardinería e mantendo a unidade parcelaria. A altura máxima dos novos edificios será de baixo e unha planta equivalente a 6,5 m.

Os Estudos de Detalle conterán a documentación precisa en forma de plantas, alzados, seccións, fotomontaxes e perspectivas, que permitan xulgar no ámbito definido para a nova edificación e no seu contorno xeral, a

integración, harmonía e calidade visual da proposta no conxunto, e todo iso sen prexuízo da documentación que sexa legalmente esixible.

Igualmente o Estudio de Detalle acompañarase dun catálogo de pormenor de elementos construídos e naturais que trala súa aprobación se integrará no xeral do presente documento.

Nos xardíns, hortas ou zonas non ocupadas pola edificación, calquera modificación dos elementos que configuran formalmente a parcela tales como trazas de xardinería, arboredo, elementos decorativos, etc., e que caracterizan o ámbito de influencia da edificación principal, será obxecto de licencia municipal, que poderá ser denegada por consideracións ambientais ou histórico-artísticas.

Expresamente queda prohibida a corta de especies arbustivas e arbóreas, autóctonas ou exóticas que polo seu porte, idade ou situación estratéxica, formen parte da configuración ambiental do conxunto.

Igualmente conservaranse os cerramentos pétreos e de enreixado e demais elementos accesorios construídos que manteñan unha unidade de composición ou ambiental coa edificación principal.

3. Usos.

Permítese a vivenda familiar sen segregación de parcela así como o uso residencial comunitario, hoteleiro, oficinas en categoría 1ª, comercial, salas de reunión e espectáculos e equipamentos docentes, socioculturais, asistenciais, sanitario e administración pública. Autorízanse garaxes en categoría 1ª e 2ª.

Art. 131. Ordenanza 10. Industrial.

1. Delimitación e ámbito.

Comprende esta Ordenanza as áreas de solo urbano con uso industrial delimitadas nos planos de ordenación.

2. Parámetros e condicións de ordenación.

Fíxase un tipo mixto de ordenación por edificación illada, pareada ou adosada, cunha edificabilidade máxima sobre parcela neta de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$, altura máxima de 9 m equivalente a 2 plantas e ocupación máxima do 70% da parcela. Os recuados a calquera dos lindes non adosados serán como mínimo a metade da altura máxima da edificación.

Esixirase que polo menos o 20% da superficie da parcela estea destinado a circulacións e aparcamentos. Se das condicións do proceso productivo derivan maiores esixencias de altura ou superficie, debidamente xustificadas, poderán excepcionalmente autorizarse alturas maiores para as naves ou transformarse a edificabilidade superficial en cúbica de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, como máximo.

3. Usos.

Autorízanse usos de industria en categoría 2ª e 3ª, así como oficinas, comercial, deportivo e recreativo e garaxe aparcamento en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.

Autorízanse os usos de vivenda e os complementarios en planta baixa existentes nas edificacións situadas na fronte da estrada de Catabois, en tanto non se produza a reestructuración, ampliación ou substitución de ditas edificacións, e todo isto sen prexuízo de aplicación do réxime de fóra de ordenación establecido na presente Normativa Urbanística.

Art. 132. Ordenanza 11 das Vivendas Municipais.

1. Definición e ámbito.

Comprende o conxunto formado polo barrio de vivendas de Recimil, inventariado como conxunto de interese arquitectónico pola L.P.C.G. e catalogado polo Plan Xeral.

2. Sistema de ordenación.

Preservarase a organización espacial e volumétrica do conxunto de bloques de vivendas colectiva artellados en torno ós espazos públicos, fomentándose a súa rehabilitación.

3. Parámetros e condicións de edificación.

Conforme á natureza da súa protección, manterase a ocupación e volumetría dos bloques existentes.

Poderanse realizar obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación, e as de reestructuración necesarias para a preservación dos edificios.

No caso de producirse a ruína e o colapso funcional das estruturas dun edificio, optarase pola reconstrución ou pola reinterpretación arquitectónica do tipo, previa tramitación dun Estudio de Detalle que terá o alcance dun anteproxecto arquitectónico e deberá ser informado favorablemente pola Administración de Patrimonio. O seu ámbito comprenderá o conxunto da unidade morfolóxica completa.

4. Aliñacións e rasantes.

Mantense as existentes segundo se indica en planos de ordenación.

5. Usos.

Permítense a vivenda colectiva e os usos residencial comunitario, comercial en categoría 2ª, hoteleiro, sanitario sen aloxamento de enfermos, asistencial e sociocultural.

Art. 133. Ordenanza 12 do Ensanche

1. Definición e ámbito.

Comprende esta ordenanza cuateiróns dos antigos Ensanches A e B da cidade de Ferrol.

Aplícase a todos aqueles cuarteiróns onde o grao de execución non require dun proceso de execución integral, segundo se indica en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Presenta unha ordenación en cuarteiróns regulada mediante aliñacións e fondos con edificación pechada e semiaberta.

A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

Autorízanse voos sobre espazos libres, zonas verdes e rúas de ancho maior de 8 metros sen sobrepasa-lo 8% do ancho da vía nin a dimensión de 1 m.

3. Parámetros e condicións de edificación.

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e alturas reguladoras definidas en número de plantas en planos de ordenación.

A equivalencia métrica das alturas máximas da edificación serán as seguintes:

Baixo máis catro plantas altas (B+4) = máximo 16 m

Baixo máis sete plantas altas (B+7) = máximo 25 m

Baixo máis dez plantas altas (B+10) = máximo 34 m

A altura libre mínima de planta baixa será de 3,5 m.

A altura bruta mínima de planta piso (entre eixes de forxado) será de 2,85 m.

Respectando as condicións de altura, procurarase iguala-las liñas de cornixa coas das edificacións existentes ou mante-lo ritmo de escalonamento se a pendente o esixira.

A cuberta estará inscrita na liña de 45° medidos desde a aliñación exterior, sen que a cumieira sobrepase os 6,5 m sobre a altura máxima. Autorízanse 1 ou 2 plantas baixo cuberta cunha superficie total máxima equivalente ó 60% da última planta piso, medida entre aliñacións.

Permítese a prolongación de planta baixa ata unha profundidade de 10 m medidos desde a liña de edificación interior de planta piso indicada en planos de ordenación, aterrizando a súa cuberta a altura homoxénea.

A planta baixa poderá prolongarse ata ocupa-la totalidade da parcela con destino a garaxe-aparcamento autorizado polo Concello en atención ás necesidades da zona e impacto na circulación, nas condicións establecidas pola normativa do Plan.

Autorízanse sotos e semisotos ocupando a profundidade da parcela. Neles localizaranse en primeiro lugar as prazas de garaxe-aparcamento esixidas pola normativa, podendo dedicarse a superficie sobrante ós usos previstos nesta normativa.

Os patios de cuarteirón libres de edificación poderán mancomunarse para a súa utilización colectiva. Cando a súa superficie o permita autorízase neles usos deportivos ó aire libre e pequenas edificacións de planta baixa destinadas a servizos ou equipamentos privados de uso común, cunha superficie edificada máxima de 0,1 m²/m² sobre a superficie mancomunada do patio.

As medianeiras vistas serán acabadas con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas, en tanto non sexan cubertas polo edificio contiguo.

As edificacións existentes que teñan sido executadas na súa totalidade conforme a licenza adaptada ás determinacións do planeamento anterior conservarán a súa ordenación.

4. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

A liña de edificación haberá de coincidir coa aliñación definida.

5. Usos

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda colectiva.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:
Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións de rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).

- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

Art. 134. Ordenanza 13.A de extensión en cuarteirón pechado

1. Definición e ámbito.

Comprende ámbitos discontinuos de edificación en solo urbano conforme ó tipo de edificación en cuarteirón.

Aplicase ós ámbitos indicados en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Mantense en xeral o tipo de ordenación en cuarteirón definido por aliñacións e fondos, e edificación adosada. A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

3. Parámetros e condicións de edificación.

Respectaranse as aliñacións, fondos edificables máximos e as alturas máximas co número de plantas que figuran en planos de ordenación. Establécese unha equivalencia de altura de 16 m para edificacións de baixo e catro pisos, de 13 m para as de baixo e 3 pisos e de 10 m para as de baixo e dous.

Autorízanse os voos sobre espazos libres, zonas verdes e rúas de ancho maior de oito metros sen sobrepassalo 8% do ancho nin a dimensión de 1 m.

Permítese a prolongación de planta baixa ata unha profundidade de 10 m medidos desde a liña de edificación interior de planta piso indicada en planos de ordenación, aterrazando a súa cuberta a altura homoxénea.

Autorizaranse sotos e semisotos na profundidade da parcela e destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios de planta baixa.

Autorízase a construción de garaxes en patios de cuarteirón, sempre que non ocupen máis do 50% da superficie dos mesmos e estean aterrazadas as súas cubertas a altura uniforme.

As medianeiras vistas serán acabadas con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas, en tanto non sexan cubertas polo edificio contiguo.

As edificacións existentes que teñan sido executadas na súa totalidade conforme a licenza adaptada ás determinacións do planeamento anterior conservarán a súa ordenación.

4. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as fixadas en planos de ordenación.

5. Usos.

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda colectiva.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:
 - Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

. Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriorar as instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).

- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

Art. 135. Ordenanza 13.B de extensión en edificación aberta

1. Delimitación e ámbito.

Comprende ámbitos de edificación discontinuos en solo urbano incorporados ó crecemento urbano por planeamentos anteriores, edificados conforme ó tipo de edificación illada en bloque ou cuarteirón aberto.

Aplícase ós ámbitos delimitados en planos de ordenación.

2. Sistema de ordenación.

Fíxase un tipo de edificación aberta con fachadas a tódolos lindes da parcela, onde os espazos libres de edificación serán tratados como accesos e xardíns, podéndose cerrar con muro o perímetro da parcela nas condicións establecidas nesta normativa.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Manteranse os parámetros volumétricos e as condicións de edificación existentes.

En planos de ordenación establécese a planta neta do volume edificado. A altura máxima edificable será a existente conforme a licencia.

En ausencia de ditas determinacións establécese unha edificabilidade máxima sobre parcela de 1 m²/m² e unha altura máxima de baixo e catro plantas altas.

4. **Aliñacións e rasantes.**

Respectaranse as establecidas en planos de ordenación.

5. **Usos.**

Permítense a vivenda en tódalas variantes. Así mesmo permítense os usos residencial comunitario, hoteleiro, comercial, oficinas, docente, sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: industrial en categoría 1ª, recreativo e deportivo.

Os usos permitidos en planta baixa poderán estenderse ó semisoto mantendo sempre a vinculación co local de planta baixa e as demais condicións esixidas polas normas de usos.

Permítense garaxes en categoría 1ª grao 1º e categoría 2ª.

Art.136. Ordenanza 13.C de extensión mixta

1. **Definición e ámbito**

Esta ordenanza comprende pezas de solo urbano de carácter lineal que non alcanzan a definir cuarteirón e que presentan tipos diversos de edificación.

O seu ámbito de aplicación é o definido nos planos de ordenación.

2. **Sistema de ordenación.**

Dentro do tipo mixto de ordenación regúlase esta ordenanza específica de extensión que acomodará a nova edificación e a renovación ou ampliación ás características das existentes no seu contorno.

A liña de edificación coincidirá obrigatoriamente coa aliñación.

3. **Parámetros e condicións de edificación.**

En planos de ordenación establécese a aliñación, o fondo máximo e a altura en número de plantas.

As edificacións realizaranse exentas e con fachadas laterais ou adosadas a medianeiras xa existentes ou a crear mediante acordo entre colindantes.

O recuado lateral mínimo será de 3 m.

Non se permite a prolongación da planta baixa máis aló do fondo máximo regulado en planos.

Establécese a seguinte equivalencia métrica para as alturas máximas indicadas en planos: 13 m para baixo e tres pisos e 10 m para baixo e dous pisos.

Autorízanse voos sobre espazos libres, zonas verdes e en rúas de ancho maior a 8 m, sen sobrepassalo 8% do ancho nin a dimensión de 1 m.

Autorizaranse sotos e semisotos na profundidade do fondo máximo autorizado.

As fachadas laterais, as traseiras e, se é o caso, as medianeiras vistas, acabaranse con iguais materiais, execución e calidade que as fachadas. Dito tratamento deberá manterse para as plantas baixas así como, de se-lo caso, para paramentos vistos de plantas baixo rasante.

4. **Aliñacións e rasantes.**

Serán as indicadas en planos de ordenación.

5. **Usos.**

Autorízanse os usos seguintes:

- . Vivenda en tódalas categorías.
- . Residencial comunitario.
- . Hoteleiro en tódalas categorías.
- . Comercial en tódalas categorías.
- . Oficinas.
- . Salas de reunión.
- . Industrial en:

Categoría 1ª grupos 1º, 5º, 6º e 7º.

Categoría 2ª grupos 7º e 9º, industrias e actividades de comunicación. Toleraranse os restantes grupos en industrias e actividades xa instaladas en patio de cuarteirón sempre que acomoden o seu réxime de actividade ás condicións esixidas nas normas xerais de uso.

. Garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en: Categoría 1ª grao 1º; categoría 2ª; categoría 3ª e categoría 5ª. Nesta última categoría deberá garantirse a ausencia de vertidos que poidan deteriora-las instalacións da rede de sumidoiros e depuración, mediante a introducción dos correspondentes mecanismos correctores (explicitamente prohibense os vertidos de graxas e aceites ademais dos especificados para cada uso na normativa xeral).

- . Docente.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Sociocultural.
- . Relixioso.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Servizos urbanos.
- . Administración pública.

Art. 137. Ordenanza 14 de actuacións unitarias consolidadas

1. **Delimitación e ámbito.**

Comprende esta Ordenanza os ámbitos de actuacións unitarias residenciais existentes de ordenación conxunta, en xeral de promoción pública ou institucional, que conforman pezas morfolóxicas autónomas e características na estrutura urbana.

2. **Tipoloxía da ordenación.**

Conservaranse as características da súa estrutura urbana, manténdose a tipoloxía edificatoria existente.

3. **Condicións de volume.**

Con carácter xeral manteranse as edificabilidades existentes, permitíndose obras de conservación, consolidación, rehabilitación e reestructuración que non impliquen modificacións no carácter unitario do conxunto.

As intervencións que poidan afectar ó conxunto ou a partes autónomas (bloques, fileiras, etc.) deberán preverse en proxecto unitario aínda que a súa execución non sexa simultánea.

Excepcionalmente poderán tramitarse, mediante Estudio de Detalle de Ordenación de Volumes, aumentos na edificabilidade ata un máximo do 15% da existente sen aumenta-lo número total de vivendas. Estas ordenacións afectarán ó conxunto da actuación unitaria cualificada, non supoñerán alteración substancial da tipoloxía edificatoria e

irán acompañadas dun proxecto global de mellora das condicións da urbanización para a totalidade de ámbito ordenado.

Para acadar maiores estándares de habitabilidade e dotacións comunitarias as administracións e organismos titulares poderán redactar plans especiais de reforma interior que poidan contemplar actuacións de substitución e nova edificación dentro dos parámetros máximos establecidos nesta ordenanza.

4. Usos.

Permítense a vivenda colectiva e os usos residencial comunitario, comercial en categoría 2ª, hoteleiro, sanitario sen aloxamento de enfermos, asistencial e sociocultural.

Art. 138. Ordenanza 15 dos cascos antigos de A Graña e San Felipe

1. Definición e ámbito.

Comprende a parte antiga do núcleo mariñeiro da Graña definido por especiais condicións topográficas, de acceso e crecemento lineal e ambientais, e a do núcleo histórico de San Felipe formado no contorno do Castelo.

O seu ámbito determínase no plano de ordenación correspondente.

Esta ordenanza será de aplicación en tanto non se aproben os Plans Especiais de protección e rehabilitación de A Graña PE-3 e do núcleo e Castelo de San Felipe e contorno da costa PE-4.

2. Sistema de ordenación.

Establécese unha ordenación vinculada á conservación das estruturas urbanas históricas, tendente á conservación e rehabilitación das edificacións tradicionais e á preservación da parcelación que a sustenta.

Para garanti-la integración e harmonización das novas edificacións co contorno e para aquelas que se conserven, amplíen ou reestructuren, establécense as seguintes condicións de composición:

- Nas edificacións existentes procurarase o mantemento e conservación dos elementos de sillería, dinteis, pilastras, recercados, balcóns, enreixado e demais elementos característicos.

- A composición e ritmo de ocos adaptaranse ó carácter definido polas edificacións tradicionais anexas ou próximas.

- Os cerramentos dos vanos situaranse no plano de fachada, xa sexa na cara interna ou externa, ou en formación de galería, con predominancia dos ocos de compoñente vertical en formación de ventás balcaneiras e unha disposición de eixes verticais de composición.

- Os materiais de fachadas e cuberta, o seu tratamento, disposición, textura e cor, serán os predominantes no conxunto. Non poderán ser utilizados como acabado visto da edificación, materiais fabricados para ser revestidos.

- Os beirados, cornixas, molduras, impostas, etc., faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios inmediatos. Non se autorizarán saíntes se non son para soporte de balcóns e solainas ou de cerramentos lixeiros tipo galerías, o seu voo máximo será de 0,60 m.

- Coidarase especialmente o tratamento das plantas baixas, sen permitirse a construción de plantas diáfanas ou sen cerramentos exteriores, debendo estar integrados na composición xeral da fachada.

- Non se admitirán combinacións agresivas de cor nin o emprego de máis de dúas cores nos acabados exteriores de fachada. Quedan expresamente prohibidos os revestimentos cerámicos.

- As cubertas terán volumes continuos, sen quebras no plano dos faldróns, autorizándose lucernarios, claraboías ou ventás (fixas ou practicables), neste caso coa mesma pendente que a de cuberta.

- As cubertas adecuarse na súa pendente e organización ás dominantes nos edificios tradicionais.

Non se permitirán agregacións de parcelas nin demolicións de edificacións que non sexan consecuencia de declaración expresa de ruína que así o estableza.

3. Parámetros e condicións da edificación.

Mantéñense as aliñacións existentes. As edificacións existentes conservarán a súa ordenación considerándose obras preferentes as de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación con mantemento do volume edificado e da organización vertical e posición das plantas e forxados, e das fachadas.

En tanto non se aproben os respectivos plans especiais as alturas máximas da edificación serán de baixo e dúas plantas piso (B+2) do núcleo de A Graña, excepto no treito da rúa Blanco Amor desde a súa intersección co camiño de Perdiz ata o final en dirección a Brión onde, igual que no núcleo de San Felipe, será de baixo e unha planta piso (B+1). Excepciónanse desta condición exclusivamente os edificios catalogados que dispoñan de maior altura. As edificacións que non alcancen estas alturas poderán realizar obras de ampliación. A altura da nova planta será semellante á da inmediata inferior.

Prevese a edificación de nova planta en caso de solares vacantes ou edificios derrubados en razón de declaración de ruína. Nestes casos a altura de plantas establecerase en consonancia coa das edificacións tradicionais e a parcelación conservarase ou dividirse para adecuarse ó ritmo e ancho definidos polas tipoloxías de edificación características do núcleo. A correspondencia orientativa da súa altura será de 6,5 m para B+1 e entre 8,6 m e 10 m para B+2, medidos en calquera punto do terreo. O fondo edificable máximo será de 12 m.

Manteranse os elementos constructivos característicos balcóns, miradoiros, solainas e galerías, así como os elementos decorativos e de acabado de revocadura e pintura que dan carácter ó núcleo.

As edificacións de nova planta adaptarán a súa composición ó carácter da zona. Nestas edificacións e cando como consecuencia da pendente transversal natural do terreo e tomando o nivel da planta baixa coa rasante da rúa, na fachada posterior exista un desnivel maior ou igual a 2 m, poderase construír un semisoto no 75% do fondo edificable.

Para as edificacións auxiliares estarase ó disposto na ordenanza 6.

4. Aliñacións e rasantes.

Manteranse as actuais salvo indicación expresa en planos de ordenación.

5. Usos.

Permítense a vivenda en tódalas variantes sendo o uso residencial o definido como global para a zona. Autorízanse así mesmo os usos residencial comunitario, hoteleiro sanitario, asistencial, sociocultural e administración pública.

Autorízase en edificio exclusivo o uso de oficinas e docente. Como usos complementarios en planta baixa autorízanse ademais: o industrial en categoría 1ª, recreativo e comercial que no caso de restaurantes poderá ocupar tamén a planta primeira exclusivamente con comedores, sempre que dispoña de escaleira de comunicación independente da de servizo ás restantes plantas do edificio.

Permítense garaxes en categoría 1ª.

Sección 2ª. Ordenacións singulares

Art. 139. Ordenanzas singulares

Aplicase esta ordenanza ós ámbitos de solo urbano non consolidado que, en consecuencia, haberán de someterse a un proceso de execución integral e que se relacionan a continuación.

Cada un de ditos ámbitos constituirá en si mesmo unha área de reparto. Salvo indicación expresa en planos de xestión, o Plan Xeral determina a súa consideración como un único polígono de execución a efectos da súa xestión, sen prexuízo de que se poida proceder a súa posterior subdivisión, seguindo o procedemento previsto no art. 121 LSG.

Os parámetros e condicións de ordenación determínanse a continuación.

AEI-1. CATABOIS

A ordenación ten por obxecto a formalización da peza urbana existente entre a estrada de Catabois e o Cemiterio Municipal, formalizando unha ampla zona verde en contacto con este, e resolvendo as conexións co sistema xeral viario.

Parámetros:

- Superficie total: 15.120 m²
- Edificabilidade máxima: 0,69 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 0,69 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva e usos compatibles complementarios en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona verde: 6.600 m² (V.18).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-2. CORVOS I

A ordenación ten por obxecto ordena-lo crecemento urbano nunha peza do bordo oeste da estrada de Catabois completando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación en bloque laminar e dispoñendo o resto da edificabilidade en vivenda unifamiliar. A actuación formaliza unha ampla zona verde.

Parámetros:

- Superficie total: 23.894 m²
- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²
- Usos previstos:
 - Vivenda colectiva: 2.688 m²
 - Comercial en planta baixa: 1.344 m²
 - Vivenda unifamiliar: 10.300 m²
- Aproveitamento tipo: 0,72 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
 - Zona verde: 4.000 m² (V.22).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros) e baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 13C e 7 segundo se trate de bloque laminar ou vivenda unifamiliar respectivamente.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-3. CORVOS II

A ordenación refírese a unha peza do bordo oeste da estrada de Catabois, completando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación en bloque e dispoñendo o resto da edificabilidade en vivenda unifamiliar. A actuación leva aparellada a reserva de solo para unha dotación pública.

Parámetros:

| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| - | Superficie total: | 5.935 m ² |
| - | Edificabilidade máxima: | 0,60 m ² /m ² |
| - | Usos previstos: | Vivenda colectiva: 1.560 m ² |
| | | Comercial en planta baixa: 780 m ² |
| | | Vivenda unifamiliar: 1.221 m ² |
| - | Aproveitamento tipo: | 0,72 m ² /m ² |
| - | Uso característico: vivenda colectiva. | |
| - | Dotacións: | |
| | Zona verde: 1.000 m ² (RE-3). | |
| | Viario público: indicado en planos. | |
| - | Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros) e baixo e dúas plantas (9,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto nas ordenanzas 13A e 7 segundo se trate de bloque laminar ou vivenda unifamiliar respectivamente.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-4. CASQUIDO

A ordenación ten por obxecto a completión dunha peza urbana situada ó leste da estrada de Catabois rematando os cuarteiróns xa iniciados cunha edificación de remate e dispoñendo o resto da edificación en bloques exentos. A actuación prevé unha reserva de equipamento e unha pequena zona libre.

Parámetros:

| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - | Superficie total: | 7.488 m ² |
| - | Edificabilidade máxima: | 1,00 m ² /m ² |
| - | Aproveitamento tipo: | 1,00 m ² /m ² |
| - | Uso característico: vivenda colectiva con usos compatibles e complementarios en planta baixa. | |
| - | Dotacións: | |
| | Equipamento: 965 m ² (RE-4). | |
| | Zona verde: 850 m ² (ZL.110). | |
| | Viario público: indicado en planos. | |

- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-5. XOANE

A ordenación ten por obxecto a formalización do desenvolvemento urbano nun ámbito situado en Xoane, mediante a utilización da edificación en bloque, e libre privado, acompañándoo coa reserva de solo para unha ampla zona verde e unha dotación local. A actuación enriquece así mesmo a trama viaria existente.

Parámetros:

- Superficie total: 15.889 m²
- Edificabilidade máxima: 0,60 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 0,60 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con usos compatibles e complementarios en planta baixa.
- Dotacións:
 - Equipamento: 480 m² (RE-6).
 - Zona verde: 3.560 m² (ZL.57).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-6. DOUTOR FLEMING-CANIDO

A ordenación ten por obxecto o remate da rúa Dr. Fleming en Canido mediante a formalización do interior de cuarteirón, liberando unha pequena zona libre.

Parámetros:

- Superficie total: 5.354 m²
- Edificabilidade máxima: 1,10 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,10 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona libre: 440 m² (ZL-78).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-7. INSUA

A ordenación ten por obxecto a ordenación do solo urbano vacante entre a urbanización Miradoiro da Ría e a rúa Alegre de Canido, resolvendo a integración gradual de ámbalas dúas tramas, e establecendo dúas reservas de solo para a localización dunha praza e unha dotación sanitaria de asistencia primaria.

Parámetros:

- Superficie total: 4.256 m²
- Edificabilidade máxima: 1,26 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,26 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona libre: 720 m² (ZL-72).
 - Equipamento: 480 m² (S-12).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-8. SANTA MARIÑA I

A ordenación ten por obxecto formaliza-lo solo urbano vacante situado entre a estrada de Catabois, a Avenida de Santa Mariña, e o ramal de conexión co Acceso Norte, dispoñendo unha zona libre que permite a relación con Casal dos Ovos.

Parámetros:

- Superficie total: 14.455 m²
- Edificabilidade máxima: 1,15 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,15 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona libre: 1.350 m² (ZL-58).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión, o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-9. CABO PRIORIÑO

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo vacante situado no bordo do Acceso Norte, na área da rúa Cabo Prioriño, formalizando unha zona libre que permita a transición entre aquela vía e a zona edificada.

Parámetros:

- Superficie total: 7.800 m²
- Edificabilidade máxima: 0,95 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 0,95 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona libre: 2.080 m² (ZL-60).
 - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-10. SAN XOÁN

A ordenación ten por obxecto dar solución ó solo urbano actualmente ocupado polo campo de fútbol de San Xoán, mediante unha solución que permita relaciona-la cidade en ámbalas dúas marxes da vía férrea, liberando unha ampla zona libre e reacondicionando a trama viaria para as novas funcionalidades.

Parámetros:

- Superficie total: 14.285 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,00 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con tolerancia de uso non residencial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona libre: 4.670 m² (ZL-61).
 - Viaro público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros) e baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-11. RENFE

A ordenación ten por obxecto deseñar unha nova área de centralidade urbana ligada ó transporte pola vía férrea. Mediante o desprazamento da actual estación conséguese liberar unha importante bolsa de solo que facilita alcanza-lo obxectivo proposto.

Parámetros:

- Superficie total: 22.000 m²
- Edificabilidade máxima: 0,50 m²/m²
- Usos previstos:
Comercial e servicios en edificio exclusivo ata un máximo do 50% da edificabilidade total permitida.
Vivenda colectiva con posibilidade de usos non residenciais en planta baixa ata o 12% da edificabilidade total permitida.
- Aproveitamento tipo: 0,636 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
Zona verde: 790 m² (ZL-111).
3.950 m² (ZL-63).
Equipamento: 2.900 m² (DOC-7).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-12. SANTA MARIÑA II

A ordenación ten por obxecto produci-la integración do solo urbano consolidado de Santa Mariña contra o Acceso Norte, mediante a disposición da reserva de zona verde no seu contacto, e bloques laminares perpendiculares á vía. Simultaneamente dentro da actuación dispónse de reservas dotacionais públicas.

Parámetros:

- Superficie total: 14.000 m²
- Edificabilidade máxima: 1,05 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,05 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con uso non residencial en planta baixa.
- Dotacións:
Zona libre: 880 m² (ZL-59).
Equipamento: 1.160 m² (RE-7).
1.170 m² (RE-8).
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13C.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-13. FENYA

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante xerado trala desaparición de Fenya. Neste sentido propónse realizar unha conexión viaria entre a rúa Santos e a rúa Alegre. Apóiase nela o aproveitamento residencial, liberando solo para unha zona verde e unha dotación local en contacto coa rúa Alegre e outra zona libre cara a rúa Santos.

Parámetros:

- Superficie total: 9.943 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,00 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona verde: 1.150 m² (V-31).
 - Zona libre: 1.150 m² (ZL-77).
 - Sociocultural: 150 m² (SC-31).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros), baixo e tres plantas (12,5 metros) e baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13A para os peches de cuarteirón e 13C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado tal e como se indica no plano correspondente.

AEI-14. RÚA RAMPA

A ordenación ten por obxecto establece-lo remate do cuarteirón xa iniciado polas rúas Rampa e Dr. Fleming, liberando a zona verde contigua ó viario peonil existente.

Parámetros:

- Superficie total: 6.560 m²
- Edificabilidade máxima: 1,00 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,00 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona verde: 2.930 m² (V-34).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado tal e como se indica no plano correspondente.

AEI-15. O BERTÓN

A ordenación ten por obxecto ordena-lo vacante entre edificacións existentes no Bertón mediante a disposición de dous bloques de remate de cuarteirón e outro de carácter lineal, establecendo reservas de solo para usos dotacionais locais e de zona verde.

Parámetros:

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| - Superficie total: | 4.910 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 0,96 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 0,96 m ² /m ² |
| - Uso característico: | vivenda colectiva con comercial en planta baixa. |
| - Dotacións: | |
| Equipamento: | 500 m ² (SC-30). |
| Zona libre: | 630 m ² (ZL-69). |
| Viario público: | indicado en planos. |
| - Altura máxima de edificación: | entre baixo e tres plantas (12,5 metros). |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-16. PONTE DAS CABRAS

A ordenación ten por obxecto dar solución á ordenación do encontro da Estrada de Castela e a Avenida da Trincheira formalizando ese espacio de recepción:

Parámetros:

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| - Superficie total: | 12.365 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 1,10 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 1,10 m ² /m ² |
| - Uso característico: | vivenda colectiva con comercial en planta baixa. |
| - Dotacións: | |
| Zona verde: | 4.200 m ² (V-27). |
| Viario público: | indicado en planos. |
| - Altura máxima de edificación: | baixo e tres plantas (12,5 metros). |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 12 .

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-17. SERANTES

A ordenación ten por obxecto completa-la zona das vivendas sociais de Serantes, completando a rede viaria iniciada e establecendo unha reserva de solo para unha zona libre.

Parámetros:

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - | Superficie total: | 3.440 m ² |
| - | Edificabilidade máxima: | 0,66 m ² /m ² |
| - | Aproveitamento tipo: | 0,66 m ² /m ² |
| - | Uso característico: vivenda colectiva. | |
| - | Dotacións: | |
| | Zona libre: 450 m ² | |
| | Viario público: indicado en planos. | |
| - | Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 C.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv./Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-18. BARCA DE ARRIBA

A ordenación ten por obxecto completa-la estrutura do núcleo urbano mediante a implementación de rede viaria e situando edificación unifamiliar en torno á mesma. Simultaneamente establécense dúas reservas de solo para equipamento local e zona libre.

Parámetros:

| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - | Superficie total: | 4.646 m ² |
| - | Edificabilidade máxima: | 0,40 m ² /m ² |
| - | Aproveitamento tipo: | 0,40 m ² /m ² |
| - | Uso característico: vivenda unifamiliar. | |
| - | Dotacións: | |
| | Zona libre: 300 m ² (ZL-56). | |
| | Equipamento: 375 m ² (RE-19). | |
| | Viario público: indicado en planos. | |
| - | Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv./Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-19. REAL ALTA

A ordenación ten por obxecto reordena-las posibilidades de edificación na rúa Real Alta, mediante a apertura dun vial sobre o que se apoian fileiras de vivenda unifamiliar, liberando solo para a formalización dunha zona libre, e todo iso garantindo a permeabilidade visual sobre a vía.

Parámetros:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie total: | 9.032 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 0,40 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 0,40 m ² /m ² |
| - Uso característico: vivenda unifamiliar. | |
| - Dotacións: | |
| Zona libre: 1.900 m ² (ZL-71). | |
| Viaro público: indicado en planos. | |
| - Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-20. VALÓN

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante dentro do núcleo de Valón mediante o enriquecemento do entramado viario e disposición de edificación unifamiliar no seu contorno, establecendo unha importante reserva dotacional do sistema de espacios libres.

Parámetros:

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie total: | 15.000 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 0,40 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 0,40 m ² /m ² |
| - Uso característico: vivenda unifamiliar. | |
| - Dotacións: | |
| Zona libre: 3.200 m ² (V-23). | |
| Viaro público: indicado en planos. | |
| - Altura máxima de edificación: baixo e unha planta (6,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación, así como a ordenación de volumes.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 7.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-21. CAMIÑO DO SARXENTO

A ordenación ten por obxecto ordena-lo solo urbano vacante contiguo ó colexio Valle Inclán de Xoane, mediante unha ordenación que permita o remate do cuarteirón iniciado con fronte á estrada de Serantes e a situación dun bloque apoiado nunha vía de servizo, establecendo unha reserva de solo para unha dotación deportiva pública.

Parámetros:

- Superficie total: 5.000 m²
- Edificabilidade máxima: 0,80 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 0,80 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
 - Equipamento: 1.650 m² (DEP-23).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e dúas plantas (9,5 metros) e baixo e tres plantas (12,5 metros) .

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-22. RÚA ANDURIÑA

A actuación ten por obxecto o remate da ordenación en contacto co Acceso Norte no contorno da rúa Anduriña pechando o cuarteirón iniciado e liberando a zona verde en contacto con dita vía.

Parámetros:

- Superficie total: 2.568 m²
- Edificabilidade máxima: 1,20 m²/m²
- Usos previstos: Vivenda colectiva:
 - Comercial e planta baixa:
- Aproveitamento tipo: 1,20 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
 - Zona verde: 1.135 m²
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-23. BRUQUETAS

A ordenación ten por obxecto resolve-la ordenación da fronte da rúa Bruquetas no límite co termo municipal de Narón, dispoñendo unha área de movemento para a edificación, un viario perimetral de servizo, e establecendo unha importante reserva de solo para zona verde.

Parámetros:

- Superficie total: 25.730 m²
- Edificabilidade máxima: 0,825 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 0,825 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva.
- Dotacións:
 - Zona verde: 8.350 m² (V-20).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A.

A densidade máxima residencial nunca superará as 75 viv/Ha.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-24. POETA PÉREZ PARALLÉ

A ordenación ten por obxecto a prolongación da rúa Poeta Pérez Parallé, ata a súa unión coa rúa Navegantes, dispoñendo o peche dos cuarteiróns iniciados na rúa Alegre e completando a ordenación en bloques laminares. Ademais complétase o viario adxacente dotándoo dunha sección axeitada, e establécense importantes reservas de solo para zonas verdes e equipamento.

Parámetros:

- Superficie total: 21.180 m²
- Edificabilidade máxima: 1,18 m²/m²
- Aproveitamento tipo: 1,18 m²/m²
- Uso característico: vivenda colectiva con uso comercial en planta baixa.
- Dotacións:
 - Zona verde: 6.440 m² (V-30).
 - Zona libre: 1.100 m² (ZL-76).
 - Equipamento: 1.500 m² (RE-10).
 - Viario público: indicado en planos.
- Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros) e baixo e catro plantas (15,5 metros).

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-25. CASAL DOS OVOS

A actuación ten por obxecto reordena-lo contorno de Casal dos Ovos, mediante o deseño dunha nova estrutura viaria e a terminación da existente, dotándoa da sección axeitada. Ademais complétanse os cuarteiróns iniciados nas estradas de Catabois e Santa Mariña e establécense as aliñacións para os novos, liberando solo para unha importante praza pública.

Parámetros:

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie total: | 28.256 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 1,17 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 1,17 m ² /m ² |
| - Uso característico: vivenda colectiva uso comercial en planta baixa. | |
| - Dotacións: | |
| Zona verde: 3.300 m ² | |
| Viario público: indicado en planos. | |
| - Altura máxima de edificación: baixo e tres plantas (12,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os peches de cuarteirón e 13 C para a edificación en bloque exento.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-26. AVENIDA DA PAZ

A ordenación ten por obxecto a apertura da prolongación da avenida da Paz, así como o viario adxacente, ordenando o peche dos cuarteiróns iniciados, establecendo unha reserva para unha nova praza pública.

Parámetros:

| | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| - Superficie total: | 18.850 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 1,20 m ² /m ² |
| - Usos previstos: Vivenda colectiva: | 15.550 m ² |
| Comercial en planta baixa: | 5.250 m ² |
| Comercial e servicios: | 1.820 m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 1,406 m ² /m ² |
| - Uso característico: vivenda colectiva. | |
| - Dotacións: | |
| Zona verde: 5.000 m ² (V-28). | |
| Viario público: indicado en planos. | |
| - Altura máxima de edificación: baixo e catro plantas (15,5 metros). | |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 13 A para os cuarteiróns e 13 C para a edificación en bloque aberto. A primeira planta piso da edificación en bloque aberto destinarase a usos non residenciais.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.

AEI-27. CURROS ENRÍQUEZ

A ordenación ten por obxecto a prolongación da rúa Curros Enríquez e a súa conexión coa Estrada de Castela, dando solución á integración deste ámbito de solo urbano vacante que aparece bordeado no lado norte pola vía férrea. Para iso complétanse os cuarteiróns iniciados con fronte á Estrada de Castela, dispónse un novo cuarteirón con fronte á rúa Río Tambre, liberando solo intermedio para unha dotación pública e resolvendo o encontro coa vía férrea mediante unha banda de zona verde.

Parámetros:

| | |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| - Superficie total: | 26.750 m ² |
| - Edificabilidade máxima: | 1,10 m ² /m ² |
| - Aproveitamento tipo: | 1,10 m ² /m ² |
| - Uso característico: | vivenda colectiva con uso comercial en planta baixa. |
| - Dotacións: | |
| Zona verde: | 4.400 m ² (V-26). |
| Equipamento: | 5.100 m ² (RE-9). |
| Viario público: | indicado en planos. |
| - Altura máxima de edificación: | baixo e catro plantas (15,5 metros). |

Realizarase un Estudio de Detalle que reaxuste as aliñacións e rasantes establecidas nos planos de ordenación.

En relación á regulación pormenorizada de usos principais e compatibles e nos demais aspectos non contemplados, estarase ó disposto na ordenanza 12.

Estarase ás limitacións establecidas no artigo 11 da Lei 1/1997 do Solo de Galicia.

Para os efectos de xestión o ámbito constitúe unha área de reparto en solo urbano non consolidado.