



EXCMO. CONCELLO DE TUI

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

(DOCUMENTO REFUNDIDO ADAPTADO A ORDE DO 26 DE XANEIRO DE 2011 SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL)

TOMO III

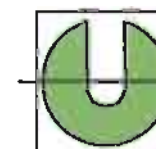
1. NORMATIVA URBANÍSTICA

2. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Documento revisado en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

FEBREIRO DE 2011



interurban, s.a.
URBANISMO E INGENIERIA

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

NORMAS URBANÍSTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

- 1.1. Ámbito
- 1.2. Contido
- 1.3. Vixencia
- 1.4. Revisión
- 1.5. Modificación
- 1.6. Efectos
- 1.7. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais

2. DESENVOLVEMENTO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN

- 2.1. Disposicións xerais
- 2.2. Instrumentos de Ordenación
 - 2.2.1. Plans Parciais
 - 2.2.2. Plans de Sectorización
 - 2.2.3. Plans Especiais
 - 2.2.4. Estudos de Detalle
 - 2.2.5. Normas especiais de protección
 - 2.2.6. Ordenanzas Especiais
- 2.3. Xestión do planeamento
 - 2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística
 - 2.3.2. Áreas de reparto e polígonos de execución integral
 - 2.3.3. Sistemas de actuación
 - 2.3.4. Sistema de Cooperación
 - 2.3.5. Sistema de Expropiación
 - 2.3.6. Sistema de Concerto
 - 2.3.7. Sistema de Compensación
 - 2.3.8. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora
 - 2.3.9. Parcelacións Urbanísticas e Segregacións

2.4. Instrumentos de execución

- 2.4.4. Clases de proxectos
- 2.4.5. Condicións xerais dos proxectos técnicos

2.5. Intervención Municipal do Uso do Solo

- 2.5.1. Competencia e intervención Municipal
- 2.5.2. Actividades suxeitas a licencia
- 2.5.3. Concesión e denegación de licencias
- 2.5.4. Solicitude de Licencia
- 2.5.5. Tipos de licencia de obras
 - 2.5.5.1. Licencias de obra nova
 - 2.5.5.2. Licencias de reforma e ampliación
 - 2.5.5.3. Licencia de conservación
 - 2.5.5.4. Licencia de demolición
- 2.5.6. Requisitos da documentación dos proxectos
- 2.5.7. Solicitude de alíñación
- 2.5.8. Sinalamento de alíñación
- 2.5.9. Requisitos de urbanización
- 2.5.10. Licencias en solo urbanizable delimitado
- 2.5.11. Obras sen licencia o que non se axusten á licencia
- 2.5.12. Condicións das obras en realización coas vías públicas
- 2.5.13. Derrubamentos
- 2.5.14. Valado de obras
- 2.5.15. Edificios en estado ruinoso
- 2.5.16. Inicio e final de obras

3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

- 3.1. División do territorio
 - 3.1.1. Clasificación do solo
 - 3.1.2. Cualificación do solo
 - 3.1.3. Identificación e tipificación dos núcleos de poboación
- 3.2. Réxime do solo urbano
 - 3.2.1. Aproveitamento urbanístico dos propietarios
 - 3.2.2. Deberes dos propietarios do solo urbano
 - 3.2.2.1. Solo Urbano Consolidado
 - 3.2.2.2. Solo Urbano Non Consolidado

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orden do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
de data **24 MAR. 2011**
A xefa do servizo de Planificación Urbanística II
Marta Mariñas Busto

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- 3.2.3. Adquisición do dereito ó aproveitamento urbanístico
- 3.2.4. Prazo para a urbanización e para a solicitude de licencia de edificación
- 3.2.5. Condición de solar
- 3.3. Réxime do solo dos núcleos rurais de poboación
 - 3.3.1. Servizos urbanos mínimos
 - 3.3.2. Indicadores para a formulación dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.
 - 3.3.3. Desenvolvemento dos núcleos rurais
 - 3.3.4. Deberes dos propietarios do solo dos núcleos rurais
- 3.4. Réxime do solo Urbanizable
 - 3.4.1. Definición e delimitación
 - 3.4.2. Desenvolvemento do solo urbanizable
 - 3.4.3. Réxime urbanístico da propiedade
 - 3.4.4. Aproveitamento tipo
 - 3.4.5. Determinación para o cálculo do aproveitamento tipo e o de cada sector
 - 3.4.6. Obrigas e cargas dos propietarios
 - 3.4.7. Actuacións en solo urbanizable previas ó desenvolvemento dos sectores
 - 3.4.8. Requisitos para poder edificar
- 3.5. Réxime do solo Rústico
 - 3.5.1. Definición e delimitación
 - 3.5.1.1. Solo rústico de protección ordinaria
 - 3.5.1.2. Solo rústico especialmente protexido

4. ORDENANZAS REGULADORAS

- 4.1. Ordenanzas reguladoras dos usos
 - 4.1.1. Condicións de usos
 - 4.1.2. Disposicións de aplicación xeral
 - 4.1.3. Tipos de usos
 - 4.1.4. Regulación do uso vivenda
 - 4.1.5. Regulación do uso hoteleiro
 - 4.1.6. Regulación do uso comercial

- 4.1.7. Regulación do uso oficinas
- 4.1.8. Regulación do uso industrial
- 4.1.9. Regulación do uso garaxe-aparcadoiros e estacionamento de vehículos de motor
- 4.1.10. Residencia móbil
- 4.1.11. Uso sanitario
- 4.1.12. Uso asistencial
- 4.1.13. Uso educativo e cultural
- 4.1.14. Uso de locais de ocio
- 4.1.15. Uso relixioso
- 4.1.16. Uso deportivo
- 4.1.17. Uso de espectáculos
- 4.1.18. Regulación das actividades extractivas
- 4.1.19. Uso agropecuario
- 4.1.20. Antenas de telefonía móbil e outros servizos de telecomunicación
- 4.1.21. Regulacións específicas
- 4.1.22. Usos incompatibles no solo urbano
- 4.1.23. Usos existentes
- 4.1.24. Usos e actividades en solo rústico
- 4.1.25. Autorización de uso en solo rústico
- 4.1.26. Limitacións de apertura de camiños e movementos de terras.
- 4.2. Ordenanzas reguladora da edificación
 - 4.2.1. Definicións
 - 4.2.2. Condicións xerais de volume e hixiénicas
 - 4.2.3. Normas reguladoras do solo urbano
 - 4.2.4. Áreas de reparto en solo urbano
 - 4.2.5. Plans Especiais
 - 4.2.6. Polígonos de Execución Integral
 - 4.2.7. División do solo urbano en Distritos
 - 4.2.8. Normas reguladoras do solo de núcleo rural
 - 4.2.9. Normas reguladoras do solo rústico
 - 4.2.10. Normas reguladoras do solo urbanizable
 - 4.2.10.1. Solo urbanizable delimitado
 - 4.2.10.2. Solo urbanizable non delimitado



Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

4.3. Normas de Protección

4.3.1. Protección de Costas

- 4.3.1.1 Ámbito de Aplicación
- 4.3.1.2 Servidume de Protección
- 4.3.1.3 Servidume de Tránsito
- 4.3.1.4 Servidume de Acceso o Mar
- 4.3.1.5 Zona de Influencia
- 4.3.1.6 Utilización do Dominio Marítimo-Terrestre
- 4.3.1.7 Rede de Saneamento
- 4.3.1.8 Obras ou Instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas
- 4.3.1.9 Deslinde do Dominio Público Marítimo-Terrestre

4.3.2. Protección do Patrimonio Cultural

- 4.3.2.1. Bens de Interese Cultural
- 4.3.2.2. Protección do conxunto Histórico-Artístico de Tui
- 4.3.2.3. Protección do Patrimonio Arqueolóxico
- 4.3.2.4. Protección do Patrimonio Arquitectónico
- 4.3.2.5. Protección do Patrimonio Etnográfico
- 4.3.2.6. Protección do Camiño de Santiago, Camiño Portugués

4.3.3. Protección de canles

- 4.3.3.1 Dominio Público Hidráulico
- 4.3.3.2 Dominio Privado
- 4.3.3.3 Zonas de Protección
- 4.3.3.4 Obras en Zona de Policía
- 4.3.3.5 Vertidos

4.3.4. Protección das estradas

- 4.3.4.1 Estradas da Rede de interese Xeral do Estado
- 4.3.4.2 Estradas da Comunidade Autónoma
- 4.3.4.3 Estradas da Rede Provincial

4.3.5. Normas urbanísticas reguladoras do Sistema Xeral Ferroviario

- 4.3.5.1. Réxime Legal Específico
- 4.3.5.2. Definición
- 4.3.5.3. Condicións de Desenvolvemento
- 4.3.5.4. Licencias de Obras

4.3.5.5. Limitacións ó uso dos terreos lindeiros co ferrocarril

4.4. Normas reguladoras das situacións fóra de ordenación

- 4.4.1. Parcela Fora de Aliñación
- 4.4.2. Edificación Fora de Aliñación
- 4.4.3. Edificación Fora de Ordenación Parcial
- 4.4.4. Edificación en Fora de Ordenación Total
- 4.4.5. Tipos de Obras en Edificacións Fóra de Ordenación

4.5. Normas de Urbanización

- 4.5.1. Sistema Viario
- 4.5.2. Condicións de Pavimentación de Viario
- 4.5.3. Normas para a Supresión de Barreiras Arquitectónicas
- 4.5.4. Ampliación de Camiños Existentes
- 4.5.5. Rede de Abastecemento de Auga
- 4.5.6. Rede de Saneamento e Depuración
- 4.5.7. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica
- 4.5.8. Rede de Alumado Pública
- 4.5.9. Condicións dos Espacios Libres
- 4.5.10. Condicións Estéticas da Urbanización



ANEXO Nº 1 ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓNS

ANEXO Nº 2 CATALOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



NORMAS URBANÍSTICAS

1. VIXENCIA, CONTIDO E EFECTOS

1.1. Ámbito

O Plan Xeral de Ordenación Municipal é o instrumento de ordenación integral do municipio e, a tal efecto e de conformidade urbanística vixente, define os elementos fundamentais da estrutura xeral adoptada para a ordenación urbanística do territorio e clasifica o solo, establecendo os réximes xurídicos correspondentes a cada clase e categoría do mesmo.

1.2. Contido

O Plan Xeral de Ordenación Municipal consta dos seguintes Documentos:

- * *MEMORIA*
- * *NORMAS URBANÍSTICAS*
- * *PLANOS DE ORDENACIÓN*

No caso de discrepancias entre os diferentes elementos do Plan, aplicaranse as seguintes normas:

- o Dado que os planos de ordenación materializáronse en diferentes escalas, no caso de discrepancias ou desaxustes entre ós mesmos, primarán os de escala de maior detalle.
- o No caso de desaxustes ente a cartografía soporte do Plan e a realidade, primará esta última.
- o No caso de diferenca entre a medición indirecta no plano e a cota marcada primará a primeira.



1.3. Vixencia

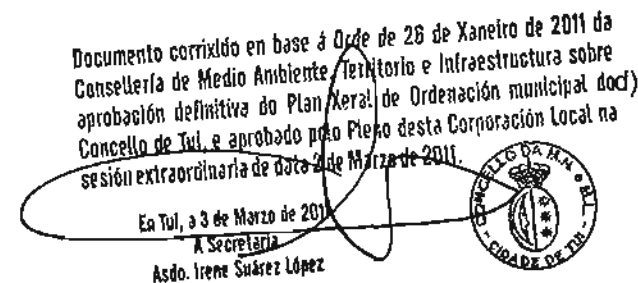
O Plan Xeral de Ordenación Municipal entra en vigor dende a data da publicación da súa aprobación definitiva e o texto íntegro da súa Normativa e Ordenanzas. A súa vixencia será indefinida sen prexuízo das súas eventuais modificacións ou revisións.

Revisión

A ós oito (8) anos de vixencia do Plan Xeral, o Concello verificará a oportunidade de proceder a súa revisión, a cal producirase en calquera outro momento, anterior ou posterior, si se producira algunha das circunstancias seguintes:

- a) Si se aproba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda o termo municipal e que así o dispoña ou o faga necesario.
- b) Cando circunstancias sobrevidas alteren a hipótese asumidas no Plan en canto ás magnitudes básicas de poboación, dinámica do emprego ou mercado da vivenda, de forma que obriguen a modifica-los criterios xerais da ordenación expresados na Memoria.
- c) Si se tramitan modificacións concretas das determinacións das mesmas que dean lugar a alteracións que incidan sobre a estrutura xeral do territorio do Municipio ou sobre as determinacións sustancias que a caracterizan.

Cando outras circunstancias sobrevidas de análoga natureza e importancia o xustifiquen, por afectar ós criterios determinantes da estrutura xeral e orgánica do territorio ou da clasificación do solo, e así o acorde motivadamente o Pleno do Concello.



2. A revisión do Plan Xeral de Ordenación axustarase ás normas de competencia e procedemento do artigo 93 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

1.5. Modificación

1. Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas e encamiñadas á mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a desconxestión urbana, a mellor articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación de outros necesarios, a creación de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e a outros fins públicos.
2. Cando a modificación tenda a incrementa-la intensidade do uso dunha zona, requirirase para aprobala previsión de maiores dotacións públicas, de acordo cos estándares establecidos no apartado 2 do artigo 47 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia debendo situarse as novas dotacións no mesmo distrito ou sector, segundo se trate de solo urbano ou urbanizable.

1.6. Efectos

A entrada en vigor do Plan xeral lle confire os seguintes efectos:

- Executividade: os instrumentos serán executivos trala súa entrada en vigor.
- Declaración de utilidade pública: implica a declaración de utilidade pública dos mesmos, así como a necesidade de ocupación dos terreos e edificios correspondentes ós fins de expropiación ou de imposición de servidume.
- Iniciación de expropiacións por ministerio da lei: cando transcorran cinco anos dende a entrada en vigor do plan sen que se leve a cabo a expropiación de terreos destinados a sistemas xerais ou dotacións públicas locais, o propietario dos terreos poderá instar á administración para que actúe, de acordo co artigo 99 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

- Publicidade: o documento do Plan é público e calquera persoa poderá consultalo ou solicitar información sobre o mesmo no Concello.
- Obrigatoriedade: que comporta o deber do cumprimento exacto de todas e cada unha das súas determinacións, tanto para o Concello e os demais Organismos da Administración Pública como para os particulares.

1.7. Relación coas Normas Subsidiarias Provinciais.

En aqueles aspectos non desenrolados no presente Plan Xeral atenderase ó disposto nas Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento da Provincia de Pontevedra.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



2. DESEÑO E EXECUCIÓN DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN

2.1. Disposicións Xerais

De acordo coa lexislación vixente, o presente Plan Xeral de Ordenación desenrolarase mediante os seguintes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de xestión
- c) Instrumentos de execución

2.2. Instrumentos de Ordenación

Segundo ostenten ou non capacidade para salificalo solo conforme á lexislación urbanística, os instrumentos de desenvolvemento do Plan Xeral agrúpanse en dúas especies:

- a) Figuras de planeamento
- b) Figuras complementarias

1. Figuras de Planeamento

O desenvolvemento do Plan Xeral instrumentase mediante os seguintes tipos de plans:

- a) Plans Parciais de Ordenación, para o solo urbanizable delimitado
- b) Plans de Sectorización para o solo urbanizable non delimitado
- c) Plans Especiais, que poderán ser de Reforma Interior para a ordenación detallada no solo urbano, de protección, rehabilitación e mellora do medio rural nos núcleos rurais e o seu entorno, ou con outras finalidades específicas en calquera clase de solo.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda Irene Suárez López



2. Figuras Complementarias

Para detallar a ordenación en áreas limitadas ou precisa-la regulación de materias específicas, o propio Plan ou algunha das figuras de planeamento referidas no artigo anterior, poden ser complementadas mediante as seguintes figuras:

- a) Estudos de Detalle, coma complemento do Plan Xeral ou de Plans Especiais de Reforma Interior para o solo urbano, e de Plans Parciais para o urbanizable.
- b) Normas Especiais de Protección, en calquera clase de solo para a catalogación, conservación, restauración ou mellora dos edificios urbanos e dos elementos ou espazos naturais.

- c) Ordenanzas Especiais, para a regulación de aspectos complementarios do planeamento, ben por decisión expresa do Plan Xeral ou ben porque resulte conveniente para o seu desenvolvemento ou aclaración.



Aprobado definitivamente por Pleno do Concello de Tui, en sesión extraordinaria de data 24 MARZO 2011.
A xefe do servizo de Manificación Urbanística II
Marta Mariñas Ruano

2.2.1. Plans Parciais

- 1. O Plan Parcial é o instrumento para o desenvolvemento e concreción da ordenación urbanística que culmina o sistema de planeamento no solo urbanizable (salvo a redacción eventual de Estudos de Detalle), e da comezo á fase posterior da execución da urbanización.
- 2. Os Plans Parciais desenvolverán de forma integral os ámbitos territoriais correspondentes a sectores unitarios de solo urbanizable, sinalando a súa ordenación detallada e completa con suxeición ó establecido para cada un de eles polo Plan Xeral, de modo que sexa posible a súa execución mediante os sistemas de actuación e proxectos de urbanización que procedan.
- 3. Os plans Parciais terán que contar como mínimo, as determinacións que se sinalan no artigo 64 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, en especial nos aspectos que

se sinalan especificamente para cada un dos sectores que se han de desenvolver mediante este instrumento.

2.2.2. Plans de Sectorización

1. O Plan de Sectorización é o instrumento mediante o cal establécense as determinacións estruturante da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado.
2. Os plans Parciais terán que conter, como mínimo, as determinacións que se sinalan no artigo 67 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

2.2.3. Plans Especiais

1. O Plan Especial é o instrumento para o desenvolvemento específico do Plan Xeral dende un punto de vista sectorial, é dicir, con incidencia limitada ós aspectos urbanísticos comprendidos nos seus obxectivos.
2. Os plans Especiais poderán ter como finalidade:
 - a) O desenvolvemento de infraestruturas pertencentes ós sistemas xerais:
 - b) A ordenación de sectores determinados do solo urbano para a súa reforma interior, mellora o saneamento, xa sexa en actuacións illadas referidas a unha determinada finalidade, ou ben en operacións integradas dirixidas á reestructuración urbanística dunha área delimitada a este efecto polo Plan Xeral.
 - c) A protección, conservación ou posta en valor de áreas pertencentes a calquera clase de solo ou elementos urbanos ou naturais, illados ou xenericamente considerados, comprendendo, entre outros análogos, os seguintes obxectivos; a conservación e valoración do patrimonio arquitectónico e urbanístico; a conservación e valoración de beleza naturais; a

protección da paisaxe; a protección das vías de comunicación a protección e mellora do medio rural ou agrícola; a protección de espazos naturais; a protección preventiva para o establecemento e coordinación das infraestruturas urbanas, etc..

- d) Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural da cal a súa finalidade é a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, as formas de edificación tradicionais, os conxuntos significativos configurados por elas e os núcleos rurais.

3. Os Plans Especiais conterán as determinacións e documentación que sinalan os artigos 68 e seguintes da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do medio Rural en Galicia.

Os Plans Especiais que actúen sobre áreas delimitadas polo Plan Xeral para ser desenvolvidos mediante esta figura de planeamento, respectarán o contido que, para cada unha delas, se especifica nas presentes Normas.

4. Nos Plans Especiais de Reforma Interior, o contido das determinacións e, por tanto, da súa documentación, será igual ós correspondentes ós Plans Parciais, coas salvedades de que os que fosen claramente innecesarios por non gardar relación coas características propias da reforma de que se trate.
5. Os Plans Especiais de iniciativa privada cumprirán, na medida en que sexan de aplicación, as determinacións establecidas polas presentes Normas para os Plans Parciais do mesmo tipo de iniciativa.

2.2.4. Estudos de Detalle

1. Os Estudos de Detalle redactaranse cando fose preciso completar ou adaptar determinacións establecidas no Plan Xeral para o solo

Documento corrixido en base a Ode de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 2 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



XUNTA DE GALICIA
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras
Orden do Conselleiro
de data 24 de Xaneiro de 2011
Marta Mariñas Busto

urbano ou nos Plans Parciais para o urbanizable. Os seus obxectivos serán os seguintes:

- a) Completar ou reaxusta-las aliñacións e as rasantes.
- b) A ordenación dos volumes edificables
- c) A concreción das condicións estéticas e de composición da edificación, en complemento ó planeamento.

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

2.2.5. Normas Especiais de Protección

Ó amparo do previsto no artigo 78.3. do Regulamento de Planeamento, cando o cumprimento dos obxectivos xerais do Plan Xeral en materia de conservación e mellora de edificios ou conxuntos urbanos e de elementos ou espazos naturais non requiran a redacción de Plans Especiais ou, en todo caso, como complemento destes e das presentes Normas Urbanísticas, poderán dictarse Normas Especiais de Protección, dirixidas a desenvolver ou completar a regulación particularizada dos usos e clases de obras admisibles dos requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, no seu caso, os Catálogos dos edificios ou elementos afectados.

2.2.6. Ordenanzas Especias.

Os efectos destas Normas, considéranse Ordenanzas Especiais todas aquelas disposicións de carácter xeral e competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionado coa aplicación do planeamento urbanístico, tanto as que se dicten en cumprimento do disposto no Plan Xeral, como complemento das mesmas, como as que aprobe o Concello no exercicio das competencias que a lexislación lle outorgue.

2.3. Xestión do Planeamento.

2.3.1. Condicións esixibles a toda actuación urbanística.

A execución do planeamento desenvolárase polos procedementos establecidos na lexislación urbanística aplicable que garantirán a distribución equitativa dos beneficios e cargas entre os afectados, así como o cumprimento dos deberes de cesión dos terreos destinados a dotacións públicas e de aqueles nos que se localice o aproveitamento correspondente á Administración, o igual que a financian, e , no seu caso, a execución da urbanización.

2.3.2. Áreas de reparto e polígonos de execución integral.

En cumprimento do disposto no artigo 111 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, o presente Plan Xeral establece áreas de reparto no solo urbano non consolidado.

Dentro de cada área de reparto delimitáanse polígonos de execución integral que permitirán o cumprimento dos deberes de cesión, de distribución de cargas e beneficios e de urbanización sexan procedentes.

No solo urbanizable delimitado, cada área de reparto componse dun sector así como so sistemas xerais pertencentes ou adscritos a eles. En canto o solo urbanizable non delimitado, as áreas de reparto coincidirán cos sectores que se delimiten con ocasión da redacción dos plans de sectorización.

2.3.3. Sistemas de Actuación.

A execución do planeamento levarase a cabo por algún dos sistemas de actuación previstos polo artigo 126 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia: cooperación, expropiación, concerto, compensación ou concesión de obra urbanizadora.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011.
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

2. A Administración actuante elixirá o sistema de actuación atendendo ás determinacións que ó respecto sinalan as Presentes Normas, e cando estas non o indicaran o fixará segunda as condición e circunstancias que concorran dando preferencia ós sistemas de compensación e cooperación, salvo cando razóns de urxencia ou necesidade esixan a expropiación.

2.3.4. Sistema de Cooperación

No sistema de cooperación os propietarios do solo comprendido no polígono aportan o solo de cesión obrigada e o Concello executa as obras de urbanización con cargo ós mesmos. A aplicación do sistema de cooperación esixe a reparcelación dos terreos comprendidos no polígono, salvo que esta sexa innecesaria por resultar suficientemente equitativa a distribución de beneficios e cargas.

2.3.5. Sistema de Expropiación

A expropiación aplicarase como sistema de actuación por polígonos completos e comprenderá tódolos bens e dereitos incluídos nos mesmos. Cando a execución do planeamento se realice polo sistema de expropiación, a delimitación dos polígonos deberá ir acompañada dunha relación de propietarios e dunha descrición dos bens ou dereitos afectados, redactadas con arranxo ó disposto na Lei de Expropiación Forzosa.

2.3.6. Sistema de Concerto

O sistema de concerto poderá utilizarse cando tódolos terreos do polígono, excepto os de uso e dominio público, si é o caso, pertencen a un só propietario, ou ben cando todos os propietarios do polígono garantiran solidariamente a actuación.

2.3.7. Sistema de Compensación

O sistema de compensación ten por obxecto a xestión e execución da urbanización dun polígono polos mesmos propietarios do solo

comprendido no seu perímetro, con solidariedade de beneficios e cargas. A tal fin, estes propietarios aportan os terreos de cesión obrigada, realizan a súa costa a urbanización nos termos e condicións que se determinen e se constitúen en Xunta de Compensación, salvo que todos os terreos pertencen a un titular.

2.3.8. Sistema de Concesión de Obra Urbanizadora.

É un sistema no cal o municipio outorga ó axente urbanizados ou concesionario a realización das obras de urbanización, procedente este á distribución dos beneficios e cargas correspondentes obtendo a súa retribución en terreos edificables ou en metaxas de acordo co convenio co Concello.

2.3.9. Parcelacións Urbanísticas e Segregacións

1. Considerarase parcelación urbanística a división de terreos en dúas ou máis lotes ou porcións co fin de urbanizar ou edificar, sexa de forma simultánea ou sucesiva.
2. Considerarase ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sexa contrario ó establecido no planeamento urbanístico que lle sexa de aplicación ou que infrinja o disposto na lexislación urbanística.
3. Nas parcelacións e segregación procurarase que a división das fincas se axuste ás regras de xeometría, orden e uniformidade para a súa edificación de acordo co presente documento, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.
4. Nas segregacións de fincas no solo rústico non poderán crearse novos accesos públicos si non é no marco da lexislación agraria e das previsións sinaladas nestas normas.

Documento corrixido en base á Orde de 25 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 2 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asda. Irene Suárez López

2.4. Instrumentos de Execución

2.4.1. Clases de Proxectos

A execución material das determinacións do Plan Xeral e dos seus instrumentos de desenvolvemento realizarase mediante proxectos técnicos, os cales, segundo o seu obxecto se inclúen nalgúns das seguintes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) De actividades e instalacións

2.4.2. Condicións Xerais dos Proxectos Técnicos

1. A efectos do exercicio da competencia municipal sobre intervención das actuacións públicas ou privadas sobre o solo, entendese por proxecto técnico aquel que define de modo completo as obras ou instalacións a realizar, co contido e detalle que requira o seu obxecto, de forma que o proxectado poida ser directamente executado mediante a correcta interpretación e aplicación das súas especificacións.
2. Os proxectos se estruturan documentalmente na Memoria descriptiva e xustificativa, Planos, Prego de Prescricións técnicas e Presupostos, cos complementos que se esixen para cada clase de actuación nas presentes Normas, nas Ordenanzas e Instrucións Técnicas municipais de aplicación e nos Regulamentos vixentes. En calquera caso aplicárase o Artigo 195.3. da Lei 9/2002.
3. Os proxectos técnicos necesarios para a obtención de licencias de obras ou instalacións deberán vir subscritos por técnico ou técnicos que sexan competentes, por relación ó obxecto e características do proxectado.

Documento cobrado en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011

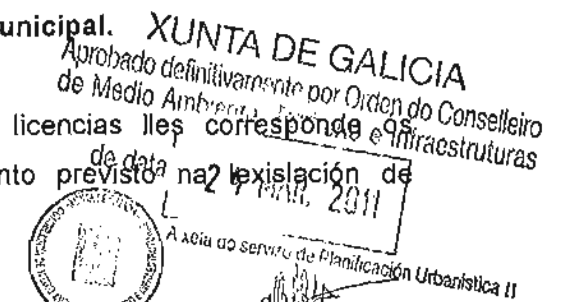
En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asdo. Irene Suárez López



4. Cada proxecto, unha vez aprobado e concedida a correspondente licenza, quedará incorporado a esta como condición material da mesma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante o curso das obras do proxecto obxecto da licenza, salvo as meras especificacións constructivas ou desenvolvementos interpretativos do mesmo que non estiveran contidos no proxecto aprobado ou fixados nas condicións particulares da licenza.

2.5. Intervencións Municipais do Uso do Solo

- ### 2.5.1. Competencia e Intervención Municipal.
1. A competencia para outorgar as licencias lles corresponde aos concellos, segundo o procedemento previsto na 2ª lexislación de réxime local.



2. Non se poderá conceder licenza sen que se acredite o outorgamento da autorización da Comunidade Autónoma nos supostos previstos nos artigos 34 e seguintes da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

De igual forma, o concello non poderá conceder licenza sen esixí-la aportación previa das autorizacións sectoriais preceptivas que deben outorgar outras administracións.

2.5.2. Actividades Suxeitas a Licencia

Están suxeitos a Licencia previa, sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes de acordo coa lexislación aplicable, os actos de edificación e usos do solo contidos no artigo 194.2 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e o artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

2.5.3. Concesión e Denegación de Licencias

1. As licencias outorgaranse de acordo coas previsións da lexislación e do planeamento urbanístico.
2. Para o seu outorgamento serán preceptivos os informes técnicos e xurídicos sobre a súa conformidade coa legalidade urbanística, emitidos polos servicios correspondentes á entidade outorgante. Toda resolución que denegue licencia deberá ser motivada coa referencia explícita ás normas ou determinacións do planeamento que se incumpran polo proxecto para o que se solicita.

2.5.4. Solicitud de Licencia

A licencia deberá solicitarse ó Concello mediante a presentación da correspondente instancia e os requisitos que para cada caso concreto es especifican na presente normativa.

2.5.5. Tipos de Licencia de Obra

Distínguense nas presentes Normas catro tipos de licencia:

- Licencias de obra nova
- Licencias de reforma e ampliación
- Licencias de conservación
- Licencias de demolición

2.5.5.1. Obra Nova

Denomínase obra nova a efectuada para a construción dun inmovible de nova planta ben sobre solar libre (no que non existiu ningunha construción anterior), ben sobre o solar procedente do derribo dun edificio existente, ben como ampliación de edificios existentes, sempre que esta o sexa en superficie de planta baixa.

2.5.5.2. Reforma e Ampliación

Enténdense por reforma ou ampliación aquelas operacións de construción encamiñadas a modifica-lo edificio existente ben sexa para destinalo a uso distinto, ben por calquera outra causa.

Distínguense dous subtipos:

Reformas e ampliacións estruturais

Si a súa realización implica modificación de elementos estruturais (modificación de estrutura, elevación de plantas), fachada ou cuberta.

Reformas non estruturais

Si se limitan a redistribución de espazos interiores ou calquera outra operación que non afecte a elementos estruturais, fachada ou cuberta.

2.5.5.3. Conservación

Denomínanse obras de conservación as tendentes o mantemento estético, funcional e construtivo do edificio.

Distínguense dous subtipos:

Licencias de obra maior, que comprende os conceptos de obra nova, reforma e ampliacións estruturais e obras de conservación estruturais.

Licencias de obra menor, que comprende os conceptos de reforma non estrutural e obras de conservación non estruturais.

2.5.5.4. Demolición

Denomínanse obras de demolición aquelas que se realizan para facer desaparecer un edificio ou parte do mesmo.

Divídese en dúas categorías: demolición total, coando supoña a desaparición completa do edificio e demolición parcial coando soamente elimínese unha parte do mesmo.

2.5.6. Requisitos da Documentación dos Proxectos

Ós efectos de outorgamento de licencias, os proxectos técnicos compóranse como mínimo de Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto, ademais dos establecidos no artigo 195.3 da Lei 9/2002.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



1. Na memoria describírase a obra ou instalación.
Expoñerase a súa finalidade e se xustificará a solución adoptada poñéndose de manifesto o cumprimento das presentes Normas ou as do Plan que desenrole.
2. Os planos de situación plasmaranse sobre copia do Plan Xeral. Os planos de emprazamento redactaranse como mínimo a escala de 1/500 e con referencia ós elementos urbanos e á parcelación e ordenación existente.
3. Os planos de edificación deberán ser perfectamente lexibles e faranse como mínimo a escala 1/100, debendo presentalas plantas, seccións e alzados necesarios para a clara descrición da obra proxectada.
4. No caso de actuacións que non impliquen unha modificación da estrutura, como poden ser:
 - Enfusado ou revestido de muros con cemento ou materia análoga en fachadas á vía pública.
 - Pintura e revoco de fachadas á vía pública, colocación de carpintería exterior ou interior.
 - Reforma de ocos de fachada sen cargadeiros.
 - Repaso e substitución de canlóns, etc..

Será suficiente unha memoria por duplicado na que se indique o material a utilizar e as características constructivas e estéticas na solución adoptada, dous exemplares de presuposto, croques da modificación, canlóns e plano de situación sobre o Plan Xeral.

2.5.7. Solicitude de Aliñación

En todo o ámbito municipal, cando se trata de obra de nova planta, ou reconstrución previo derrube de obra vella, será condición inescusable a solicitude previa de aliñación e rasante, que, por outra parte, pode presentar calquera propietario de solar ou terreo dentro de termo

Municipal, aínda que non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova.

A concesión de aliñación non implica, en consecuencia, a licenza de construción.

A aliñación darase sobre o plano topográfico do solar e zona inmediata, presentado polo solicitante a escala mínima de 1/500, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada. Xunto co plano do Plan Xeral.

2.5.8. Sinalamento da Aliñación

Ó acto de sinalamento concorrerá a Delegación da Alcaldía, o técnico Municipal designado e o propietario do solar por si, ou representado polo seu apoderado.

O solar estará libre de obstáculos para facilitar o replanteo da liña. Firmará o propietario ou o apoderado que lle represente o exemplar do plano de aliñación e o acta, en sinal de conformidade, e o propietario recibirá a copia autorizada destes documentos.

Constará no acta de aliñación:

1. A liña de edificación
2. A profundidade edificable do solar
3. A Norma que lle afecte no que respecta á altura máxima e ós usos autorizados.

2.5.9. Requisitos de Urbanización

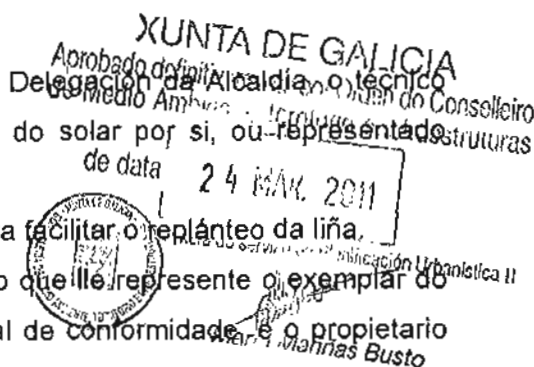
1. Para outorgar licenza de edificación no solo urbano é preciso que a parcela conte cos seguintes elementos de urbanización: acceso rodado público, pavimentación da calzada, rede de subministro de enerxía eléctrica e de abastecemento de auga, alumado público y rede de saneamento.
2. Para outorgar licenza de edificación no solo de núcleo rural será preciso que a parcela estea urbanizada con arranxo ás normas mínimas establecidas en cada caso polo Plan Especial de

Documento emitido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdo. Irene Suárez López



Protección, Rehabilitación ou Mellora do Medio Rural e se este non existirei se esixiría que conte polo menos con acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación e tratamento de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica.

En ausencia do Plan Especial de Reforma Interior ou de Protección, rehabilitación ou Mellora do Medio, o Concello poderá autorizar a execución simultánea coa edificación dos elementos primarios da urbanización que permitan a resolución individual do abastecemento de auga e/ou a evacuación e tratamento de residuais, sempre que concorran as seguintes circunstancias:

- Que o núcleo rural de que se trata non dispoña de rede de abastecemento de auga e/ou encanamentos, nin este prevista a súa execución mediante proxectos de obras ordinarias.
 - Que non se alcancen os niveis previstos para os indicadores a que se refire o Art. 56.f da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.
 - Que se garantiren no proxecto de edificación as condicións técnico-sanitarias das instalacións en relación á parcela sobre a que se pretenda edificar e o seu entorno, cumprindo en todo caso as normas e estándares técnicos que esixe a lexislación vixente.
 - Que o proxecto de edificación prevea e xustifique suficientemente que a disposición das instalacións do edificio e das instalacións individuais de abastecemento e/ou evacuación e vertido permitan as conexións coas redes que che cheguen a implantar na vía pública á que a parcela dea fronte.
3. Se poderá outorgar licencia condicionada á terminación das obras de urbanización cando se asegure a execución simultánea da mesma. A fianza de garantía será suficiente para garantir que, en caso de non ser executadas as obras polo promotor, o concello asumirá a realización das mesmas sen custe algún para as súas arcas. A tal fin, no procedemento de outorgamento de licencia, os

técnicos municipais informarán sobre estes extremos, carecendo de eficacia a licencia mentres non se constitúa a garantía.

2.5.10. Licencias en Solo Urbanizable Delimitado

Nas áreas de solo urbanizable delimitado non poderán outorgarse licencias de edificación ata que non se haxa realizado a urbanización en execución do correspondente Plan Parcial e sexa aprobado o Plan de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas administrativa o acordo aprobatorio de reparcelación ou compensación do polígono correspondente.

Do mesmo modo, nestas áreas non poderán autorizarse outras obras que as correspondentes á infraestrutura do territorio ou os sistemas xerais ou as de carácter provisional a que se refire o Artigo 102 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, en tanto non sexa aprobado o Plan Parcial correspondente.

2.5.11. Obras sen Licencia ou que Non se axusten a Licencia.

As obras que se executen sen licencia ou orde de execución ou que non se axusten ás condicións estipuladas nas mesmas, serán suspendidas conforme ó disposto nos artigos 209 e seguintes da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

2.5.12. Condicións das Obras en relación coas Vías Públicas.

1. Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o Concello dos danos que poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.
2. Si as obras que se executen afectaren a servizos de carácter xeral ou público, os propietarios o comunicarán por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación o comezo das mesmas, no devandito prazo ditas empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretería

Asdo. Irene Suárez López

responsables desde a finalización do prazo anteriormente mencionado.

3. Os escombros e acopios de materiais, non poderán empillarse na vía pública, ni apolados en vallas ou muros de peche.
4. As fachadas dos edificios públicos e privados, así como as súas medianeiras e paredes contiguas ó descuberto, anque non sexan visibles desde a vía pública, deberán conservarse nas debidas condicións de hixiene e ornato.
5. Obrigarase ós propietarios de calquera clase de edificación a conservar tódalas partes da construción en perfecto estado de solidez, a fin de que non poidan comprometer a seguridade pública.
6. Todos os ándamos auxiliares da construción, deberán executarse baixo dirección facultativa competente e se lles dotará das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán as sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.
7. En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas polas leis vixentes en cada momento sobre a materia.

2.5.13. Derrubamentos

1. Cando un propietario desexe proceder ó derrube dun edificio, deberá solicita-la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria subscrita por un facultativo competente, especificando os pormenores do edificio ha de derrubarse e dos edificios adxacentes, así como os planos que sexan necesarios para a súa aclaración. O concello poderá fixar hora e prazo en que haxan de verificarse os derrubamentos, para evitar danos e molestias á circulación, sendo obrigado, en todo caso, a colocación de valla en todo o fronte que haxa de demolerse.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secre...
Asdo. Irene Suárez López



2. Queda prohibida a utilización de explosivos, salvo casos moi especiais, que necesitaran autorización expresa.
3. Cando por derrubamento ou obras nunha edificación sexa necesario apear-la contigua, solicitarase licencia polo propietario desta, expresando nunha Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, a clase de apeos que se vaian a executar, acompañando os planos necesarios. No caso de negativa de dito propietario a realiza-las obras de apeo, poderase levar a cabo directamente polo dono da casa que se vaia a demoler, ou daquela onde haxan de executa-las obras, o cal deberá solicita-la oportuna licencia a ese compromiso formal de sufragar, se procede, a totalidade dos gastos que ocasiona o apeo, sen prexuízo de que poida repercutirlos gastos ocasionados, con arranxo a Dereito. Cando as obras afecten a unha medianeira, estarase establecido, sobre estas servidumes, no código Civil.
4. En todo caso, cando se vaia a comezar un derrube ou baleirado importante, o propietario terá obrigación de comunicalo, en forma fidedigno, ós confinantes das fincas por si debera adoptarse algunha precaución especial.
5. No caso de urxencia polo perigo inmediato, poderán dispoñerse no acto, pola dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras convenientes, anque consistan en tornapuntas exteriores, dando conta inmediata ó Concello das medidas para a seguridade pública, sen prexuízo de solicita-la licencia no prazo de corenta e oito horas seguintes e abona-los dereitos que proceda. Igualmente, en ditas circunstancias, o aparelador municipal ou quen corresponda, esixirá que se realicen os apeos ou obras que estime necesario para garantir a seguridade pública.

2.5.14. Valado de Obras

1. En toda obra de nova planta ou derrube e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas haberá de colocarse unha valla de protección de dous metros de altura, como mínimo, de

materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. Debera quedar remitido do bordo, a lo menos 0,60 metros, para permiti-lo paso de peóns.

2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación de ditas Normas, o técnico municipal fixará as características da valla podendo ordena-la a súa desaparición total no momento en que terminen os traballos indispensables na planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores.
3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou no seu montaxe, un perigo para os viandantes, esixírase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dun dispositivo que advirta o perigo. Cando as características de tránsito os aconselle, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
4. Nas zonas que sexa obrigado o retrínqueo, a valla colocarse na aliñación oficial. Non será obrigada cando estea construído o peche definitivo.
5. A instalación de vallas enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dura a obra. Por iso desde o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas por igual período, debera suprimirse a valla e deixar libre a beirarrúa ó tránsito público.

2.5.15. Edificios en Estado Ruinoso

1. Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o Concello, de oficio ou a instancia de calquera interesado, a declarará en situación de ruína e acordará a súa demolición total ou parcial, previa tramitación do expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, excepto cando o perigo inminente o impídese.
2. Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custe das obras necesaria exceda da metade do custe de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puideran ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fora de ordenación.

3. No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración Municipal procederá á execución subsidiaria, de data 24/3/2011, á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables mensualmente ata lograr a execución polo suxeito obrigado, en contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha. *Mariñas Busto*
4. Si existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade disporá o necesario respecto á habitabilidade do inmovible e ó desaloxo dos seus ocupantes.
5. Nos bens declarados de interese e nos núcleos históricos estarase ó disposto na lexislación de patrimonio histórico aplicable. Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito o réxime propio da catalogación. O aproveitamento suxeito do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

2.5.16. Inicio e Final de Obras

De acordo co artigo 18-2 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia, o prazo para a iniciación das obras, unha vez concedida a licenza será de seis (6) meses. O Prazo de terminación das obras será de tres (3) anos, non podendo interromperse as obras por un tempo superior a seis meses.

Documento corrixido en base á Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asdo. Irene Suárez López



3. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

3.1. DIVISIÓN DO TERRITORIO

A totalidade do solo do municipio regulase a través de :

- * A clasificación en tipos de solo segundo o seu réxime xurídico.
- * A cualificación do solo segundo a asignación de usos urbanísticos.
- * A identificación e tipificación dos núcleos de poboación.

3.1.1. Clasificación do Solo

De acordo co artigo 10 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, a totalidade dos terreos pertencentes o termo municipal inclúense nos seguintes tipos de solos: solo urbano, solo urbanizable, solo de núcleo rural e solo rústico.

3.1.2. Cualificación do Solo

Mediante a cualificación determinase a asignación zonas dos usos urbanísticos e se regula o réxime destes con carácter xeral para tódalas clases de solos e con carácter pormenorizado para as áreas de solo urbano de ordenación directa. A pormenorización de usos en áreas de solo urbanizable e nas de urbano suxeitas a desenvolvemento posterior, é función propia do planeamento parcial e especial correspondente.

Os usos globais son os seguintes:

- *Comunicacións e transportes*
- *Parques e xardíns públicos*
- *Equipamentos*
- *Servicios en infraestruturas urbanas*
- *Residencial*
- *Comercial*
- *Industrial*
- *Terclario*

3.1.3. Identificación e Tipificación dos Núcleos de Poboación

Os núcleos de poboación delimitados como tales no presente Plan divídense en urbanos e rurais.

Os primeiros caracterízanse por estar integrados na malla urbana existente e ter acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica proporcionados mediante as correspondentes redes públicas con capacidade para atender a edificación admitida polo planeamento, ou tamén os que, crecendo dalgún destes servizos, están comprendidos en áreas ocupadas pola edificación a lo menos nas dúas, terceiras partes dos espazos aptos para ela, segundo a ordenación que o plan estableza.

A efectos dos disposto no Artigo 13 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, constitúe un núcleo de poboación aquela área do territorio na que a proximidade das edificacións, os lazos de relación e coherencia entre lugares dun mesmo asentamento con topónimo diferenciado, a morfoloxía e tipoloxía propia deste asentamento e da área xeográfica na que se encontra, o ámbito delimitado presente unha consolidación pola edificación de como mínimo o 50%, de acordo coa ordenación proposta.

Do mesmo xeito, delimitase unha área de expansión destes núcleos en función do crecemento previsto e a existencia de vivendas nas proximidades do mesmo.

Documento corrixido en base a Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011.
A Secretaría
Asílo. Irene Suárez López



3.2. RÉXIME DO SOLO URBANO

O solo urbano comprende as áreas integradas na malla urbana existente, ocupadas pola edificación consolidada a lo menos nas súas dúas terceiras partes ou con servizos urbanos de acceso rodado público, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministro de enerxía eléctrica proporcionados mediante as correspondentes redes públicas. A súa delimitación reflíctese nos planos de Ordenación.

O solo urbano divídese en dúas categorías:

- Solo urbano consolidado integrado polos solares así como as parcelas que, polo seu grado de urbanización efectiva e asumida polo Plan, poden adquirir a condición de solar mediante obras accesorias e de escasa entidade que poden executarse simultaneamente coas de edificación ou construción.
- Solo urbano non consolidado integrado pola superficie restante do solo urbano e, en todo caso, polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana ou obtención de dotacións urbanísticas, con distribución equitativa de beneficios e cargas, ou por aqueles sobre os que o plan prevé unha ordenación substancialmente diferente á realmente existente, así como as áreas de recente urbanización xurdidas a marxe de planeamento.

3.2.1. Aproveitamento Urbanístico dos Propietarios.

O aproveitamento urbanístico dos propietarios do solo urbano será:

- Nos terreos situados en zonas de solo urbano consolidado e non incluídos nas áreas de reparto, o aproveitamento real da aplicación directa das determinacións do plan sobre a parcela.
- Nos terreos situados en áreas do solo urbano non consolidado, o aproveitamento resultante de referir a súa superficie o 90% do

aproveitamento tipo da área de reparto correspondente, coas excepcións sinaladas na Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

3.2.2. Deberes dos Propietarios do Solo Urbano.

3.2.2.1. Solo Urbano Consolidado:

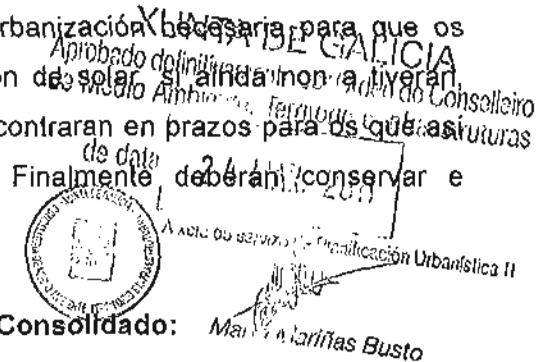
- a) Os propietarios de terreos en solo urbano consolidado deberán completar a súa costa a urbanización necesaria para que os mesmos acaden a condición de solar. Si aínda non a tiverán, edificarlos en prazo si se encontraran en prazos para os que así se establecera non plan. Finalmente, deberán conservar e rehabilitar a edificación.

3.2.2.2. Solo Urbano Non Consolidado:

- a) Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a vías, parques, xardíns públicos e demais dotacións públicas de carácter local ó servizo do ámbito de desenvolvemento no que os seus terreos encóntranse incluídos. Os terreos destinados a sistemas xerais que se inclúan nas áreas de reparto serán de cesión obrigada e gratuíta.
- b) Ceder obrigatoriamente e gratuitamente o terreo necesario para situar o 10 % do aproveitamento tipo que corresponda ós terreos incluídos nas áreas de reparto en solo urbano non consolidado.
- c) Costear as obras de urbanización e executalas nos polígonos que se xestionen polo sistema de compensación, de acordo cos prazos previstos.
- d) Solicitar a licenza de edificación e edificar os solares nos prazos sinalados no presente plan.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- e) Cede-los terreos onde se localice o aproveitamento correspondente o concello, por exceder do susceptible de apropiación privada.
- f) Mentres non se leve a cabo a edificación dos solares deberán cumprirse as seguintes condicións:
- Os solares deberán manterse libres de maleza e nun perfecto estado de limpeza.
 - Os peches dos solares á vía pública deberán realizarse con materiais e cores adecuados ó entorno.

3.2.3. Adquisición dos Dereito ó Aproveitamento Urbanístico.

No solo urbano que non deba ser obxecto de desenvolvemento de planeamento de reforma interior, o dereito ó aproveitamento urbanístico adquirese polo cumprimento dos deberes de cesión, equidistribución e urbanización, cando se actúe en polígonos do desenvolvemento integral, debendo acreditarlos propietarios o cumprimento dos expresados deberes.

No caso de actuacións illadas, o aproveitamento urbanístico adquirese ó converterla parcela en solar.

3.2.4. Prazo para a Urbanización e para Solicitud de Licencia de Edificación.

O prazo para o cumprimento dos deberes de urbanización e reparto de cargas e beneficios sinalados anteriormente, será de catro anos desde a aprobación do planeamento correspondente, de acordo o artigo 189 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

O prazo para solicita-la edificación no solo urbano non sometido a desenvolvemento de planeamento de reforma interior será de catro anos desde que a parcela adquira a condición de solar.

Estes prazos poderán modificarse nas seguintes circunstancias:

- No prazo para urbanización poderá modificarse por aspectos técnicos que supoñan un retraso xustificativo na execución das obras.
- O prazo para levar a cabo o reparto de cargas e beneficios non poderá alterarse.
- O prazo para levar a cabo a edificación poderá alterarse, xustificando a pouca demanda de vivendas na zona concreta obxecto da licenza.

3.2.5. Condición de Solar

Terán a condición de solar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conteñan acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, alumeadado público, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas polo presente Plan.

Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable só poderán alcanzar a condición de solar despois de executadas, conforme o planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e, no súa caso, para a ampliación ou reforzo destes.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdo. Irene Suárez López



3.3. RÉXIME DO SOLO DOS NÚCLEOS RURAIS DE POBOACIÓN

Clasifícanse como solo de núcleo rural os terreos correspondentes ó ámbito dos núcleos rurais delimitados.

3.3.1. Servizios Urbanos Mínimos

Non se poderá autorizar ningunha clase de edificación si non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado con calzada pavimentada, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica, debendo ter eses servizos características adecuadas para servir á edificación que sobre eles exista ou se haxa de construír. Os servizos de abastecemento de auga e evacuación de augas residuais poderán resolverse mediante sistemas individuais sempre que quede suficientemente garantida a salubridade da zona.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, a súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

Para estes efectos, cando sexa necesario proceder á apertura de vías de acceso en áreas non consolidadas pola edificación, estas deberán ter un ancho mínimo de 8 metros.

3.3.2. Indicadores para a Formulación de Plans Especiais de Protección, Rehabilitación ou Mellora do Medio Rural.

Os Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora dos núcleos rurais realizaranse, como mínimo, por núcleos completos. Nos casos nos que varios núcleos constitúan un conxunto, indicase nos planos de ordenación, a delimitación de cada un deles a efectos de redacción dos citados Plans Especiais.

Estes plans especiais deberán realizar unha análise detallada das necesidades dotacionais en todo o núcleo e previsión, no seu caso, das áreas de actuacións integrais que se considere.

A continuación fíxanse os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Protección, Rehabilitación e Mellora dos núcleos rurais.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 20 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.
3. Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

3.3.3. Desenvolvemento dos Núcleos Rurais

Independentemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de defini-lo trazado viario, as redes de servizos, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa menester. Estes Plans Especiais deberán ter unha dimensión mínima de 2000 m² a menos que xustificadamente se determine a imposibilidade de alcanzar a citada cantidade. Para a súa tramitación atenderase ó disposto no artigo 86 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

3.3.4. Deberes dos Propietarios de Solo dos Núcleos Rurais.

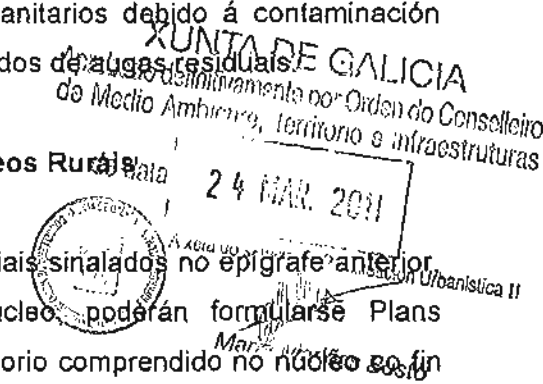
Cando se pretenda construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regulación do viario preciso e executar, a súa costa, a conexión con os servizos existentes no núcleo.

Nos supostos de execución dos Plans Especiais de Mellora do Núcleo Rural previstos no artigo 72 da Lei do Solo de Galicia, os propietarios do solo estarán obrigados a:

- a. Ceder gratuitamente a favor do Concello os terreos destinados a vías, equipamentos e dotacións públicas.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- b. Costear e executar as obras de urbanización previstas no Plan Especial.
- c. Solicita-la licenza de edificación e edificar nos prazos previstos no plan especial.
- d. No suposto de execución de plans especiais que desenrolen operacións de carácter integral sobre un área de expansión do núcleo rural, ademais das obrigacións establecidas anteriormente, os propietarios do solo estarán obrigados a ceder obrigatoria, gratuitamente e libre de cargas a administración municipal o solo correspondente o 10% do aproveitamento urbanístico de dita área. A administración actuante non terá que contribuir a os custes de urbanización dos terreos nos que se ubique dito aproveitamento, que haberán de ser asumidos polos propietarios.

3.4. RÉGIME DO SOLO URBANIZABLE

3.4.1. Definición e Delimitación

1. Constitúen o solo urbanizable aquelas áreas do territorio que o Plan Xeral destina a ser soporte do crecemento urbano previsible.
2. Nos planos de ordenación se sinalan os límites das áreas do solo urbanizable delimitado e dos solos urbanizables non delimitados que se incorporarán a este proceso durante a vixencia do mesmo.
3. No solo urbanizable inclúense os novos asentamentos de poboación e actividades productivas, vinculándoos ó establecemento de aqueles sistemas xerais ou elementos dos mesmos, que son necesarios para o desenvolvemento das previsións do Plan Xeral nesta categoría do solo.

3.4.2. Desenvolvimento do Solo Urbanizável.

1. O solo urbanizable desenrolarase mediante os Plans Parciais correspondentes ós sectores. Ditos sectores delimitaranse en cada caso de acordo co expresado na súa normativa propia.
2. Os planes parciais redactaranse con arranxo ó disposto no Capítulo 2 das presentes Normas.
3. Os Planes Parciais deberán referirse a un só sector de solo urbanizable, integrando en todo caso ós elementos de sistemas xerais interiores ó mesmo. Tamén integrarán elementos de sistemas xerais exteriores ó sector cando a xuízo da Administración Municipal concorran circunstancias urbanísticas, vinculadas ó propio desenvolvemento do sector, que fagan aconsellable a súa ordenacións conxunta e se trate de elementos contiguos ó sector que teñan determinada a obtención do seu solo con cargo ó solo urbanizable.
4. Os plans de sectorización no solo urbanizable non delimitado deberán xustificar e garantir a disposición dos seguintes servizos:

- Acceso rodado. Deberá ter as dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento do tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5. das presentes normas. No caso de ser necesarios vías de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.
- Abastecemento de auga potable. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. das presentes normas queda garantido.
- Subministro de enerxía eléctrica. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5 das presentes normas queda garantido.
- Saneamento. Garantirase, de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5 das presentes normas. O vertido realizarase unha vez depuradas as augas residuais no caso de verter directamente ós canles naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmos é suficiente para tal fin.

5. Nos planes de sectorización será obrigatorio incluí-los terreos necesarios para a conexión da actuación cos sistemas xerais viario e de infraestrutura nos que se apoie.

6. Os plans de sectorización que desenrolen o solo urbanizable non delimitado deberán ser informados pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

3.4.3. Réxime Urbanístico da Propiedade

1. As facultades do dereito de propiedade dos propietarios do solo urbanizable, exerceranse dentro dos límites e co cumprimento dos deberes e obrigacións establecidos na lexislación vixente e nas presentes Normas.

2. Os propietarios de terreos incluídos no solo urbanizable poderán exercer-las facultades relativas ó uso do solo e a súa edificación con arranxo ó contido normal da propiedade que lles corresponde, en función do aproveitamento tipo que o Plan Xeral asigna con carácter xeral a este tipo de solo.
3. O aproveitamento urbanístico que lle corresponde a cada terreo será o 90% do aproveitamento do sector na que se encontre encravado, sen que teña relevancia ó respecto a súa cualificación concreta no Plan.

3.4.4. Aproveitamento Tipo

No presente Plan Xeral, cada Área de Reparto intégrase por un sector de solo urbanizable, incluíndo os sistemas xerais que en cada caso lle correspondan.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable delimitado, é desenrolada nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística que se incorpora con esta normativa.

3.4.5. Determinacións para o Cálculo do Aproveitamento Tipo do Solo Urbanizable Delimitado e o de cada Área de Reparto/Sector

1. Cada sector de solo urbanizable delimitado desenvolverase, sen prexuízo das transformación autorizadas polo propio Plan, coas edificabilidades que para cada uso e sector se establezan.
2. A edificabilidade total do sector "i" será, en metros cadrados:

E_{ji}

Sendo E_{ji} a edificabilidade total do uso "j" no sector "i".

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



O índice de edificabilidade sinalase en metros cadrados sobre metro cadrado:

$$e_i = E_i / S_i$$

Sendo S_i a superficie do sector unha vez descontada a correspondente ós sistemas xerais interiores ó mesmo.

3. Os coeficientes de homoxeneización de valor entre os usos autorizados en cada sector (B_{ji}) establécense con referencia á vivenda colectiva, do cal o valor é sempre a unidade (1)

4. A homoxeneización das edificabilidades cos coeficientes establecidos, proporciona os aproveitamentos para cada uso e sector en metros cadrados.

$$A_{ji} = B_{ji} E_{ji}$$

A suma do tódolos aproveitamentos do sector, calesquera que sexan os usos considerados, que determina o aproveitamento total do sector, será:

$$A_i = A_{ji}$$

5. O índice de aproveitamento de cada sector, que non determina os dereitos dos propietarios do sector, por canto non inclúe a incidencia dos sistemas xerais ni a dedución do 10% para a Administración será:

$$a_i = A_i / S_i$$

6. O resto dos parámetros e as súas relacións teñen o seguinte significado:

a) SG_i Superficie de sistemas xerais, interiores ou exteriores, adscritos ou adscribibles ó sector "i".

b) r_i Relación existente entre a superficie dos sistemas xerais (SG) e a de cada sector (S_i)

$$r_i = SG_i / S_i \text{ de data } 24 \text{ MAR } 2011$$

c) a'_i Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez corrixido cos sistemas xerais adscritos.

$$a'_i = a_i / (1 + r_i)$$

d) A'_i Aproveitamento total do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos.

$$A'_i = a'_i S_i$$

e) a''_i Índice de edificabilidade homoxeneizada no sector "i" ou coeficiente de aproveitamento medio do sector "i", unha vez incluídos os sistemas xerais adscritos e descontado o 10% do aproveitamento de cesión obrigatoria.

$$a''_i = 0.90 a'_i$$

f) A''_i Aproveitamento total correspondente ós propietarios do sector "i" (exceptuados os de sistemas xerais), unha vez

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



descontado o dez por cento (10%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$A''_i = 0.90 A'_i$$

- g) Asg'_i Aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i"

$$Asg'_i = SG_i a'_i$$

- h) Asg''_i Aproveitamento total correspondente ós propietarios de sistemas xerais adscritos ó sector "i", unha vez descontado o dez por cento (10%) de cesión do aproveitamento medio do sector.

$$Asg''_i = 0.90 Asg'_i$$

CUADRO I.- APROVECHAMIENTO BRUTO DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO (SECTORES)
DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR	Si	VIVIENDA			COMERCIAL	HOTELERO	INDUSTRIA	Ei	e (edificabilidad)
		COLECTIVA	UNIFAMIL	POFICIAL	EQUIPAM	TERCIARIO			
1	305.870						183.522	183.522	0.60
2A(*)	122.810						73.688	73.688	0.60
3	57.950						34.770	34.770	0.60
4	181.580						108.048	108.048	0.60
5	24.950				14.970			14.970	0.60
6	76.670				48.122			48.122	0.60
7	38.250				22.650			22.650	0.60
8	78.860				47.318			47.318	0.60
9	110.800				66.480			66.480	0.60
9(*)	27.330		6.559	1.640				8.199	0.30
10	99.100		23.784	5.948				29.732	0.30
11	66.870		18.049	4.012				22.061	0.30
12(*)	182.218		43.732	10.933				54.665	0.30
13	63.100						37.860	37.860	0.60
14	64.700				19.410	19.410		38.820	0.60
15	21.710		7.618	1.954				9.572	0.45
16	23.170		8.341	2.085				10.427	0.45
17	52.205		18.794	4.698				23.492	0.45
18	25.360		6.410	2.102				10.512	0.45
TOTALES	1.621.708		133.485	33.371	217.248	19.410	842.900	842.900	0.519

(*) Desarrollado o en desenvolvemento

Documento corrobado en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Ando. Irene Suárez López

CUADRO II.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DEL VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LAS
ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DE SUELO URBANIZABLE (COEFICIENTE B_{ij})

SECTOR	S _i	VIVIENDA			COMERCIAL EQUIPAM	HOTELERO TERCIARIO	INDUSTRIA
		COLECTIVA	UNIFAMIL	P. OFICIAL			
1	305.870	1,40	1,70	1,30	1,50	1,40	1,00
2A(*)	122.810	1,40	1,70	1,30	1,50	1,40	1,00
2B	57.950	1,40	1,70	1,30	1,50	1,40	1,00
3	181.580	1,40	1,70	1,30	1,50	1,40	1,00
4	24.950	0,90	1,10	0,80	1,00	0,90	0,65
5	76.870	0,90	1,10	0,80	1,00	0,90	0,65
6	38.250	0,90	1,10	0,80	1,00	0,90	0,65
7	78.860	0,90	1,10	0,80	1,00	0,90	0,65
8	110.800	0,90	1,10	0,80	1,00	0,90	0,65
9(*)	27.330	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
10	99.100	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
11	66.870	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
12(*)	182.218	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
13	63.100	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
14	64.700	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
15	21.710	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
16	23.170	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
17	52.205	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70
18	23.360	1,00	1,20	0,90	1,10	1,00	0,70

Los coeficientes de homogeneización se establecen en función de los valores de venta de las diferentes tipologías, de acuerdo con su emplazamiento específico, dando el valor de la unidad a la vivienda colectiva. Con estos coeficientes se transforman las edificabilidades señaladas en unidades de aprovechamiento, que constituyen las propias edificabilidades "homologadas" para poder compararla.

Documento corregido en base a Orden de 26 de Enero de 2011 de la Concejalía de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva de Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Ana, Josefa Suárez López

CUADRO III.- APROVECHAMIENTO HOMOLOGADO DE LOS DISTINTOS USOS DE LAS
ÁREAS DE REPARTO (SECTORES) DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR	S _i	VIVIENDA			LOCALES COMERC	HOTELERO TERCIARIO	INDUSTRIA	A _i	a _i
		COLECTIVA	UNIFAMIL	P. OFICIAL					
1	305.870	0	0	0	0	0	183.522	183.522	0,600
2A(*)	122.810	0	0	0	0	0	73.686	73.686	0,600
2B	57.950	0	0	0	0	0	34.770	34.770	0,600
3	181.580	0	0	0	0	0	108.948	108.948	0,600
4	24.950	0	0	0	14.970	0	0	14.970	0,600
5	76.870	0	0	0	46.122	0	0	46.122	0,600
6	38.250	0	0	0	22.950	0	0	22.950	0,600
7	78.860	0	0	0	47.316	0	0	47.316	0,600
8	110.800	0	0	0	66.480	0	0	66.480	0,600
9(*)	27.330	0	7.871	1.476	0	0	0	9.347	0,342
10	99.100	0	28.541	5.351	0	0	0	33.892	0,342
11	66.870	0	19.258	3.611	0	0	0	22.870	0,342
12(*)	182.218	0	52.479	9.840	0	0	0	62.319	0,342
13	63.100	0	0	0	0	0	26.502	26.502	0,420
14	64.700	0	0	0	21.351	19.410	0	40.761	0,630
15	21.710	0	9.379	1.759	0	0	0	11.137	0,513
16	23.170	0	10.009	1.877	0	0	0	11.886	0,513
17	52.205	0	22.553	4.229	0	0	0	26.781	0,513
18	23.360	0	10.092	1.892	0	0	0	11.984	0,513
TOTALES	1.821.703	0	108.149	20.278	219.186	19.410	437.438	704.454	0,400

CUADRO IV.- RESUMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE

SECTOR	SUPERF NETA	SIST. GENERAL INTER		SUPERF BRUTA	SIST. GEN. ASOCRITOS		
		EXISTENTES	TOTAL		INTERIOR	EXTERIOR	TOTAL
1	305.870	0	0	305.870	0	0	0
2A(*)	122.810	0	0	122.810	0	0	0
2B	57.950	0	0	57.950	0	0	0
3	181.580	0	0	181.580	0	0	0
4	24.950	0	0	24.950	0	6.461	6.461
5	76.870	0	0	76.870	0	19.929	19.929
6	38.250	0	0	38.250	0	9.910	9.910
7	78.860	0	0	78.860	0	0	0
8	110.800	0	0	110.800	0	15.100	15.100
9(*)	27.330	0	0	27.330	0	0	0
10	99.100	0	0	99.100	0	8.400	8.400
11	66.870	0	0	66.870	0	36.140	36.140
12(*)	182.218	0	0	182.218	0	0	0
13	63.100	0	0	63.100	0	38.000	38.000
14	64.700	0	0	64.700	0	15.400	15.400
15	21.710	0	0	21.710	0	0	0
16	23.170	0	0	23.170	0	0	0
17	52.205	0	0	52.205	0	0	0
18	23.360	0	0	23.360	0	0	0
TOTALES	1.821.703	0	0	1.821.703	0	147.340	147.340

CUADRO V.1- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR
EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR	S.	Ai	ai	si	SGI
1	305.870	183.522	0,600	0,00	0
2A(*)	122.810	73.695	0,600	0,00	0
2B	57.950	34.770	0,600	0,00	0
3	181.580	108.948	0,600	0,00	0
4	24.950	14.870	0,600	0,78	6.461
5	76.870	46.122	0,600	0,26	19.929
6	38.250	22.950	0,600	0,76	9.910
7	78.860	47.316	0,600	0,00	0
8	110.800	66.480	0,600	0,14	15.100
9(*)	27.350	9.347	0,342	0,00	0
10	69.100	33.862	0,342	0,08	6.400
11	66.870	22.870	0,342	0,54	36.140
12(*)	182.218	82.318	0,342	0,00	0
13	63.100	26.502	0,420	0,60	38.000
14	64.700	40.781	0,630	0,24	15.400
15	21.710	11.137	0,513	0,00	0
16	23.170	11.886	0,513	0,00	0
17	52.205	26.781	0,513	0,00	0
18	23.360	11.984	0,513	0,00	0
TOTALES	1.621.703	856.342	0,490	0,09	147.340

CUADRO V.2 - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR
EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

	Aprov. Tipo					
	u a /m2					
SECTOR	ai'	ai	Ai	Ai'	Asg'	Asg
1	0.600	0.5400	183.522	165.170	0	
2A(*)	0.600	0.5400	73.686	66.317	0	
2B	0.600	0.5400	34.770	31.293	0	
3	0.600	0.5400	108.948	98.053	0	
4	0.477	0.4289	11.891	10.702	3.079	2.771
5	0.476	0.4288	26.826	22.864	8.496	8.548
6	0.477	0.4289	18.228	16.405	4.722	4.250
7	0.600	0.5400	47.316	42.584	0	
8	0.528	0.4752	58.507	52.856	1.973	1.717
9(*)	0.342	0.3078	9.347	8.412	0	
10	0.321	0.2881	31.836	28.853	2.056	1.850
11	0.722	0.1998	14.846	13.361	8.024	7.221
12(*)	0.342	0.3078	62.319	56.087	0	
13	0.262	0.2358	18.541	14.887	8.061	8.005
14	0.600	0.4580	52.924	29.632	7.837	7.053
15	0.513	0.4617	11.137	10.024	0	
16	0.513	0.4617	11.886	10.698	0	
17	0.513	0.4617	26.781	24.103	0	
18	0.513	0.4617	11.984	10.785	0	
TOTALES	0.448	0.4042	803.004	722.785	53.148	47.632

NOTA: Las superficies señaladas en los presentes cuadros son aproximadas. La superficie exacta de cada sector será la decidida de los planos de Ordenación a la escala adecuada.

Documento revisado en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretario
Asda. Irene Suárez López



3.4.6. Obrigas e Cargas dos Propietarios

Os propietarios de terreos situados no solo urbanizable estarán obrigados a:

1. Ceder obrigatoriamente e gratuitamente á Administración Municipal todo o solo necesario para os vías, espacios libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local o servizo do sector no que os terreos resulten incluídos.
2. Ceder obrigatoriamente, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral ou o plan de sectorización inclúa ou adscriba ó sector no que estean comprendidos os terreos e executar a súa urbanización unicamente dos incluídos no sector nas condicións que se sinalan no presente plan.
3. Costear e si é o caso executar as infraestruturas de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesarias para a ampliación ou reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e das condicións establecidas no presente plan.
4. Ceder obrigatoriamente, gratuitamente e libre de cargas á Administración Municipal o solo correspondente o 10% dío aproveitamento tipo da área de reparto. A Administración actuante non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.
5. Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio ou execución material de aquel.
6. Costear e si é o caso, executa-las obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos mesmos sistemas existentes e en funcionamento, nos prazos establecidos no presente plan, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministro con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
7. Edifica-los solares no prazo que se establece no plan.

3.4.7. Actuacións no Solo Urbanizable, previas o Desenvolvemento dos Sectores.

1. Os propietarios do solo clasificado como urbanizable terán dereito a usar, disfrutar e dispoñer dos terreos da súa propiedade de acordo coa natureza rústica dos mesmos, debendo destinalos a fines agrícolas, forestais, gandeiros ou similares.
2. Ademais, terán o dereito de promover a súa transformación instando do Concello a aprobación do correspondente planeamento de desenvolvemento de conformidade co establecido na legislación vixente e o plan xeral de ordenación municipal.
3. A transformación do solo urbanizable a través do plan parcial ou o plan de sectorización poderá ser tamén promovida pola Administración municipal ou autonómica.
4. No solo urbanizable delimitado, en tanto non se haxa aprobado a correspondente ordenación detallada, non poderán realizarse obras nin instalacións, salvo as que vaian a executarse mediante a redacción dos plans especiais de infraestruturas e as de carácter provisional.
5. No solo urbanizable non delimitado, en tanto non se haxa aprobado o correspondente plan de sectorización, aplicarase o seguinte réxime:
 1. Usos permitidos por licenza municipal directamente:
As construcións e instalacións reflectidas no Apartado 1, letras b) e c), e no Apartado 2, letras a), b), c) e i) do Artigo 4.1.24 das presentes normas.
 2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:
O resto dos usos relacionado no Artigo 4.1.24 destas normas, salvo o previsto na letra h) do Apartado 2.
 3. Usos prohibidos:
Tódolos demais

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretraría

Assó. Irene Suárez López



3.4.8. Requisitos para Poder Edificar

1. No solo urbanizables, unha vez aprobados o Plan Parcial ou de Sectorización e o proxecto de urbanización correspondentes e constituída a Xunta de compensación nos supostos no que tal sistema sexa aplicable, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:

- a) Que houbera gañado firmeza, en vía administrativa, o acto de aprobación do proxecto de reparcelación ou de compensación, si un ou outro fose necesario para a distribución de beneficios e cargas.
- b) Que a infraestrutura básica do polígono estea executada na súa totalidade e que, polo estado de realización das obras de urbanización da parcela sobre a que se solicitou a licenza, se considere previsible que a terminación da edificación, a parcela de que se trate contará con tódolos servizos, fixando na autorización correspondente o prazo de terminación da urbanización que será, en todo caso, menos que o da terminación da edificación.
- c) Que no escrito de solicitude de licenza se comprometa, en calquera caso, a non utilizar a construción ata tanto non estea concluída a obras de urbanización, e a establecer tal condición nas cesións de dereito de propiedade ou uso que se leven a efecto para todo ou parte que corresponda.
- d) Que se preste fianza en cantía suficiente para garantir a execución das obras de urbanización na parte que corresponda.

2. Os efectos do número anterior entenderase por infraestrutura básica a instalación dos servizos urbanos que se enumeran a continuación todo o ámbito do proxecto de urbanización ou en cada unha das súas etapas de execución e as súas conexións coas redes exteriores.

- a) Explanación
- b) Saneamento

- c) Encintado de bordos e base do firme.
- d) Capa intermedia asfáltica do firme
- e) Rede de distribución de auga
- f) Rede de subministro de enerxía eléctrica e canalizacións telefónicas
- g) Rede de alumado público
- h) Obra civil dos parques e xardín públicos
- i) Acometidas de servizos a terreos para dotación de equipamento.

3. Considerase infraestrutura complementaria que poderá ser obxecto de execución simultánea coa edificación os seguintes servizos urbanos:

- a) Rede telefónica
- b) Base de rodadura de beirarrúas.
- c) Capa de rodadura do pavimento
- d) Rede de rego e hidrantes
- e) Tódolos servizos de fondo de saco ou accesos ás parcelas
- f) Plantacións, servizos e complementos de parques e xardíns públicos.

4. O proxecto de edificación de calquera licenza que se solicite dentro do polígono ou etapa de execución deberá incluí-lo acondicionamento dos espazos libres de carácter privado que formen parte integrante da parcela da cal a edificación se pretende.

5. O incumprimento do deber de urbanización simultáneo implicará a caducidade das licencias concedidas sen dereito a indemnización, impedindo o uso do edificado. Así mesmo implicará a perda da fianza que se houbera prestando para responder das obras de urbanización.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobada polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



3.5. RÉXIME DO SOLO RÚSTICO

3.5.1. Definición e Delimitación

Constitúen o solo rústico os terreos que o Plan Xeral inclúe nesta clase de solo polas súas condicións naturais, a súas características ambientais ou paisaxísticas, o seu valor productivo ou a súa localización dentro do municipio.

Divídese nas seguintes categorías:

3.5.1.1. Solo rústico de Protección Ordinaria

Constituído polos terreos que o Plan considera inadecuados para o seu desenvolto urbanístico, polas súas características xeotécnicas ou morfolóxicas, polo alto impacto territorial que implicaría a súa urbanización ou polos resgos naturais ou tecnolóxicos.

3.5.1.2. Solo Rústico Especialmente Protexido

Constituído polos terreos que polos seus valores agrícolas, gandeiros, forestais, ambientais, científicos, naturais, paisaxísticos, culturais, suxeitos a limitacións ou servidumes para protección do dominio público ou de outra índole están suxeitos a algún réxime de especial protección incompatible coa súa transformación.

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. ORDENANZAS REGULADORAS DOS USOS

4.1.1. Condicións de Usos

1. No solo urbano, a través da correspondente Ordenanza regúlase a localización e características dos usos permitidos.
2. Os Plans Parciais, de Sectorización ou Especiais que desenvolven o presente Documento, detallarán o alcance de cada un dos usos permitidos en cada sector ou ámbito.
3. No solo rústico, a través da correspondente ordenanza, regúlase os usos non compatibles en cada unha das súas variedades.
4. En todo caso terase en conta ó disposto na Lei 8/97 sobre supresión de barreiras.

4.1.2. Disposicións de Aplicación Xeral

1. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios dos usos que se sinalan na clasificación dos mesmos, por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondesen por aplicación destas normas.
2. As normas que se fixen nos apartados seguintes son de aplicación tanto ás obras de nova planta como as de ampliación e reforma.
3. A obrigatoriedade do cumprimento destas Normas entendese sen prexuízo de cantas outras dimanen de Organismos da Administración competentes e lles fosen de aplicación.
4. Os usos divídense en permitidos e prohibidos en base a súa adecuación a cada sector do solo, os fines da ordenación e a compatibilidade dos usos entre si.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



5. Cando nunha ordenanza se sinala como admitido un uso e non se especifican as categorías nin os grupos do mesmo, entendese que se consideran admitidos na súa totalidade.

4.1.3. Tipos de Usos nos Solos Urbanos, Urbanizables e de Núcleo Rural.

Distínguense os seguintes usos:

1. Vivenda: Corresponde ó aloxamento residencial das unidades familiares ou asimilables.
2. Hoteleiro: Corresponde ó servizo ó público de aloxamento temporal. Considéranse incluídas as residencias sen fines asistenciais.
3. Comercial: Comprende os locais abertos ó público destinados a venda ó detalle ou á prestación de servizos persoais, así como os servizos de hostalería tales como restaurantes, cafeterías e bares.
4. Oficinas: Comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión pública ou privada, así como os servizos bancarios ou profesionais.
5. Industrial: Comprende as actividades transformadoras de calquera tipo coas súas instalacións complementarias, así como os almacéns destinados a depósito de mercancías e/ou venda ó por maior.
6. Garaxe-Aparcadoiro e servizo do automóbil: Corresponde á Guarda e estacionamento habitual dos vehículos así como ó seu mantemento e entretemento.
7. Residencial móbil: Comprende ás actividades de acomodo de residencias transportables directamente relacionada co uso turístico e recreativo (cámping, caravanas, etc.).

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



8. Sanitario: Corresponde ás actividades de tratamento e/ou aloxamento de enfermos e en xeral os relacionado coa sanidade e hixiene así como tanatorios e salas de velorio.
9. Asistencial: Corresponde ás actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha asistencia social diferenciada en relación ás actividades maioritarias de carácter social (club de anciás, educación de minúsculos físicos ou mentais, asilos, etc.).
10. Educativo e cultural: Comprende ás actividades formativas e de ensino.
11. Locais de ocio: Comprende os locais destinados ó público para o desenvolvemento da vida de relación.
12. Relixioso: Comprende ás actividades relacionadas co culto.
13. Deportivo: Refírese ás actividades relacionadas coa educación física e a práctica de xogos deportivos.
14. Uso de espectáculos: Comprende as actividades relacionadas co ocio, o tempo libre e o esparexemento así como as relacionadas co teatro, a música, a danza e o cine que necesitan espazos específicos para desenvolverse.
15. Actividades extractivas: Consideraranse áreas extractivas os nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.
16. Antenas de telefonía móbil e outros servizos de telecomunicación.
17. Servizos públicos: Comprende aquelas actividades vinculadas a un servizo público de carácter específico, desenroladas polos organismos públicos ou por entidades privadas con carácter subsidiario (mercados de abastos, de gando, matadoiro,

XUNTA DE GALICIA
Aprobado en sesión de 24 de Marzo de 2011
Ordem do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Aula do servizo de Planificación Urbanística II
María Mariñas Busto

estación de autobuses, instalacións de comunicacións, enerxía, vertedoiros, etc..).

4.1.4. Regulación do Uso Vivenda

1. Clasificación

A vivenda clasifícase nas seguintes categorías:

1ª Vivenda unifamiliar: é a situada en parcela independente, en edificio illado ou encostado a outro horizontalmente pero con acceso exclusivo e independente dende a vía pública ou espazos libres privados lindeiros coa mesma.

2ª Vivenda colectiva ou plurifamiliar: é a vivenda situada no edificio constituído por varias vivendas con acceso e elementos comúns.

2. Condicións xerais

- Será de obrigado cumprimento o Decreto 262/2007, do 20 de Decembro, polo que apróbanse as Normas do Hábitat Galego (DOG de 17 de Xaneiro de 2008).
- Todas as vivendas de nova construción, así coma as que se amplíen, renoven ou rehabiliten no Concello deberán cumprir as determinacións recollidas nas Normas do Hábitat Galego.

4.1.5. Regulación do Uso Hoteleiro

1. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Ata 200 m2 e 10 prazas máximo
Categoría 2ª: Ata 500 m2 e 25 prazas máximo
Categoría 3ª: Ata 1000 m2 e 60 prazas máximo

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

Categoría 4ª: Máis de 1000 m2 ou máis de 60 prazas.

Categoría 5ª: Casas de turismo rural.

2. Condicións

Ademais das condicións esixidas pola súa lexislación específica os locais cumpriran as condicións que lles fosen de aplicación, das fixadas de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras

3. Aparcadoiro

Por cada 50 m2 construídos para este uso, e, en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras, se disporá dunha praza de aparcadoiro.

4.1.6. Regulación do Uso Comercial

1. Clasificación

A efectos de aplicación destas Normas, establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Edificios con máis do 60 por 100 da superficie total destinada a usos comerciais.

Categoría 2ª: Locais comerciais en primeiro sotos, semisoto e planta baixa.

Categoría 3ª: Locais comerciais en pasaxes ou galerías.

2. Condicións dos locais.

Tódolos locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

1. A zona destinada ó público no local terá unha superficie mínima de seis metros cadrados e non poderá servir de paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.

2. No caso de que no edificio exista uso de vivendas, deberán dispoñer estas de accesos, escadas e ascensores independentes.
3. Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán comunicarse cas vivendas, caixa de escada nin portal senón a través dunha habitación ou paso intermedio, con porta de saída inalterable ó fogo.
4. Os comercios que se establezan en nivel inferior á planta baixa, non poderá ser independentes do local inmediato superior, debendo ter a lo menos o 20% da superficie total do establecemento en planta baixa e estando unidos a este por escada con ancho mínimo dun metro e medio. A altura libre mínima dos locais comerciais será de tres metros, a excepción do semisoto que poderá ter unha altura libre mínima de 2,70 metros. No caso de locais comerciais existentes á entrada en vigor do Plan Xeral aceptárase como válida a altura de 2.50 metros a efectos de reformas ou adaptacións dos mesmos. Inclúense nesta excepción os cambios de titularidades.
5. As escadas de servizo ó público, nos locais comerciais, terán un ancho mínimo dun metro, a excepción dos da 1a. Categoría, do cal o ancho non poderá ser inferior a 1,30 metros.
6. Os locais comerciais disporán dos seguintes servizos sanitarios en función da superficie de uso público (non se inclúen almacéns); ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partir dos 100 metros cadrados instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.
7. Nos locais comerciais que forman un conxunto, como ocorre nos Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación e Pasaxes Comerciais, poderán agruparse os servizos sanitarios

correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns do uso público.

8. A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estándose ó disposto na regulamentación sobre Seguridade e Hixiene no Traballo.

Si soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos e corredores.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local en calquera momento. No suposto que non fosen satisfactorias ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

9. Disporán das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalación e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividades, estime necesario o Concello, en base á normativa vixente en cada caso.
10. As estruturas da edificación serán resistentes ó fogo e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos ou vibracións dos cales os niveis determinanse polo Concello, en ordenanza municipal ou, no seu defecto, a Lei 7/97 da Xunta de Galicia.
11. Esixíranse as instalacións necesarias para garantir, ó veciñanza e viandantes, a supresión de molestos, olores, fumes, vibracións, etc..

Documento corrixido en base á Orde do 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



12. Dada a súa peculiar natureza os locais comerciais do ramo da alimentación poderán ser obxecto dunha regulamentación municipal específica.

3. Aparcadoiros

A partir dos 500 m² e ata 1.800 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro cada 50 m² totais ou 25 m² destinados ó público.

Para mais de 1.800 m², unha praza por cada 40 m² totais construídos.

4.1.7. Regulación do Uso Oficinas

1. Definición:

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou burocráticas de carácter público ou privado: os de Banca e Bolsa; os que, con carácter análogo, pertencen a empresas privadas; e os que se destinan aloxar despachos profesionais de calquera clase.

2. Clasificación

Considéranse as seguintes categorías:

- 1ª Edificios exclusivos
- 2ª Locais de oficinas en semisotos, planta baixa ou primeira
- 3ª Oficinas profesionais con actividades non incluídas no nomenclátor do RAMINP.

3. Dimensións e condicións dos locais:

- A) Nos locais de oficinas que se establezan en semisotos e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escada que deixe unha meseta de 1 metro de fondo como mínimo, ó nivel do piso. Esta escada terá un ancho superior a un metro. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 m. e a do local non será

inferior a 2,70 metros. Para os locais existentes admítase unha altura libre de 2.50 m.

- B) As oficinas que se establezan en primeiro soto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escadas cun ancho mínimo dun metro, cando teñan utilización polo público. A altura libre será superior a 3 metros no local principal, e 2.70 m. nos semisotos e estruturas (para estes últimos admítase unha altura libre de 2.50 m. nos edificios existentes).

- C) Nos restantes pisos a altura dos locais de oficina será a que se fixe na Ordenanza específica de cada zona.

- D) Os locais de oficinas terán os seguintes servicios:

- a. Ata 100 m², un retrete e un lavabo. Por cada 200 m² mais ou fracción, Aumentarase un retrete e un lavabo.
- b. A partir dos 100 m², instalaranse con enteira independencia para señoras e cabaleiros. Estes servicios non poderán comunicarse directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

- E) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

No primeiro caso, os ocos da luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta total do local.

No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións e iluminación e acondicionamento do aire, que deberán ser aprobados polo Concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local en calquera momento.

No suposto de que no fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, en tanto non se adopten as

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdo. Irene Suárez López

medidas correctoras oportunas, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

F) Disporán dos accesos, aparatos, instalación e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e características tales que non permitan chegar ó exterior ruídos, ni vibracións, dos cales os niveis determinanse nas Ordenanzas Municipais sobre a materia.

G) Esixíranse as instalacións necesaria para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc..

H) En edificios de oficinas de categoría 1, cando as escadas teñan que ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,30 metros.

I) Nas oficinas profesionais de categoría 3, cumpríranse ademais as condicións do Uso de Vivenda, que lle foran de aplicación.

J) As actividades profesionais relacionadas coa sanidade (clínicas) ou coa ensinanza (academias) deberán limitarse a plantas baixas ou primeira.

K) Tódolos locais de oficinas cumprirán o disposto no Decreto 35/2000 polo que se aproba o regulamento de desenvolvemento da Lei 8/1997, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

4. Aparcadoiros

Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, unha placa de aparcadoiro. En edificio exclusivo, unha placa cada 50 m² construídos.

4.1.8. Regulación do Uso Industrial

1. Entendese nestas Normas por uso de industria o correspondente ós edificios ou locais dedicados ó conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación, incluíndose na definición deste uso as actividades de artesanía.

2. Os establecementos industriais, de acordo co seu impacto urbanístico clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1a. Actividades industriais e artesanais compatibles coa vivenda. É dicir aquelas que non supoñen prexuízos de ningún tipo á vivenda e poden polo tanto desenvolverse nos mesmos inmobles residenciais.

Categoría 2a. Actividades industriais e artesanais compatibles coas zonas residenciais. É dicir, aquelas polo seu tamaño e efectos producidos non supoñen prexuízos ó normal desenvolvemento da función residencial nas zonas asignadas primordialmente a dito uso.

Categoría 3a. Actividades industriais a localízanse en zonas e polígonos industriais. É dicir, aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos necesitan localizarse en áreas do cal o uso principal sexa o industrial.

Categoría 4a. Actividades industriais de carácter especial. Trátase neste caso de que aquelas que requirán unha ordenación específica e unha localización singular.

Os establecementos industriais, en atención ós produtos que en eles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Grupo 1. Industrias da construción: Talleres de pintura e decoración: escultura, cantería e pulimentación de pedras artificiais: vidrería e, en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc..

Grupo 2. Industrias electromecánicas: Talleres de ferraxería, fontanería, hoxalatería, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, xoguetería, óptica e mecánica de precisión: reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente a reparación de automóviles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos: fabricación de instrumentos de música, etc..

Grupo 3. Industrias da madeira: Talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia principal sexa a madeira; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, produtos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel cartón, etc..

Grupo 4. Industrias Químicas: Talleres e laboratorios de preparación de produtos químicos en xeral; tratamentos químicos de produtos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; produtos e especialidades farmacéuticas, produtos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc..

Grupo 5. Industrias téxtiles e do Vestido: Talleres de confección e adorno de roupas de todas clases: sombreirería, zapatería e guantería: guarnicionería: reparación, acabado, tinte e limpeza de roupas; confección de adornos, xolería e bixería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinte, apresto e acabado dos mesmos, etc..

Grupo 6. Industrias da alimentación: Tahonas, fornos de confeitaría, bollería, galletas, etc.; preparación, refino e cortado

de azucre; torrefacción de grans, café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes produtos ; frituras de produtos vexetais e animais e vaqueiras e cabreiras; preparación e envase de leite e produtos lácteos; cría, engorde e matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e pescado; produtos alimenticios a base de residuos de matadoiro; preparación e envase de bebidas; fábricas de xeos, xeados e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc..

Grupo 7. Industrias gráficas e de elaboración de papel e cartón.

Talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de cortado, de dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas e de revelado, copiado, montaxe, dobraxe e sonorización de películas, etc..

Grupo 8. Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga e limpeza: Estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica, instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc..

4. Localización das actividades.

As diferentes categorías e grupos de establecementos industriais localizaranse baixo as seguintes condicións:

Categoría 1a. : Poderanse situar na planta baixa e primeira de edificios residenciais e en patios de mazá con tolerancia para a edificación nunha planta. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Documento conxunto en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

Do grupo 1.

1. Tódolos almacéns e depósitos ó por menor que non zoupen unha superficie superior ós 250 metros cadrados.

a) Non se poderán almacenar sustancias inflamables.

b) Os combustibles sólidos (carbón, leña, madeira, etc.) só poderán almacenarse en cantidades inferiores ás dez toneladas en peso ou oito metros cúbicos en volume.

En particular os depósitos de hulla non poderán establecerse en capas ou montóns de profundidade superior ós 2,50 metros.

c) Queda prohibido en absoluto o almacenamento de trapos, roupas, etc., en montóns que non haxan sufrido lavado e desinfección previa e, neste caso, o amontoamento limitárase pola mesma cifra dos combustibles sólidos.

En especial prohibíbase o almacenamento de algodóns engraxados fora de recipientes metálicos pechados.

d) Tódalas sustancias que poidan producir olores ou vapores nocivos ou molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. Talleres de vidros, hoxalateros, fontaneiros e elaboración, cortado e decorado do vidro, con superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados na planta baixa cando posúan potencia mecánica.

3. Os talleres de pintura, decoración e pequenos almacéns o seu servicio, cunha superficie máxima de 250 metros cadrados; e situados en planta baixa cando posúan potencia mecánica.

Do grupo 2

4. Os talleres de carpintería, ferraxería, construción e reparación electromecánica e, en xeral, tódolos electrometalúrxicos con superficie non superior a 250 metros cadrados e se encontren instalados na planta baixa, no caso de posuír potencia mecánica.

Do grupo 3

5. Os talleres de carpintería, ebanistería e, en xeral, tódolos que traballan na madeira e materiais analóxicos, sempre que a superficie non exceda de 250 metros cadrados.

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orden do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
de data 2 de marzo de 2011
Xunta do Servizo de Planificación Urbanística II
María Mariñas Busto

Do grupo 4

6. Os laboratorios de produtos químicos farmacéuticos e de perfumería, sempre que non produzan gases nocivos ou prexudiciais, establecidos en planta baixa.

Do grupo 5.

7. As industrias da confección, vestido, adorno, comprendidos os de reparación, limpeza e acabado e pequenos almacéns o seu servicio, coas seguintes restriccións:

- a. Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que nunha planta.
b. Os depósitos de materias combustibles inflamables, someteranse ás prescricións indicadas anteriormente.

En especial prohibíbase o almacenamento en montón de tecidos impregnados de aceites secantes.

Documento corrixido en base á Orde do 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de marzo de 2011
A Secretaría

Irene Suárez López

Do grupo 6

8. As industrias de preparación de produtos alimenticios coas seguintes restricións:
- Non ter cuadras nin establos, nin estancias para ningunha clase de gandos.
 - Non poderá instalarse maquinaria que requira potencia mecánica máis que nunha planta.
 - A soleira dos fornos non excederá de 20 metros cadrados e o número deles de dous, se están instalados en planta baixa; a instalación non rebasará a dun forno doméstico, en caso contrario.
 - Non desprenderá fumes nin graxas molestas ó exterior do establecemento, debendo dispoñer de instalacións adecuadas para captalos.
 - As chemineas deberán repasar en dous metros as edificacións lindellos.
9. Os almacéns e establecementos de preparación e venda de bebidas, sempre que nos depósitos de sustancias combustibles ou inflamables, sexan sometidos a restricións do apartado primeiro e que o volume total almacenado non exceda de 20.000 litros.
10. As instalacións frigoríficas anexas os dous apartados anteriores.

Do grupo 7

11. Os talleres de artes gráficas, incluso encadernacións e elaboración do papel e cartón, con superficie que non exceda de 250 metros cadrados.

Do grupo 8

12. As instalacións dos servizos de distribución de enerxía, auga e gas, con arranxo ó Plan de Ordenación dos mesmos e os seus regulamentos especiais.

2. **Categoría 2a.** Situaranse en edificios exclusivos e independentes, separados de edificios de vivendas cun muro continuo de non menos de 30 cm. de espesor, sen vivendas nas plantas superiores, en patios de mezá con tolerancia para a edificación nunha planta, en polígonos industriais. Poden pertencer a esta categoría os seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1.

- As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares.
- Os talleres de serradoiro e labra de pedra, mármore, etc.
- Os talleres de decorado, pintura, etc..
- Almacéns de materiais de construción

Do grupo 2

5. Almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.

Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.

Do grupo 3

Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles da cal a materia prima sexa a madeira, fabricación e preparación de embalaxes.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2013 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Marta Mariñas Busto

Do grupo 4

8. Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lexías e perfumes coas seguintes limitacións:
 - a. Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou polbos novíos ou prexudiciais.
 - b. Non verter augas residuais nocivas para a conservación dos conductos da rede de saneamento.
9. As fábricas de cores de pinturas coas limitacións anteriores e as establecidas para sustancias inflamables e combustibles.
10. Os laboratorios biolóxicos coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a 7.
11. As manufacturas de caucho, coiro, etc.. e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de sustancias inflamables que se almacenen, non excedan de 200 quilos e os almacéns de sustancias combustibles non superen as cifras indicadas.

Do grupo 5

12. Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empregue potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións do apartado b. Do grupo 4.
13. As manufacturas téxtil.
14. Os lavadoiros públicos.

Do grupo 6

15. A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro.
16. Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.. fábricas de gaseosas e xeo.

Do grupo 7

17. Tódolos talleres de artes gráficas
18. As manufacturas de papel e cartón



Do grupo 8

19. Parques de limpeza
20. Tódalas instalacións de xeración e distribución dos servizos de gas, auga e electricidade, das cales as súas ubicacións en mazás industriais sexan compatibles co servizo que prestan.

ALMACÉNS

21. Tódalas clases de almacéns, coas restriccións establecidas nas que a primeira categoría para sustancias combustibles ou inflamables.

Estas restriccións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agripan industria dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ó tipo de industria e á ubicación proxectada.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

3. **Categoría 3a.** Situaranse en polígonos industriais, poden pertencer a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1:

1. Os almacéns de mármore e pedra naturais, con taller de serradoiro, machucado ou clasificación.

Do grupo 2:

2. Os almacéns de produtos metalúrxicos, con cizallas e aparatos para rotura de chatarra.

Do grupo 3:

3. Os almacéns de madeira e materiais similares con talleres de serradoiro nos locais diferentes dos almacéns.

Do grupo 4:

4. Os almacéns de carbóns e combustibles e instalación de lavado, clasificación e aglomeración.
5. Os almacéns, de todas clases de produtos con instalacións de clasificación, lavado, refinado ou repartición.

Do grupo 5:

6. Os almacéns de gran con lavado, disecación, molturación e clasificación.
7. As centrais de preparación e distribución de leite e produtos derivados.

8. As cámaras e instalacións de disecación e conservación de produtos alimenticios

Do grupo 6:

9. As estancias para gando transhumante.

Inclúense nesta categoría tódalas industrias e almacéns non incluídos nas anteriores por rebasar os límites establecidos para ela; aquelas que non son indispensables situar dentro do núcleo urbano; e aquelas outras que pola súa insalubridade, perigo ou incomodidade, son incompatibles coas zonas de vivendas.

4. **Categoría 4º.** Situaranse nas zonas industriais especiais. Pertencen a esta categoría as actividades industriais que polas súas características de funcionamento, a súa gran ocupación do solo polas dimensións das súas instalacións, non se poden encadrar nos grados anteriores.

5. Ampliación de instalacións existentes.

As instalacións industriais das categorías 1º e 2º. Existentes á aprobación do presente documento, que fosen ampliadas, poderán chegar con esa ampliación a superar nun 20% as limitacións de tamaño anteriormente establecidos, sempre que cumpran as seguintes condicións:

- a. Estar nunha localización que a norma considere propia para o uso industrial na categoría correspondente.
- b. Non superar as limitacións establecidas no momento da solicitude de ampliación.
- c. Para os de categoría 1º. Non ter actividade de servizo do inmovible en que se localice así como que a ampliación se produza en locais contiguos os que previamente ocupe.

Documento rectificado en base a Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Si con isto non houberse prexuízo para os usos lindeiros, poderá ampliarse dentro da categoría 2a., sobre párelas contiguas, sempre que estas sexan aptas para o uso industrial no presente documento.

A ampliación das actividades industriais das categorías 3a e 4a non ten limitación, podéndose estender a outras parcelas ou solo dos polígonos ou zonas industriais. En ningún caso poderá sobrepasar os límites establecidos polas súas Normas en canto á ocupación de parcelas, retrinqueos, alturas e edificabilidades máximas permitidas.

6. Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

1. A definición de molesto, nocivo, insalubre e perigoso e a determinación dos seus efectos, contense no Decreto 2414/1961, de 30 de Novembro, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres e perigosas e disposicións concordantes.
2. Os establecementos da categoría 1a e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán por toda clase de efectos, os índice 0,1,2 que se precisan no anexo do Decreto 2414/1961, de 20 de Novembro e na Instrución que o desenrolou de 15 de marzo de 1963, sen prexuízo de que vaian producíndose neles as adaptacións derivadas das novas lexislacións na materia que requira o cambio tecnolóxico. Cando a intensidade 3 se alcanzase por razón da insalubridade das augas residuais, poderá administrarse a súa incursión nesta categoría sempre que previamente se corrixa as causas que produciron tal índice.
3. Os establecementos da categoría 2a e para cada actividade diferente que se leve a cabo, non sobrepasarán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.
4. Cando as actividades correspondentes á categoría 2a situaranse nos interiores de mazá, haberá de terse

especialmente en conta, para a concesión das licencias de edificación ou uso, en todo caso para o seu funcionamento, que as chemineas, vehículo, maquinaria e demais instalacións ou actividades que poidan producir fumes, po ou ruidos, se doten inescusablemente dos elementos correctores necesarios para evitar molestias a veciñanza.

5. Os establecementos das categorías 3a. e 4a. non poderán supera-lo índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

6. Os locais industriais, ademais do cumprimento das condicións de edificación, instaláranse de forma que permitan previr os sinistros, combátelos e evitar a súa propagación, as actividades perigosas, en calquera caso, deberán respectar as normas específicas de aplicación xeral, dictadas para cada produto, polo organismo competente.

7. Os grados de actividades industriais non rexen para as instalacións ó servizo de vivendas como ascensores, montacargas, portas automáticas, instalacións de calefacción, acondicionamento e climatización, xeradoras de electricidade, etc., que virán reguladas polas disposicións especiais do Ministerio de Industria.

4.1.9. Regulación do Uso Garaxe-Aparcadoiro e Servizo do Automóbil

1. CLASIFICACIÓN

Establecese a seguinte clasificación :

Categoría 1ª. Garaxe-aparcadoiro de uso individual

- Grado 1º. No mesmo edificio da vivenda
- Grado 2º. En edificación encostada
- Grado 3º. En edificación exenta dentro da parcela

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría

Ido. Irene Suárez López



Categoría 2ª. Garaxes-aparcadoiro de uso colectivo

- Grado 1º. En planta baixa e/ou semisoto de edificios
- Grado 2º. En plantas sotos de edificios
- Grado 3º. En parcela interior, patios de mazá e espazos libres privados.

Categoría 3ª. Garaxe-aparcadoiro para uso colectivo con carácter de negocio

- Grado 1º. En edificio exclusivo
- Grado 2º. En baixos sotos e semisotos

Categoría 4ª. Estacións de servizo.

Categoría 5ª. Talleres de mantemento, entretemento e limpeza de automóbiles.

Os talleres de reparación de automóbiles rexeranse polas Normas de Industrias, anque sexan emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

2. CONDICIÓN XERAL

1. Nas categorías 2a, 3a, 4a e 5a, o Concello poderá denegar a súa instalación en aquelas fincas que estean situadas nas vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas singulares así o aconsellan, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira,

O feito de denegar-la instalación de garaxe aparcadoiro, si fose obrigado, non releva os propietarios de suplir estas instalación en lugar e forma adecuados.

- b. Queda prohibido realizar aparcadoiros-garaxe individualizados en todo o fronte da planta baixa con acceso directo de cada un á calzada, a través da beirarrúa, inutilizando esta con bados continuos. No caso de realizar aparcadoiros-garaxe na planta baixa, a entrada e saída será única ó sumo dobre.

3. ACCESOS

Os garaxes-aparcadoiros na categorías 2a e 3a e locais de servizo do automóbil disporán dun espazo de acceso de tres metros (3 m) de ancho e catro e medio (4,5 m) de fondo, como mínimo, con piso horizontal ou pendente máxima do 5%, libre de calquera outro uso ou actividade.

As ramplas interiores rectas non sobrepasarán a pendente do 16% e as ramplas curvas do 12% medidas pola liña media. A súa anchura mínima será de tres metros (3m) co sobreancho necesario nas curvas.

Poderase autoriza-lo emprego de aparatos montacoches cando sendo obrigada a localización de garaxe pola ordenanza correspondente non sexa visible a solución da rampla. Neste caso instalarase un montacoches por cada vinte prazas de aparcadoiro. O espazo de espera será horizontal e cun fondo mínimo de 5 metros.

A localización do acceso a rúa deberá ser obxecto de consulta previa ó Concello podendo esixirse a concentración de accesos ou separación mínima entre estes co obxecto de reduci-lo número de bados en aquelas rúas que polo seu uso, funcionalidades, etc., así o esixan.

Documento corrixido en base a Orde de 20 de Xaneiro de 2011 do Consello de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asda. Irene Suárez López



PRAZA DE APARCADOIRO

Enténdese por praza de aparcadoiro neta un espazo mínimo de 2,40 por 4,70 metros. A altura libre mínima será de 2,20. Sen embargo, o número de coches no interior dos garaxes-aparcadoiros non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por coche.

Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxectos que se presenten ó solicita-la concesión das licencias de construción, instalación, funcionamento e apertura.

5. ALTURA MÍNIMA

En garaxes-aparcadoiros admítase unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto.

6. VENTILACIÓN

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedi-la acumulación de vapores ou gases nocivos.

7. ILLAMENTO

O recinto do garaxe-aparcadoiro deberá estar illado do resto da edificación ou fincas lindeiras por muros e forxados, resistentes ó fogo, e con illamento acústico de acordo coas regulamentacións sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios e locais destinados a outros usos.

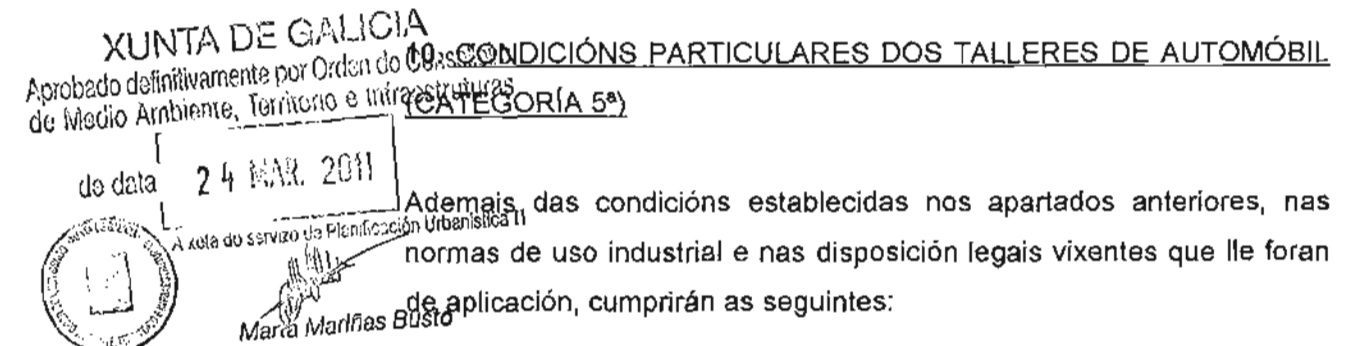
8. COMUNICACIÓN

Poderá comunicarse o garaxe-aparcadoiro coa escada, ascensor, cuartos de caldeiras, salas de máquinas, cuartos rochos ou outros similares autorizados do inmoble, cando estes teñan acceso adecuado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, os cales estarán totalmente illados, non permitindo ningunha comunicación interior co resto do inmoble.

9. CONDICIÓN DAS ESTACIÓN DE SERVIZO (CATEGORÍA 4ª)

Ademais das disposicións legais vixentes que le foran de aplicación cumpriran as seguintes:

- 1) Disporán dun aparcadoiro en número suficiente para non entorpecer-lo tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.
- 2) Os talleres de automóviles anexos, non poderá ter unha superficie superior a 100 m² e disporán dunha praza de aparcadoiro para cada 25 m² de taller. Si se estableceran servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.
- 3) Non causarán molestias ós veciños e viandantes e se axustarán o establecido nas ordenanzas sobre ruídos da zona.



- a) Disporán, dentro do local, dunha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados de taller.
- b) Nos locais de servizo de lavado e engraxe que formen parte de edificios de vivendas disporanse dunha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados de local.

4.1.10. Residencia Móvil

Dadas as características do municipio prohibese expresamente este tipo de actividade, con excepción das que se empracen en zonas especialmente destinadas a este fin.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.1.11. Uso Sanitario

1. Definición:

Corresponde ós edificios destinados o tratamento ou aloxamento de enfermos.

2. Clasificación:

Establécense as seguintes categorías:

- 1ª. Establecementos para enfermidades infecciosas no edificio exclusivo e exento.
- 2ª. Establecementos para enfermidades non infecciosas, con capacidade superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3ª. Establecemento para enfermidades non infecciosas, con capacidade comprendida entre 20 e 200 camas, e ambulatorios, en edificio exclusivo.
- 4ª. Dispensarios, clínicas ou sanitarios para enfermidades non infecciosas, con menos de 20 camas en edificio exclusivo.
- 5ª. Clínicas de urxencia, e consultorio sen hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m².
- 6ª. Clínicas veterinarias e establecementos similares.
- 7ª. Tanatorios e salas de velorios.

3. Condicións:

Cumprirán as condicións que fixan as disposicións vixentes e no seu caso, as de Uso Hoteleiro, que lle foran de aplicación.

4.1.12. Uso Asistencial

Corresponde a edificios e locais destinados a atención a persoas con minusvalía e os centros xerontolóxicos de atención a persoas maiores.

Establécense as seguintes categorías:

CATEGORÍA 1. Centros de Atención a persoas con minusvalías:

- a) Centros residenciais
 - a.1. Residencias de minusválidos gravemente afectados
 - a.2. Residencias de minusválidos adultos.
- b) Centros non residenciais.
 - b.1. Centros ocupacionais.
 - b.2. Centros de día.
 - b.3. Outros equipamentos

XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente no Consello de
Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
de data 24 Mar. 2011

CATEGORÍA 2. Centros xerontolóxicos de atención ás persoas maiores:

- a) Centros residenciais
 - a.1. Residencias
 - a.2. Vivendas comunitarias
 - a.3. Apartamentos tutelados.
- b) Centros non residenciais
 - b.1. Centros de día
 - b.2. Fogares e clubs
 - b.3. Centros sociais polivalente

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre
aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do
Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na
sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

4.1.13. Uso Educativo e Cultural

1. Definición

Corresponde ós edificios ou locais que se destinen principalmente ó ensino ou investigación, en todos os seus grados e especialidades.

2. Clasificación

Establécense as seguintes clasificacións:

- 1ª. Centros de estudos de carácter oficial e bibliotecas

- 2ª. Academias oficiais, centros de investigación e formación profesional, academias de ensino oficial, centros de estudos con carácter privado (colexios e academias con máis de 50 alumnos)
- 3ª. Centros de estudos con carácter privado (colexios e academias con menos de 50 alumnos).

3. Condicións:

Cumprirán as condicións que fixen as disposicións vixentes na materia.

4.1.14. **Uso de Locais de Ocio**

1. Definición

Comprende este uso os locais destinado ó público como de esparexemento e diversión cun impacto en materia de ruídos e horarios de apertura considerable.

Deberán cumprir o sinalado no Decreto 35/2000 e regulamento de espectáculos públicos e actividades recreativas.

Calquera outro uso que englobe entre as súas actividades algunha ou algunhas das previstas a continuación, deberá respectar a compatibilidade de uso non soamente referida á actividade principal senón á presente.

As limitacións contidas na presente normativa non serán de aplicación a aquelas actividades desenvoladas como secundaria dentro doutra instalación hoteleira principal, sendo en tal caso de aplicación tan solo a normativa reguladora dos usos da actividade principal.

2. Clasificación:

Establécense as seguintes categorías:

- 1ª. Casinos, academias de bailes e restaurantes con máis de 500 m2 de superficie total.
- 2ª. Tódolos usos anteriores ata 500 m2. de superficie total.
- 3ª. Tódolos usos anteriores ata 250 m2. de superficie total.

- 4ª. Tabernas típicas, restaurantes, bares, café-bar e cafeterías non clasificadas como actividade especial.
- 5ª. Bares de categoría especial, discotecas, salas de festa, pubs, taboados flamencos, cafés-concerto e calquera outra actividade clasificada como molesta, non recollida expresamente na categoría 4ª.

3. Dimensións e condicións dos locais:

- a. Cumprirán as establecidas para o Uso do Comercio e as súas instalacións aplicables ó Uso de Industrias.
- b. As escadas que haxan de ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- c. Deberán cumprir as disposicións contidas na Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.
- d. Os uso contemplados na categoría 5ª soamente poderán desenvolarse na planta baixa, ou nas do semisoto e soto contactadas con esta e cumprindo as condicións de seguridade.
- e. Os restantes usos, non clasificados como molestos, poderán desenvolarse tamén na planta primeira, conectada coa planta baixa.

4.1.15. **Uso Relixioso**

1. Definición

Inclúense como tales, os edificios e locais destinado ó culto público ou privado.

2. Clasificación:

Establécense as seguintes categorías:

- 1ª. Conventos
- 2ª. Centros parroquiais
- 3ª. Templos
- 4ª. Capelas e oratorios

Documento corrido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

3. Condições:

Cumprirán las condicións que fixen as disposicións vixentes.

4.1.16. **Uso Deportivo**

1. Definición

Corresponde ós lugares ou edificios acondicionado para a práctica e ensino dos exercicios de cultura física e deporte.

2. Clasificación

Establécense as seguintes categorías:

- 1ª. Deportes en xeral de 501 a 10.000 espectadores.
- 2ª. Deportes de ata 500 espectadores.
- 3ª. Deportes sen espectadores.

3. Condições:

Cumprirán las condicións que fixen as disposicións vixentes.

En canto ás piscinas e campos de deporte privados gardarán os mesmos retrínqueos que a edificación principal, excepto nas partes ou elementos das mesmas que non impliquen unha alteración do terreo (escavacións ou recheos). En canto a valados ou cerres destas instalacións que superen a altura de 1,80 m., deberán gardar, asúmesmo, os retrínqueos correspondentes excepto cando exista acordo entre lindeiros.

4.1.17. **Uso de Espectáculos**

1. Definición

Corresponde este uso ós locais destinado ó público con fines de cultura e recreo.

- 1ª. Espectáculos de máis de 1.500 espectadores
- 2ª. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
- 3ª. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.
- 4ª. Espectáculos de ata 250 espectadores
- 5ª. Parques de atraccións, teatros e cinematógrafos ó aire libre, verbenas, parques zoolóxicos e pavillóns de exposición

2. Condições:

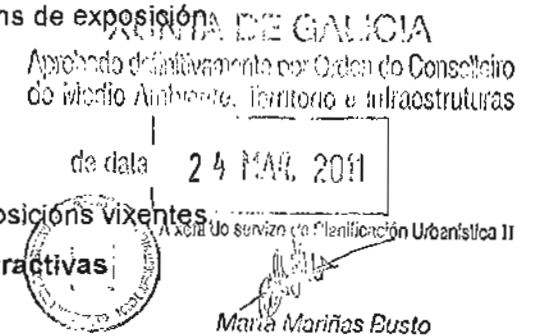
Cumprirán as condicións que fixen as disposicións vixentes.

4.1.18. **Regulación das Actividades Extractivas**

1. Consideraranse áreas extractivas os solos nos que temporalmente se realizan actividades de extracción de terras, áridos e se exploten canteiras.
2. Estas actividades teñen sempre carácter temporal e provisional.
3. As explotacións mineiras e actividades extractivas de recursos minerais en activo no momento da entrada en vigor da Lei 9/2002 rexeranse polo disposto na disposición Transitoria duodécima da mesma.
4. As actividades extractivas de calquera tipo están suxeitas a previa autorización municipal, sen prexuízo da necesidade de recadar autorización de outras entidades ou organismos.
5. A obtención de autorización por parte doutras autoridades ou organismo non prexulgará a obtención da licencia municipal que non poderá ser outorgada cando non se cumpran os extremos e condicións regulados neste capítulo, en xeral, as disposicións do planeamento urbanístico.
6. Ademais, o outorgamento da licencia municipal está en todo caso subordinado a cumprimento dos seguintes requisitos : a) respecto da paisaxe; b) preservación da pureza do medio ambiente; c) non

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



desviación, merma ou polución de correntes de augas superficiais ou subterráneas. O non cumprimento destes requisitos implicará a denegación da licenza.

7. A solicitude de licenza municipal deberá concretar necesariamente os seguintes extremos:

a. Memoria sobre o alcance das actividades que se pretenden desenvolver, con mención específica dos desmontes ou nivelacións previstas e da duración estimada da explotación e do cumprimento das condicións e requisitos a que fai referencia este epígrafe.

b. Mención específica das precaucións adoptadas para non afectar á conformidade da paisaxe.

c. Testemuña fehaciente do título de propiedade do terreno en que se pretende efectúa-la extracción de áridos ou movementos de terras. Si o solicitante do permiso non fora o mesmo propietario, ademais da testemuña fehaciente do título de propiedade, deberase presenta-lo correspondente permiso do propietario.

d. Descrición das operacións de escavación ou desmonte con plano topográfico a escala 1: 2000 cos perfís en que queden sinalados os traballos a realizar. Con igual detalle débense expoñer o estado en que quedará o terreo unha vez efectuados os movementos de terras, e as operacións que o promotor se compromete a realizar para integrar os solos afectados ó seu entorno e paisaxe.

e. Indicación do volume de terra e roca a remover e/ou áridos a extraer.

f. Garantías de carácter patrimonial sobre o cumprimento do previsto nos apartados anteriores.

8. Cando a actividade extractiva implique destrución de arboreza, imporase ó titular da licenza a obriga de efectúa-la repoboación da

finca con árbores da mesma especie e de coidar a plantación ata que a mesma haxa arraigado e poida desenrolarse normalmente.

4.1.19. Uso Agropecuario

Corresponde ás explotacións agrarias, gandeiras e forestais en espazos ou locais destinados a eses fins.

Categorías:

Establécense dúas categorías:

Categoría 1. Espazos ou construcións pequenas vinculadas á vivenda como hortas, adegas, alpendres, cortizos, hórreos, etc.

Categoría 2. Outras instalacións agrarias, gandeiras ou forestais sen limitación de tamaño.

Outro tipo de usos relacionados con estas actividades dun marcado carácter industrial como poden ser as industrias agroalimentarias, regúlanse nos usos industriais e dentro deles deberán acollerse ó regulado no regulamento de Actividades Nocivas, Insalubres e Perigosas, en canto ás distancias ós núcleos de poboación e demais medidas correctoras.

4.1.20. Antenas de Telefonía Móbil e outros Servizo de Telecomunicacións

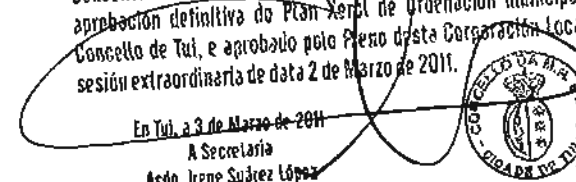
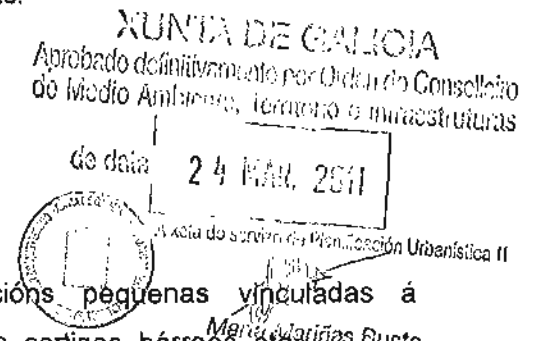
A instalación e funcionamento de sistemas de telefonía móbil e outros servizos de telecomunicacións e de difusión, regúlanse amplamente mediante unha ordenanza específica que, pola súa extensión, inclúense no ANEXO Nº1 das presentes ordenanzas.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

21. Regulacións Específicas

Ademais dos regulado no presente Plan, as diferentes actividades Haberán de cumpri-lo disposto en cada caso pola lexislación sectorial aplicable.



As instalacións dedicadas a servizos públicos específicos definidos na tipificación de usos das presentes Normas, aterrañse ó establecido nas mesmas para a actividade industrial ou comercial que desenroten.

Por outra parte, nos locais públicos cumpríranse as disposicións sinaladas na normativa de accesibilidade.

4.1.22. Usos Incompatibles no Solo Urbano

Co fin de preservar a saúde e hixiene e no cumprimento do Real Decreto sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres e Perigosas, no solo urbano quedan prohibidos tódolos usos agropecuarios que representen molestias para as vivendas, tales como establos, granxas, almacéns, cochiqueras, etc.. Aquelas construcións destinadas ós usos referidos existentes á entrada en vigor do Plan, contarán cun plano de dous anos para trasladar as súas actividades.

4.1.23. Usos Existentes

Os edificios e instalacións con usos existentes, con anterioridade á aprobación destas Normas, que resulten desconformes co mesmo, consideraranse fóra de Ordenación e serán regulados polo apartado 4.4. das presentes Normas.

4.1.24. Usos e Actividades no Solo Rústico

Os usos e actividades posibles no solo rústico, serán os seguintes:

1. Actividades e usos non constructivos:

- a. Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra, tales como dragados, defensa de ríos e rectificación de canles, abancalamientos, desmontes, recheos e outras análogas.
- b. Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

- c. Actividades científicas, escolares e divulgativas.
- d. Depósito de materiais, almacenamento de maquinaria e estacionamento de vehículos ó aire libre.
- e. Actividades extractivas, incluída a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras,

2. Actividades e usos constructivos

- a. Construcións e instalacións agrícolas, tales como as destinadas ó apio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, viveiros e invernadoiros.
- b. Construcións e instalacións destinadas ó apio da gandería extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos, e instalacións apícolas.
- c. Construcións e instalacións forestais destinadas á extracción da madeira ou a xestión forestal e das de apoio á explotación forestal.
- d. Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e prevista na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministro de carburante.
- e. Construcións e rehabilitacións destinadas o turismo rural e que sexan pontenciadoras do medio onde se ubiquen.
- f. Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura-hidráulica e as redes de transporte e distribución de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que descorren.

En todo caso, as edificacións necesarias para o funcionamento das infraestruturas e servizos técnicos en solo rústico que superen os 50 metros cadrados edificadas precisarán autorización autonómica previa á licenza urbanística municipal, segundo o procedemento establecido polo artigo 41 desta lei.

Construcións e instalación para equipamentos, dotacións ou servizos que deban emprazarse no medio rural, escolas agrarias, centros de investigación e educación ambiental,

Documento corrixido en base á Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



XUNTA DE GALICIA
Aprobado definitivamente por Orden do Conselleiro
de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

En Tui, a 24 de Marzo de 2011
Xunta do Servizo de Ordenación Urbanística II
Marta Mariñas Busto

construcións e instalacións deportivas e de ocio ó aire libre e campamentos de turismo.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da lei 9/2002, poderán permitirse equipamentos sanitarios, asistenciais e educativos, públicos ou privados; que en ningún caso poderán situarse a unha distancia superior a 1.000 metros do solo urbano.

- h. Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- i. Cerre ou valado de fincas nas condicións establecidas polo artigo 42.1c) da lei 9/2002.
- j. Actividades de carácter deportivo, cultural e recreativo que se desenrolen ó aire libre, coas obras e instalacións mínimas e imprescindibles para o uso de que se trate.
- k. Construcións destinadas a actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do predio ou da explotación do recurso natural.
- l. Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura.

3. Outras actividades análogas que se determinen regulamentariamente.

4.1.25. Autorización de Uso en Solo Rústico

1. Os usos no solo rústico relacionado no artigo anterior determinanse nas ordenanzas correspondentes para cada categoría de solo, como:

Usos permitidos: os compatibles coa protección de cada categoría de solo rústico; estes usos non precisan autorización autonómica expresa, sen prexuízo da esixibilidade de licenza urbanística municipal e das demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Usos autorizables: os suxeitos a autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que

deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, cas cautelas que procedan.

Usos prohibidos: Os incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un risco relevante de deterioro dos valores protexidos.

2. No solo rústico especialmente protexido para zonas de interese patrimonial, artístico ou histórico, antes do outorgamento da licenza municipal será necesario obter o informe preceptivo favorable do organismo autonómico competente en materia de patrimonio cultural.

3. Serán nulas de pleno dereito as autorizacións e licencias que se outorgaren para usos prohibidos, así como as licencias municipais outorgadas para usos autorizables sen a previa e preceptiva autorización autonómica ou en contra das súas condicións.

4. Non necesitarán autorización autonómica previa, os efectos desta Lei, as infraestruturas, dotacións e instalacións prevista nun Proxecto Sectorial aprobado ó amparo da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia.

4.1.26. Limitacións de Apertura de Camiños e Movementos de Terras

1. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas en solo rústico que non estean expresamente recollidos no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola Administración competente en materia de agricultura, de montes ou medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten a solo rústico de protección de espazos naturais e de interese paisaxístico, estarán suxeitas á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/1995, de 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

Documento corrixido en base á Orde de 29 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

2. As novas aperturas de camiños que se poidan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizándose ou corrixíndose o seu impacto ambiental.
3. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terra que alteren a topografía natural dos terreos rústicos excepto nos casos expresamente autorizados pola lei de ordenación urbanística e protección do medio rural en Galicia.

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS DA EDIFICACIÓN

4.2.1. Definicións

Será de obrigado cumprimento o Decreto 262/2007, do 20 de Decembro, polo que apróbanse as Normas do Hábitat Galego (DOG de 17 de Xaneiro de 2008).

1. XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS

A continuación exprésanse unha serie de termos utilizados na normativa definindo o significado de cada un. A eles hai que engadir todas aquelas definicións non recollidas nestas Ordenanzas das cales o significado é habitualmente utilizado.

2. ALIÑACIÓNS

Son as liñas que delimitan as parcelas. Poden ser de dúas clases: **aliñacións exteriores**, que marcan o límite ente os espazos libres públicos tales como rúas, prazas, etc., e **aliñacións interiores** que son aquelas que marcan o límite entre a parte de parcela edificable para usos principais e as que son edificables para usos complementarios ou non son edificables.

3. LINDEIROS DE PARCELA

Son as liñas perimetrais que delimitan unha parcela. O lindeiro frontal delimita a parcela coa vía ou espacio libre público o que dea fronte. Os lindeiros laterais son os restantes, chamándose lindeiro posterior ó testeiro o lindeiro oposto ó frontal.

4. LIÑA DE EDIFICACIÓN

É a liña que a edificación non pode sobrepasar, salvo cos voladizos cando estes estean permitidos.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



5. RETRÍNQUEOS

Frontal: é a anchura da franxa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.

Lateral: é a separación entre a edificación e os lindeiros laterais.

Posterior: é a separación entre a edificación e o lindeiro posterior.

6. SUPERFICIE DA PARCELA

Entendese por superficie de parcela a dimisión da proxección horizontal da área comprendida dentro dos lindeiros da mesma.

7. FONDO EDIFICABLE

É o parámetro que sinala cuantitativamente a posición na que debe situarse a fachada interior dun edificio, mediante a expresión da distancia ente cada punto desta e a aliñación exterior, medida perpendicularmente a esta. As ordenanzas particulares establecen o carácter de máximo ou obrigado.

8. RASANTES

É a liña que define o perfil lonxitudinal dunha vía, praza ou rúa, definida no presente Documento. No seu defecto son as existentes no terreo.

9. SÓLIDO CAPAZ

É o volume dentro do cal debe inscribirse a edificación que sobresaía do terreo.

10. ALTURA DA EDIFICACIÓN

É a distancia existente entre a rasante e a cara inferior do forxado do teito da última planta medida en metros. No caso de que o teito da última planta (cuberta) non coincida co último forxado, a altura medirase ata a intersección do aleiro da cuberta coa fachada correspondente.

Tamén pódese medir o número de plantas, que inclúe a planta baixa, as plantas piso e os semisotos si os houbera.

4.2.2. Condicións Xerais de Volume e Hixiénicas

Será de obrigado cumprimento o Decreto 262/2007, do 20 de Decembro, polo que apróbanse as Normas do Hábitat Galego (DOG de 17 de Xaneiro de 2008).

1. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN E PARCELA

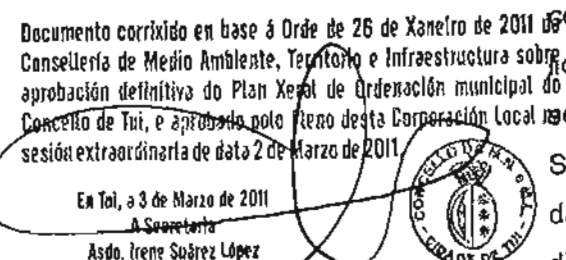
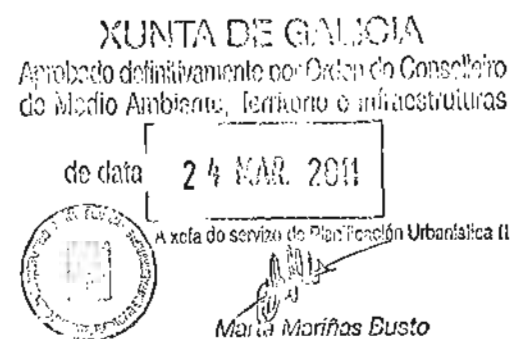
Toda edificación estará indisolublemente vinculada a unha parcela, circunstancia esta que quedará debidamente rexistrada co sinalamento da edificabilidade ou outras condicións urbanísticas baixo as que se houbera edificado.

A segregación de fincas nas que existira algunha edificación, deberá facerse con indicación da parte de edificabilidade que lle corresponda a esta, tendo en conta a edificabilidade outorgada polo planeamento.

2. PARCELA MÍNIMA

En caso de que unha parcela non acade a superficie mínima requirida pola Ordenanza correspondente, pero teña parte da súa superficie situada en outra Ordenanza dentro da mesma clase de solo, poderá computar dita parte ata un máximo de 40% da parcela situada na Ordenanza principal. A edificabilidade computarase exclusivamente sobre a parcela situada na Ordenanza principal e a edificación emprazarase sobre a mesma conservando os seus retrínqueos.

En tódolos casos, a parcela mínima corresponde á existente con anterioridade á concesión da licenza municipal de obra, por canto as cesións que procedan teñen razón no acto de concesión da citada licenza. En consecuencia, a denominada superficie bruta é a que debe ser considerada a efectos do cumprimento da parcela mínima esixible. Sen embargo, non será aceptable a citada parcela cando por motivo das cesións converterase nun espazo inedificable polas súas dimensións ou incompatible coa normativa urbanística.



3. SOLAR

Salvo que mediara un instrumento de planeamento que establecera condicións adicionais, terán a condición de solar no solo urbano as parcelas edificables que satisfagan as condicións sinaladas no artigo 3.2.5. desta Normativa, e poderán ser edificadas unha vez concedida a oportuna licencia municipal de obras.

4. RASANTE DO TERREO

A rasante do terreo pertencente ás parcelas poderá modificarse con respecto á rasante natural, seguindo as seguintes regras:

O aumento da cota da rasante natural poderá levarse a cabo, deixando a lo menos un punto de contacto da edificación coa rasante natural sen alterar.

A diferenza máxima entre a rasante natural e a modificada será de 3 metros en calquera punto do terreo.

A diminución da cota da rasante natural será válida en tódolos puntos de contacto.

Non se poderá altera-la rasante natural do terreo nunha distancia de 3 m. desde os lindeiros das parcelas, a menos que se estableza un convenio entre propietarios lindeiros.

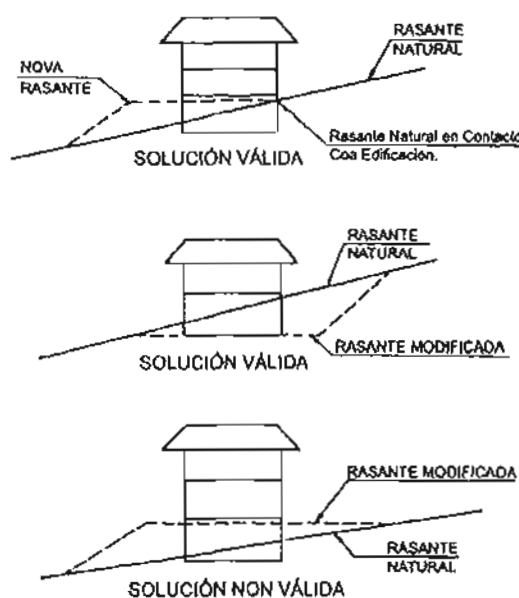


Gráfico 1

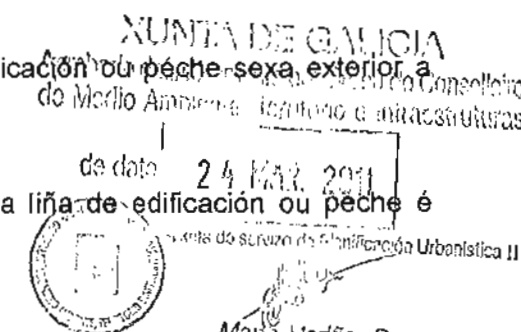
5. POSICIÓN DA EDIFICIOS RESPECTO Á ALIÑACIÓN

Respecto ás aliñacións, a edificación poderá estar nalgunha destas situacións:

a) *En liña*: cando a liña de edificación ou o peche son coincidentes coa aliñación.

b) *Fora de liña*: cando a liña de edificación ou peche ~~sexa exterior a~~ aliñación.

c) *Remitida ou retrinqueada*: cando a liña de edificación ou peche é interior á aliñación.



Salvo os voos ou salientes da fachada que expresamente se autoricen nestas Normas, ningunha parte nin elemento da edificación, sobre o terreo ou subterránea, poderá quedar fora da liña respecto á aliñación exterior.

6. OCUPACIÓN OU SUPERFICIE OCUPADA

É a superficie comprendida dentro do perímetro formado pola proxección dos planos de fachada sobre un plano horizontal.

Nas zonas en que se admitan patios de parcela, a superficie dos mesmos descontarase da superficie ocupada.

A ocupación será necesariamente igual ou inferior ós valores da superficie ocupable e da superficie edificable fixados nestas Normas, ou polo planeamento que desenrolo o Plan Xeral.

7. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Entendese por coeficiente de ocupación a relación entre a superficie ocupable e a superficie da parcela edificable.

O seu sinalamento farase ben como cociente relativo entre a superficie ocupable e a total da parcela edificable, ben como porcentaxe da superficie da parcela edificable que poida ser ocupada.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



O coeficiente de ocupación establece como ocupación máxima; si da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición se concluirá unha ocupación menor, será este valor o que sexa de aplicación.

8. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

É a suma das superficies edificadas de cada unha das plantas que compoñen o edificio.

9. SUPERFICIE ÚTIL

Enténdese por superficie útil dun local a comprendida no interior dos seus parámetros verticais, que de directa utilización para o uso a que se destine. É superficie útil dunha planta ou do edificio, a suma das superficies útiles dos locais que o integran.

A medición da superficie útil farase sempre a cara interior de paramentos terminados.

10. SUPERFICIE EDIFICABLE

É o valor que sinala o planeamento para limita-la superficie edificada total que pode construírse nunha parcela ou nunha área, no seu caso.

A súa dimensión pode ser sinalada polo planeamento mediante os seguintes medios:

- A conxunción das determinacións de posición, forma e volume sobre a parcela.
- O coeficiente de edificabilidade.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretario
Asdo. Irene Suárez López



11. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDADE

O coeficiente de edificabilidade é a relación entre a superficie total edificable e a superficie da proxección horizontal do terreo de referencia.

Distínguense dúas formas de expresa-la edificabilidade:

- Edificabilidade bruta:* cando o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie total dunha zona, polígono ou unidade de actuación, incluíndo, tanto as parcelas edificables como os solos que han de quedar libres e de cesión obrigada.
- Edificabilidade neta:* o coeficiente de edificabilidade se expresa como relación entre a superficie total edificable e a superficie neta edificable, entendendo por tal a da parcela edificable ou no seu caso, a superficie da zona, polígono ou unidade de actuación da que se deduciu a superficie de espazos libres.

As edificabilidades sinaladas nas ordenanzas das presentes Normas, corresponden, en todos os casos a edificabilidade bruta, é dicir que se computan sobre o total da parcela, incluídas as cesións obrigadas.

A determinación do coeficiente de edificabilidade entendese como o sinalamento dunha edificabilidade máxima: si da conxunción deste parámetro con outros derivados das condicións de posición, ocupación, forma e volume conclúese unha superficie total edificable menor, será este o valor que sexa de aplicación.

12. ALTURA MÁXIMA

É a sinalada polo planeamento ou polas condicións de zona como valor límite da altura de edificación.

Cando se estableza a altura en dúas unidades de medición, número de plantas e unidades métricas, ambas respectaranse á vez como máximos admisibles.

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación, non podendo sobrepasar en metros as seguintes magnitudes, a menos que expresamente se indique outra cousa na ordenanza correspondente:

- Para unha planta (B) 4.00 metros
- Para dúas plantas (B+1) 7.00 metros
- Para tres plantas (B+2) 10.00 metros
- Para catro plantas (B+3) 13.00 metros
- Para cinco plantas (B+4) 16.00 metros
- Para seis plantas (B+5) 19.00 metros
- Para sete plantas (B+6) 22.00 metros

En calquera caso terase en conta o sinalado no artigo 1A-2.3 das Normas do Hábitat Galego.

13. CONSIDERACIÓN DA CONDICIÓ DE ALTURA

Nas ordenanzas de edificación sinalase a altura máxima edificable.

É posible edificar sen acadar a mesma, con excepción das ordenanzas de edificación pechada do casco urbano, no cál, o non acada-la altura máxima producirá desarranxos nas fachadas con xeración de paredes medianeiras.

14. VOOS SOBRE AS ALIÑACIÓNS

Non se permitirá saír das aliñacións oficiais máis que cos voos que se fixan nestas ordenanzas.

Permítense voos sobras as aliñacións oficiais a rúas e espazos libres públicos.

Así mesmo, permítense voos nas fachadas interiores a patios de mazá ou espazos libres privados, considerando o fondo destes como ancho da rúa a efectos de determina-la dimensión do voo.

Documento corrixido en base á Orde do 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asído. Irene Suárez López

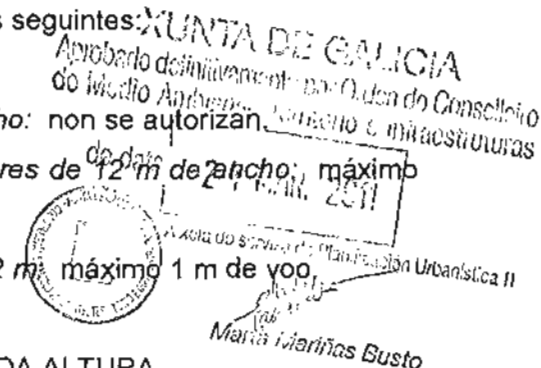


Os corpos voados separaranse un mínimo de 0.60 m dos edificios lindeiros, excepto se existe acordo, no cál nese caso poderá reducirse esta distancia.

Non se permiten voos de menos de 3.20 m sobre a rasante da beirarrúa, nin se poderá sobrepasar ca súa proxección o ancho da mesma.

As dimensións máximas dos voos son as seguintes:

- Rúas menores de 6 metros de ancho: non se autorizan.
- Rúas maiores de 6 metros e menores de 12 m de ancho: máximo 0.60 m de voo.
- Rúas de ancho igual ou maior de 12 m: máximo 1 m de voo.



15. CONSTRUCCIÓNS POR RIBA DA ALTURA

Por riba da altura máxima, poderán admitirse con carácter xeral as seguintes construcións:

- a) As vertentes da cuberta, que non poderán sobresaír respecto a un plano trazado dende o borde superior do forxado da última planta en fachadas e patios cunha inclinación máxima de 30° (sesaxesimais)

A altura máxima de coroación será de 4.8 metros sobre o último forxado. Non se admiten quebres a fachadas nos faldróns da cuberta.

Cando o aproveitamento resultante da planta "baixo cuberta" sexa inferior ó 50% do aproveitamento das plantas inferiores, poderán dispoñerse cuberta a dúas augas.

- b) Os remates das caixas de escadas, casetas de ascensores, depósitos e outras instalacións, que non poderán sobrepasar unha altura total de 4.0 m sobre a altura de cornixa e quedarán baixo un plano imaxinario trazado a 45 ° (sesaxesimais) dende o borde superior do forxado da última planta.

- c) Por riba da altura máxima total que se termine, non poderá admitirse construción algunha, excepto as chemineas de ventilación ou de evacuación de fumes, calefacción e acondicionamento de aire, cas alturas que no orden o seu correcto funcionamento determinen as Normas Tecnolóxicas da Edificación do MOPU, e no seu defecto o bo facer constructivo.

16. APROVEITAMENTO BAIXO CUBERTA

O aproveitamento baixo cuberta para uso de vivenda, permítese en tódalas edificacións ubicadas no Termo Municipal.

A altura máxima entre o solo e a cuberta da zona no utilizada será de 1.50 m.

A superficie habitable será computable con respecto o índice de edificabilidade a énos que a ordenanza o regule expresamente en outro sentido.

Con carácter xeral e a menos que a Ordenanza concreta o prohiba, nos espazos baixo cuberta se poderán habilitar ventanas que sobresaían sobre esta, cumprindo a condición de que a súa altura non sobrepasará os dous metros e medio sobre o último forxado e deberán estar retringueadas sobre a liña de fachada un mínimo de 1.20 metros.

17. MEDIANEIRAS

As medianeiras vistas, e de carácter xeral todos os parámetros que queden vistos dende a vía pública, incluídos os correspondentes ás plantas baixas, recibirán tratamento de fachadas.

Para levar a cabo novas edificacións con paredes medianeiras será obrigatorio, con carácter xeral, acollerse a unha das seguintes alternativas:

- a) Realizar proxecto conxunto co lindeiro ou lindeiros e solicita-la licencia simultaneamente.
- b) Dispoñer nas paredes medianeiras materiais da mesma calidade que nas fachadas da edificación.

18. PLANTA BAIXA, SEMISOTO E SOTO

- Considerase planta baixa a planta inferior do edificio do cal o solo encontrase á altura, por riba ou como máximo a 1.00 metro por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.

En edificación pechada con fachadas a dúas vías de diferente rasante aplicaranse as seguintes regras:

- Si a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, considerase planta baixa na súa totalidade a de menor rasante e a de maior rasante considerase planta baixa ata a metade do fondo total do edificio.
- Si a distancia total entre aliñacións oposta é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, considerase "planta baixa" a totalidade da súas superficies de cada unha destas plantas as súas rasantes diferentes.

- Considerase semisoto a planta que tendo o solo a máis de 1.00 metro por debaixo da rasante, ten o teito a mais de 1.00 por riba da mesma.

Considerase soto aquela planta da cal o teito encontrase a menos de 1.00 metro por riba da rasante, ou en calquera distancia por debaixo da mesma.

Los sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcamentos ou cuartos de instalacións ó servizo

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



dos veciños das plantas superiores. A altura libre non será inferior a 2.30 metros. Deberán ter a ventilación suficiente. A súa superficie non computa a efectos de edificabilidade nin de número de plantas.

Os semisotos poderán ser destinados os usos que se establezan, prohibíndose o uso de vivenda. A altura libre non será inferior a 2.20 metros. A planta semisoto computara a efectos de edificabilidade en tódolos casos, excepto si a propia Ordenanza dispón do contrario. Os sotos poderán ter acceso directo desde o exterior nunha lonxitude de fachada de 5 metros como máximo.

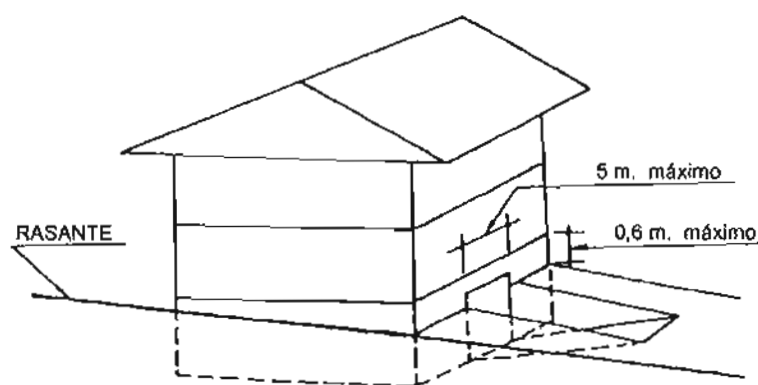


Gráfico 4

19. FONDO EDIFICABLE

O fondo edificable determinase ben mediante a súa definición nos planos de Ordenación ou ben mediante a súa definición xenérica na ordenanza correspondente. No caso de estar sinalado nos planos este será de obrigado cumprimento.

Na edificación pechada con fachadas a dúas vías de diferente rasante aplicaranse as seguintes regras:

1. Si a distancia total entre aliñacións opostas é superior a dúas veces o fondo xenérico máximo, cada un dos edificios terá a altura

correspondente medida sobre a súa rasante. O fondo de cada un será o xenérico fixado pola ordenanza.

2. Si a distancia total entre aliñacións opostas é inferior a dúas veces o fondo xenérico máximo, o edificio mais alto poderá aumenta-lo seu fondo edificable nun 25% sobre o máximo admitido pola Ordenanza, dando tratamento de fachada ó paramento traseiro.

20. REGULACIÓN DAS TERRAZAS

O cómputo da edificabilidade das superficies construídas para terrazas regularase de acordo co gráfico que se inclúe a continuación, entendendo que as mesmas computan, ó 100% si voando sobre a aliñación atópanse entre dous corpos pechados, ó 50% si soamente lindan cun corpo pechado, e non computan si voan sobre a aliñación sen corpos cerrados encostados á mesma.

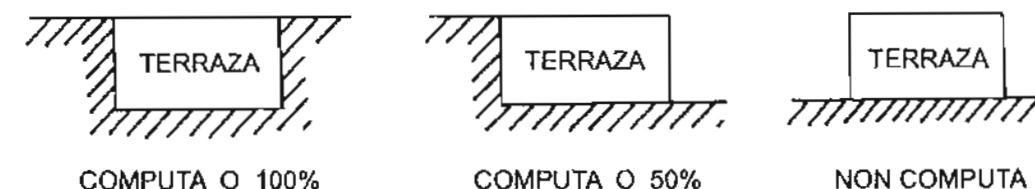


Gráfico 5

21. CORNIXAS

A lonxitude máxima da cornixa que sobresaia dos voos será de 0.30 m.

22. POZOS E FOSAS SÉPTICAS

As fosas sépticas e os pozos de captación de auga situaranse como mínimo a 5 metros dos lindeiros das parcelas sen prexuízo do cumprimento das demais condicións establecidas na Lei de Augas.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

23. MEDICIÓN DAS ALTURAS

Nas edificacións lindeiras coa vía pública as alturas tomaranse na vertical do punto medio da fachada e mediranse a partir da rasante da citada vía, non podendo haber, nos extremos da fachada, variacións superiores a 1.20 m sobre a altura máxima permitida. No caso contrario deberase escalona-la edificación adaptándoa ó perfil da vía de modo que cada tramo cumpra con estas limitacións.

Os efectos de medición de alturas polo número de plantas, contabilizaranse as plantas piso, a planta baixa e o semisoto ando exista.

Nas edificacións de esquina con dúas alturas diferentes ás vías públicas, manterase a altura da edificación principal nunha distancia máxima de 15 metros sobre a aliñación secundaria.

En función da situación da edificación con respecto á vía pública, seguiranse os seguintes criterios:

- Si a edificación se empraza na aliñación ou a menos de 10 metros dela a rasante de referencias será a da vía da súa fachada.
- Si a edificación se empraza a máis de 10 metros da aliñación, a rasante da edificación será a do terreo.
- A rasante do terreo será a seguinte:
 - A rasante natural, coas modificación autorizadas por estas ordenanzas.
 - Rasante fixada nos planes parciais, especiais ou estudos de detalle para as parcelas.

Documento corregido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretario

Asdo. Irene Suárez López



24. PECHES DE PARCELAS NO SOLO URBANO OU DE NÚCLEO RURAL.

Os peches de fincas realizaranse como máximo de 2.00 m. de altura en todo o seu perímetro. En fachada executaranse diáfanos a lo menos na metade da súa altura.

25. REGULACIÓN DO SUBSOLO

O aumento da densidade de edificación nos solos urbanos trouxeron como consecuencia a utilización do subsolo para determinados usos.

Sen embargo, nin a lexislación nin os plans urbanísticos ocupáronse desta cuestión, provocando unha indefinición á hora de aceptar determinadas propostas.

No artigo 48.7 da LSG ábrese a posibilidade de levar a cabo aparcamentos baixo a rede viaria e os espazos libres de uso público, sempre e cando non altere a finalidade dos mesmos.

No presente Plan Xeral establécense as seguintes condicións:

1. Baixo a rede viaria pública establece a posibilidade de levar a cabo aparcadoiros subterráneos que serán de carácter público. Estes aparcadoiros poderán ser explotados por empresas privada en réxime de concesión administrativa.
2. Baixo os espazos libres públicos, que se determinen na ordenanza correspondente, poderán instalarse aparcadoiros ou usos comerciais e de servizos baixos as seguintes condicións:
 - a. A propiedade dos mesmos será sempre pública. Poderán ser explotados por empresas privadas en réxime de concesión administrativa.

b. Deberá garantirse que non se desvirtúa o uso da súa superficie máis que para os seus elementos de acceso (ramplas e escadas).

c. Si os espacios libres se destinan a zonas con vexetación (parque e xardíns) deberá dispoñerse un espesor de terra vexetal mínimo de 0.80 m, establecendo as debidas condicións de illamento.

d. Que estes espacios non se empracen nas zonas de servidume de costas.

3. En canto á instalación de tubeiras e redes por empresas privadas, o concello regulará, mediante ordenanzas e taxas a posibilidade da súa construción, debendo cumprir a lo menos as seguintes condicións:

a. Deberá restaurarse con materiais de primeira calidade, tódalas redes municipais afectadas pola instalación destes elementos.

b. Deberán someterse á planificación no tempo que o concello determine, ó obxecto de evitar continuas obras nas vías.

c. Deberán responder a un plan de tráfico proposto con antelación suficiente e aceptado polo concello.

26. FRONTE MÍNIMO

O fronte mínimo de parcela sinalado nas distintas ordenanzas deberá manterse a lo menos nun fondo de 20 m. ou en todo o fondo da parcela cando esta alcance esta dimensión.

27. PROLONGACIÓN DAS PLANTAS BAIXA, SEMISOTO E SOTO

No caso de que a ordenanza concreta permita a prolongación das plantas baixa, semisoto ou soto o interior da maza e exista unha diferenza de rasante entre as fachadas opostas, estas plantas deberán

escalonarse de tal modo que a planta primeira do edificio máis baixo se separe a lo menos 20 m. das plantas baixa, semisoto ou soto do edificio oposto.

28. PORTAIS

Os portais deberán ter un ancho mínimo de 2.50 m. dende o oco de entrada ata a escada principal ou ascensor si o houbera.

29. ACCESIBILIDADE E SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En todas as edificacións e obras de urbanización que se realicen no municipio darase estricto cumprimento á Lei 8/1997 do 20 de Agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras así como o seu Regulamento (Decreto 35/2000).

30. MATERIAIS DE CUBRICIÓN

As características estéticas e constructivas dos materiais, cores e acabados serán acordes ca paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregarase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do entorno.

Excepto en casos debidamente xustificados e previa autorización polo Concello, o material a utilizar na terminación da cuberta será tella cerámica.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 3 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

4.2.3. Normas Reguladoras do Solo Urbano.

Ademais das condicións que se establecen nas Normas Urbanísticas Xerais, é preciso fixa-las condicións específicas de cada unha das zonas en que se divide o solo urbano. Isto dá lugar ás seguintes normas, que terán o carácter de Ordenanzas da Edificación e Uso do Solo.

As Ordenanzas utilizadas son as seguintes:

1. Edificación en mazá pechada
2. Edificación aberta
3. Edificación mixta
4. Edificación unifamiliar
5. Solo urbano Industrial
6. Edificación en casco histórico
7. Edificación en polígonos de novo desenvolvemento
8. Hoteleira ou comercial en edificio illado
9. Espacios libres de uso e dominio público
10. Equipamentos.

Por outra parte, para o solo urbano non consolidado delimitanse determinadas áreas que se inclúen nos denominados POLÍGONOS DE EXECUCIÓN INTEGRAL

O planeamento destes polígonos inclúense nunha das seguintes categorías:

- Os que teñen definida a súa ordenación directamente polo presente Plan Xeral.
- Os que deben realizar un Plan Especial de Reforma Interior para definir o seu planeamento.

En cada unha das fichas dos Polígonos determínanse a súas condicións de desenvolvemento.

ORDENANZA Nº1

DENOMINACIÓN: Edificación en Mazá Pechada

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación entre medianeiras en mazá pechada con o seu patio de mazá, do cal o uso característico é o residencial en vivenda colectiva. Nesta ordenanza é obrigatorio acadar a altura e os fondos de edificación sinalados na documentación gráfica.

ALÍNEAS: As establecidas nos planos de ordenación.

FONDO EDIFICABLE:

O indicado nos planos de ordenación. No seu defecto será de 14 metros máximo. Nas mazás pechadas, onde a fachada posterior corresponda a patios de mazá, o fondo xenérico refírese a plantas piso, podendo ser superado pola prolongación das plantas baixa, semisoto e soto ó interior da parcela.

Nas mazás abertas, as plantas baixa, semisoto e soto non poderán prolongarse máis de 12 metros ó fondo da parcela dende a alínea interior. Neste último caso será obrigatorio dar tratamento de fachada o paramento traseiro do edificio.

PARCELA MÍNIMA: 100 m².

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

FRONTE MÍNIMO DA PARCELA: 7 m.

Coa excepción para aquelas parcelas que se encontran entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

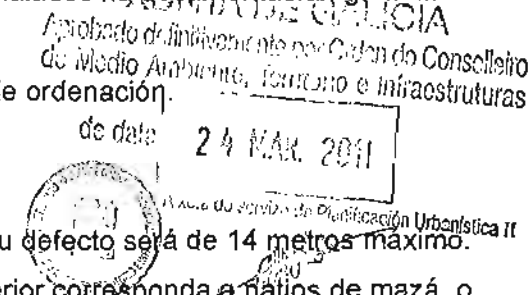
RETRINQUEOS:

As alíneas: a edificación deberá construírse ca liña de fachada sobre a alínea exterior e coa fachada posterior sobre a alínea interior.

As alíneas laterais: a edificación deberá encostarse ós lindes laterais.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



A *Fondo da parcela*: as plantas baixa, semisoto e soto separarase unha distancia mínima de 3 m do fondo da parcela. No caso de establecer un convenio co lindeiro poderán encostarse ó lindeiro.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

A altura en número de plantas está determinada nos planos de Ordenación.

A altura medírase sobre a rasante da beirarrúa a que de fronte a edificación. Para as parcelas en esquina con diferentes rasantes de rúa, a altura maior deberá manterse nunha lonxitude máxima de 15 metros.

Nos casos en que a nova edificación se emprace con algunha parede medianeira a un edificio existente da cal a altura de plantas non sexa a establecida no presente documento, poderá acomoda-las alturas da cada planta ás existentes a fin de conserva-la harmonía da fachada. En calquera caso, non se admiten desaxustes nas alturas fixadas máis que ata 1.50 m. no total da edificación. Esta excepción en ningún caso admite o aumento do número de plantas regulado nos planos de ordenación senón na altura das mesmas.

VOOS:

Os voos están regulados pola ordenanza xeral do presente plan.

GARAXE APARCADOIRO:

Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada oitenta (80) metros cadrados de superficie construída sobre rasante.

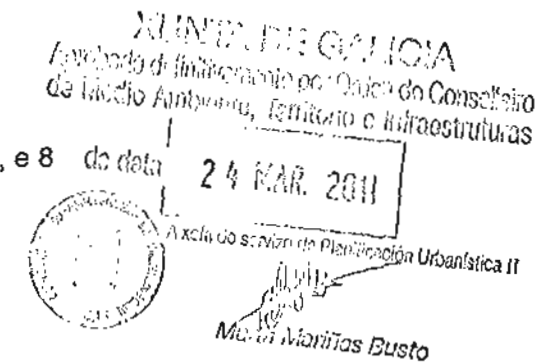
CONDICIÓNS ESTÉTICAS:

Cando a alifación do edificio a construír esta retrinquedade con respecto a un edificio existente, incluírase obrigatoriamente no proxecto suxeito a licencia o tratamento da parede medianeira, dando á mesma a consideración de fachada a efectos dos materiais a utilizar.

USOS TOLERADOS:

Permitense os seguintes usos:

- ♦ Vivenda
- ♦ Hoteleiro
- ♦ Comercial
- ♦ Oficinas
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7, e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- ♦ Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categorias 2, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobada polo Pleno desta Corporación Local na Sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asda. Irene Suárez López



ORDENANZA Nº 2

DENOMINACIÓN: Edificación en Bloque Aberto

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación de bloques abertos, con ou sen patios interiores do cal o uso característico é o residencial en vivenda colectiva.

GRADOS: Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 1.40 m2/m2

ALIÑACIÓNS: As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m2

Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 15 m.

Coa sola excepción para aquelas parcelas que se encontren entre outras xa edificadas ó momento de aprobación do presente Plan Xeral.

RETRÍNQUEOS:

Frontal: Na alifación ou retrinqueada unha distancia mínima de 5 metros.
Laterais e fondos: 5 metros . Permítese encostamento con acordo entre lindeiros e proxecto e obra conxuntos sen que poidan dispoñerse paredes medianeiras nin sequera temporalmente.
Entre edificacións: 2/3 da altura media.

No caso de que a parcela linde con algunha edificación construída con anterioridade á aprobación do presente Plan Xeral e que a mesma teña unha parede medianeira, será obrigatorio o encoste á mesma.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

No caso de non indicarse expresamente en ditos planos, a altura máxima será de catro plantas (B+3).

FONDO EDIFICABLE:

Non se determina

SOTOS:

As plantas de soto poderán ocupar os espazos libres privados

VOOS:

Os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenerica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCADOIRO:

Disporase dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificadas sobre rasante.

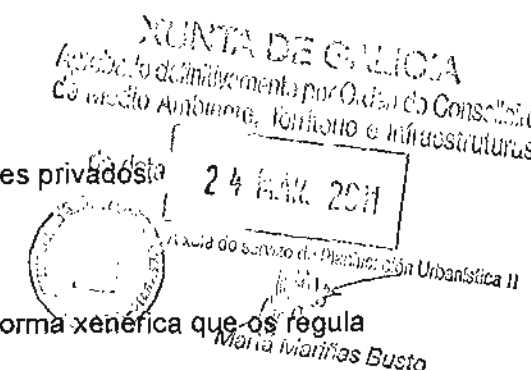
USOS TOLERADOS:

Permítese os seguintes usos:

- ♦ Vivenda
- ♦ Hoteleiro
- ♦ Oficinas
- ♦ Comercial
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



- ♦ Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categorias 2, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª.

ORDENANZA Nº 3

DENOMINACIÓN: Edificación Mixta

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía edificatoria mixta dos núcleos que se orixinaron dunha maneira heteroxénea apolándose sobre a rede viaria tradicional. Estas zonas están ocupadas en parte polas vivendas unifamiliares ou colectivas e en tipoloxías de edificacións encostadas ou exentas.

GRADOS: Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.80 m2/m2

ALIÑACIÓNS: As definidas nos planos de ordenación. No seu defecto a 6 m. do eixe da vía a que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 300 m2

Poderanse autorizar edificación en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

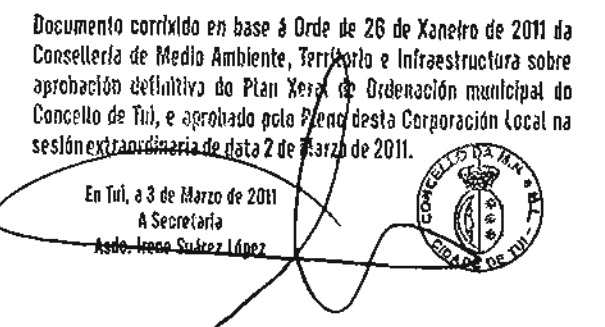
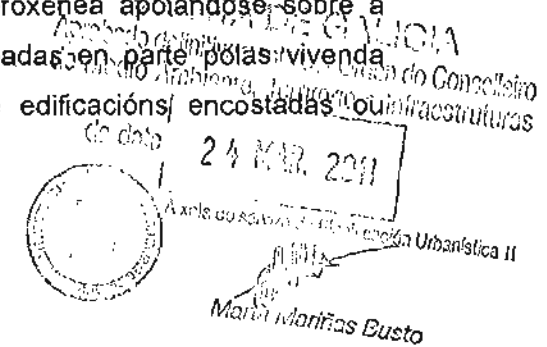
FRONTE MÍNIMO DE PARCELA:

- Entre medianeiras 6 m
- Semiencostada 9 m
- Exenta 12 m.

RETRÍNGUEOS:

Á *aliñación*: A edificación deberá construírse coa liña de fachada sobre a aliñación exterior ou retrinqueada un mínimo de 5 metros.

Laterais: Encostada con proxecto conxunto ou separada unha distancia igual a 2/5 da altura, cun mínimo de 3.0 metros.



No caso de existir unha parede medianeira, será obrigatorio o encostamento nese lindeiro.

En edificacións existentes permitirase acadar a altura máxima permitida pola ordenanza, co fondo máximo permitido, co retrínqueo de 3 m. a lindeiro.

A Fondo da parcela: a edificación separarase do lindeiro traseiro unha distancia mínima de 3 metros.

Sotos: Os sotos poderán encostarse ós lindeiros sen altera-la rasante natural do terreo, debendo axustarse á mesma unha vez terminados.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada nos planos de Ordenación.

No caso de non indicarse expresamente en ditos planos, a altura máxima será de dúas plantas (B+1).

FONDO EDIFICABLE: Será libre

VOOS:

Os voos máximos admitidos son os xenéricos das ordenanzas.

GARAXE APARCADOIRO:

Disporase dunha praza de aparcadoiro por cada oitenta (80 metros) cadrados de edificación.

PLANTA SEMISOTO:

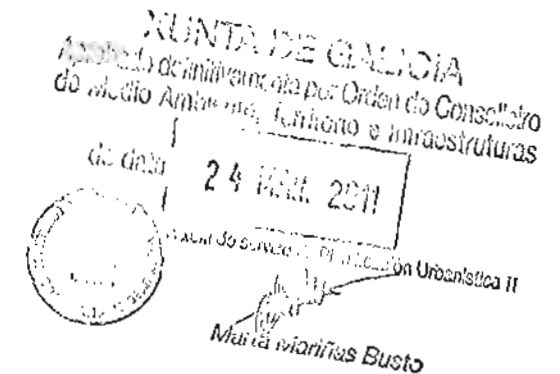
No caso de que a planta semisoto se destine a aparcadoiro de vehículos, non computará en canto a edificabilidade.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- ♦ Vivenda
- ♦ Hoteleiro
- ♦ Comercial

- ♦ Oficinas
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- ♦ Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categorias 2, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categorias 3ª, 4ª, 5ª e 6ª.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

ORDENANZA Nº 4

DENOMINACIÓN: Edificación Unifamiliar

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de vivenda unifamiliar illada, pareada ou encostada.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: 0.60 m²/m²

ALIÑACIÓNS: As definidas nos planos de ordenación. No seu defecto a 6 m. do eixe da vía a que dea fronte a parcela.

PARCELA MÍNIMA: 300 m²

Poderanse autorizar edificación en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos.

En edificación encostada, a parcela vinculada a cada vivenda poderá ter un mínimo de 200 m², sempre e cando responda a un proxecto conxunto no cál a superficie por vivenda sexa coma mínimo de 300 m², deixando as zonas restantes para elementos comúns.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 60%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5 metros

RETRÍNQUEOS:

Frontal: 2 m. ou na aliñación.

Laterais: 4 m. ou encostado con acordo entre lindeiros.

A Fondo: 4 m.

ALTURA MÁXIMA:

7 metros sobre a rasante da vía a que de fronte a parcela.

En ningún caso poderase supera-la altura de 7.50 metros sobre a rasante natural do terreo, medido a calquera dos paramentos da edificación.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas (2) plantas. B+1

SOTOS E SEMISOTOS: Autorízanse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade.

Non se admitirá neles o uso da vivenda.

EDIFICACIÓNS EXISTENTES:

Poderán levarse a cabo obras de rehabilitación, sen aumento de volume, en aquelas edificacións existentes na entrada en vigor do Plan, que non garden os retrínqueos establecidos na presente ordenanza.

GARAXE APARCADOIRO:

Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcadoiro por cada 80 m² de edificación sobre rasante.

CUBERTAS:

Non se admiten as buhardillas nin as mansardas

EDIFICACIÓNS AUXILIARES:

Permítense garaxes, adegas ou pequenos almacéns de servizo que computan edificabilidade, cunha altura máxima de 3.0 m, que poderán encostarse á edificación principal e os lindeiros da parcela. A súa superficie máxima será de 30 m² e a súa ocupación menor do 10% da edificación principal na planta.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- ♦ Vivenda Categoría 1ª
- ♦ Hoteleiro Categoría 1ª
- ♦ Comercial. Categoría 2ª
- ♦ Oficinas
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- Categoría 3ª
- Categoría 5ª

- ♦ Espectáculos
 - Categorias 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categorias 2, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categorias 2ª, 3ª e 4ª
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categorias 4ª, 5ª e 6ª.

CONDICIÓN ESPECIAL:

No ámbito desta ordenanza afectado por algunha protección de patrimonio arqueolóxico, os sotos e os sistemas de cimentación quedarán condicionados ós resultados das intervencións arqueolóxicas que fose necesario realizar. No caso de que a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural determinase a conservación in situ de restos arqueolóxicos Inmóbles, e estes fosen incompatibles coa construción do sotos ou outras instalacións subterráneas, a non utilización do subsolo non dará dereito a indemnización.

ORDENANZA Nº 5

DENOMINACIÓN: Edificación Industrial

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Corresponde á edificación que alberga preferentemente aquelas actividades industriais que de acordo co e Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas poden situarse en zonas próximas a zonas de vivenda e equipamentación. Uso e o de Consello de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas 24 MAR. 2011 Plano de Ordenación Urbánstica II Maria Mariñas Busto

EDIFICABILIDADE: 0.80 m2/m2.

ALIÑACIÓNS: As establecidas nos planos de ordenación que poderán completarse mediante Estudos de Detalle.

PARCELA MÍNIMA: 500 m2

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 15 metros

RETRÍNQUEOS:

Frontal: 5 metros

Laterais e fondo: 5 metros ou encostado con acordo entre lindeiros.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

10 m. de altura máxima e alturas libres entre pisos de 3,00 m. mínimos cando se dediquen ó uso industrial ou almacén.

Por riba das alturas máximas soamente poderán sobresaír elementos singulares.

USOS TOLERADOS:

- ♦ Industria en todas as súas categorías
- ♦ Comercial

Documento cobrado en base a Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- ♦ Oficinas
- ♦ Garaxe aparcadoiro

ORDENANZA Nº 6

DENOMINACIÓN: Edificación en Solo de Casco Histórico

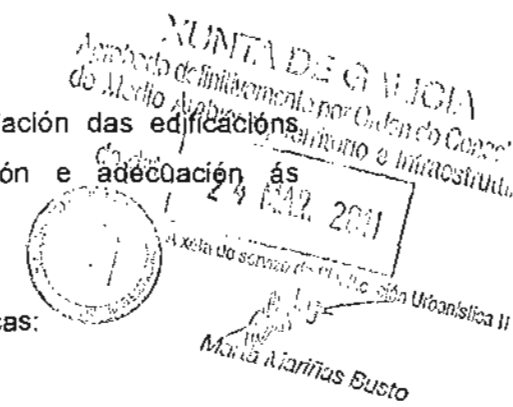
ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Corresponde ós ámbitos sinalados como cascos antigos nos planos de ordenación.

En tanto non se redacten os Plan Especiais correspondentes, serán de obrigado cumprimento as seguintes normas:

1. Permítese a reforma, rehabilitación e consolidación das edificacións existentes, seguindo criterios de conservación e adecuación ás tipoloxías destas zonas:
2. Teranse en conta as seguintes condicións estéticas:
 - a) Tódalas edificacións axustaranse á tipoloxía existente, con similar estilo arquitectónico.
 - b) Prohíbense terminantemente as pinturas en cores fortes ou brillantes de fachadas, madeiras, ferraxes e toda clase de elementos exteriores.
 - c) O tono de cor en portas, fiestras e balcóns será branco, verde escuro ou pardo.
 - d) Quedan prohibidos expresamente tódolos reboces de cemento á vista, as imitacións de cantería ou ladrillo, os encintados grosos de cemento, os revestimentos de materiais cerámicos, bituminosos, vítricos e metálicos, e os revestimentos de fibrocemento, plásticos ou similares.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Rxo. Irene Suárez López



Prohíbese reboca-los muros exteriores de cantería cando reúnan as condicións que se sinalan no artigo anterior. Os propietarios dos inmoables situados nesta ordenanza que teñan paredes ou elementos decorativos en cantería labrada (salvo as de mampostería) cubertas con cal, procederán a desencalalas, previa

autorización, deixando a pedra ó descuberto co rexuntado tradicional.

Igual criterio seguirase para aqueles que teñan recubertas de azulexos. Esta mesma norma seguirase para os zócalos.

Nas cubertas haberase de utilizar necesariamente tella curva ou do país.

Tódolos rótulos, placas ou anuncios quedan prohibidos nesta Zona. Soamente se permitirán excepcionalmente e previa aprobación do deseño e texto pola Comisión Provincial do Patrimonio.

3. Non se permitirá incrementos dos volumes actualmente existentes mentres non se aprobe definitivamente o Plan Especial.
4. Non se permitirán edificacións de nova planta mentres non se redacte o Plan Especial.
5. Permítense os usos de vivenda e compatibles coa mesma, manténdose os existentes.

LICENZAS: A concesión de licencia precisará autorización da Consellería de Cultura.

ORDENANZA Nº 7

DENOMINACIÓN: Edificación en Polígonos de Novo Desenrolo

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación de bloques abertos de vivenda colectiva, con ou sen patios interiores.

GRAOS: Único

EDIFICABILIDADE MÁXIMA: A indicada segundo o área de reparto en que se encontre.

ALIÑACIÓNS: As indicadas nos planos de ordenación.

PARCELA MÍNIMA: 400 m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros

RETRÍNQUEOS:

Frontal: Na aliñación ou retrinqueada unha distancia mínima de 5 metros.

Laterais e fondo: 5 metros.

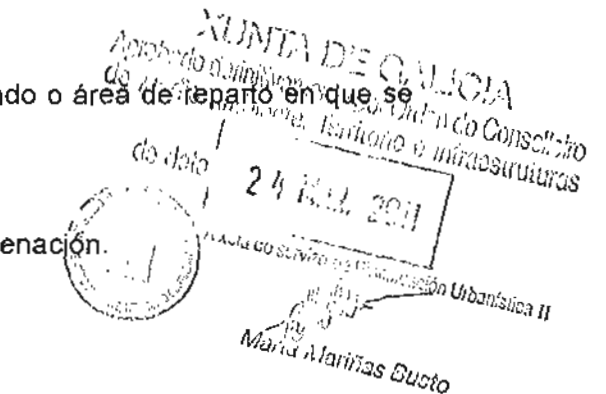
Entre edificacións: 2/3 da altura media.

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

ALTURA MÁXIMA:

A altura máxima en número de plantas será a indicada na ficha correspondente.

FONDO EDIFICABLE: Non se determina.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 2 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



SOTOS:

As plantas de soto poderán ocupar os espazos libres privados.

VOOS:

Os voos máximos admitidos son os indicados na norma xenérica que os regula nestas ordenanzas.

GARAXE APARCADOIRO:

Disporase dunha praza por cada oitenta (80) metros cadrados edificadas sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- ♦ Vivenda
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 5ª
- ♦ Espectáculos
 - Categoría 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categoría 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categoría 2ª, 3ª, e 4ª
- ♦ Asistencial (Clínicas: solo en plantas baixa e primeira)
- ♦ Educativo e Cultural (Academias: solo en planta baixa e primeira)
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categoría 3ª, 4ª 5ª e 6ª.

Documento corrigido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdo. Irene Suárez López

ORDENANZA Nº 8

DENOMINACIÓN: Hoteleira ou Comercial en Edificio Illado

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Responde á tipoloxía de edificación hoteleira ou comercial illada.

GRAOS	A	B	C	D
Tipoloxía	Hoteleira/comercial	Comercial	Camping	Comercial
Edificabilidade	0.80	0.80	0.76	0.76
Parcela mínima	500	500	1.000	1.000
Ocupación	50	35	40	50
Nº Plantas	(*)	B+2	B	B+1 (**)

(*) As indicadas nos planos.

(**) Corresponde á modificación puntual do Plan Xeral aprobada.

ALIÑACIÓNS: As establecidas nos planos de ordenación ou no seu defecto a seis (6) metros de eixe da vía a que de fronte a parcela.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 metros.

Na Ordenanza 8-D será de 20 metros.

RETRÍNGUEOS MÍNIMOS:

Frontal: 5 metros ou na aliñación

Laterais: 5 metros (permítense encostamento con acordo entre lindeiros)

A fondo: 5 metros.

ALTURA MÁXIMA:

A altura en número de plantas será a indicada no cadro anterior e nos planos de Ordenación.

Na Ordenanza 8-D será de dez metros e medio (10,5) para edificios dotacionais, comerciais e equipamentos. Permítense alturas ata quince metros (15) metros para elementos illados decorativos ou de sinalización ou publicidade.

Para vivenda independente a altura máxima será de seis (6) metros dende a rasante da vía a que dea fronte e de sete con cincuenta (7,5) metros medidos en calquera punto dos seus paramentos de peche.

Nesta Ordenanza (8-D), o número de plantas máximo será de dúas (2) B+1. Admítense entreplantas.

A altura das plantas nos edificios comerciais xustificárase debidamente. As entreplantas computan como unha planta si supoñen máis do 10% da superficie da planta.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. As plantas de soto poderán ocupar a totalidade dos espazos libres privados.

GARAXE APARCADOIRO:

Será necesario dispoñer de espazos de aparcadoiro en función dos usos concretos que se propoñan. Xustificárase especialmente nas superficies comerciais que se dispoña de prazas de aparcadoiro para que non se produzan perturbacións na rede viaria, mediante aparcadoiros de corta e de longa duración. Como mínimo disporase dunha praza de garaxe por cada 50 m2 construídos e en todo caso, por cada dúas prazas hoteleiras.

USOS TOLERADOS:

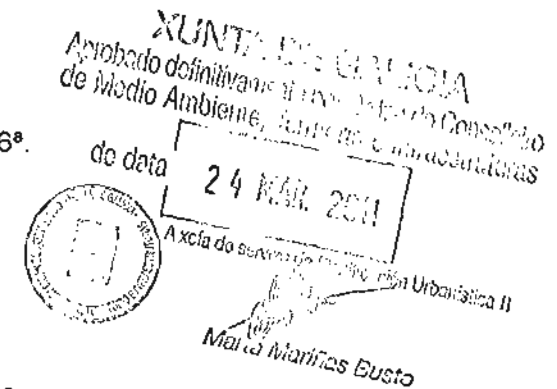
Ordenanza 8-A, B e C

- ♦ Hoteleiro
- ♦ Comercial
- ♦ Oficinas
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1 e 3
 - Categoría 2ª Grados 1,2, e 3
 - Categoría 3ª
 - Categoría 4ª só en grao "B" con parcela maior de 5.000 m2
 - Categoría 5ª

- ♦ Espectáculos
 - Categoría 3ª e 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categoría 2ª, 3ª, 4ª e 5ª
- ♦ Relixioso
 - Categoría 2ª, 3ª, e 4ª
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Deportivo
 - Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categoría 3ª, 4ª 5ª e 6ª.

Ordenanza 8-D

- ♦ Comercial. Todas as categorías
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
 - Categoría 2ª Grupos 5 e 7
- ♦ Garaxe aparcadoiro. Todas as categorías
- ♦ Asistencial
- ♦ Educativo e Cultural
- ♦ Uso de espectáculos



Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



ORDENANZA Nº 9

DENOMINACIÓN: Espacios Libres de Uso e Dominio Público

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: Nos planos de Ordenación defínense os espazos libres de uso e dominio público, os que haberá que engadir os resultantes do desenvolvo dos Polígonos de Execución Integral, Plans Especiais e Plans Parciais.

CONDICIÓN DE USO: As instalacións compatibles dentro destas zonas serán as seguintes:

- * Xogos infantís formados por elementos de mobiliario e áreas de arena.
- * Xogos ó aire libre e áreas de deporte non regulado.
- * Áreas de plantación e axardinamento.
- * Illas de estancia, lugares acondicionados para o repouso e recreo pasivo.
- * Quioscos de música.
- * Postos de revistas, paxaros, flores, etc.
- * Servizos hixiénicos públicos.
- * Pequenas construcións destinadas a venda de bebidas, bocadillos, etc.
- Poderase autoriza-lo uso do subsolo (total ou parcial) para garaxe-aparcadoiro, sempre que o mesmo non se menoscabe o uso deste sistema nos seguintes Espacios Libres Públicos:
 - EL-118B, EL-119, EL-131, EL-136, EL-137, EL-142, EL-143, EL-144, EL-146B, EL-151, EL-152, EL-153, EL-154, EL-156, EL-157, EL-158, EL-161, EL-163B, EL-177, e EL-195.

EL-132, EL-146, e EL-155. No Espacio Libre EL-150 poderase autoriza-lo uso do subsolo para garaxe-aparcadoiro soamente nas zonas onde non exista densidade de masa arbórea.

As edificacións que se constrúan nestas áreas terán, sumadas todas, unha ocupación máxima do 5% da superficie do parque, a altura máxima das mesmas será de 4.5 m.

Naquelas edificacións á entrada en vigor do Plan Xeral, tales coma muíños, etc., admitirase a súa utilización coma bares ou actividades análogas, conservando o seu volume.

CONDICIÓN ESPECIAIS:

Os espazos libres que se atopen dentro das zonas de dominio público e servidume de protección de costas estarán regulados polos títulos II e III do Regulamento que desenrola a Lei de Costas.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



ORDENANZA Nº 10

DENOMINACIÓN: Equipamentos

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: O seu ámbito delimitase nos planos de ordenación. Poden ser dos seguintes tipos: deportivo, docente, administrativo, socio cultural, relixioso, sanitario, servicios técnicos, servicios públicos.

Dadas as características especiais dos equipamentos, se propoñen unas condicións xenéricas e unas condicións pormenorizadas para aqueles que teñan unas características específicas xa coñecidas.

CONDICIÓN XENÉRICAS:

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

En solo urbano:

O da Ordenanza en que empraza. No seu defecto 0.80 m²/m².

En solo rústico, de núcleo rural o área de expansión

0.40 m²/m².

En ningún caso poderá ser superior á que corresponde á aplicación da superficie máxima a aplicar pola altura máxima.

PARCELA MÍNIMA:

En solo urbano:

Non se determina.

En solo rústico, de núcleo rural o área de expansión

A unidade mínima de cultivo.

RETRÍNGUEOS:

En solo urbano:

Os da Ordenanza en que se empraza.

En solo de núcleo rural o área de expansión

Frontal: O que estableza a lexislación sectorial segundo o tipo de vía.

Laterais e fondo: 3 metros ou encostado en casos de existir parede medianeira e con acordo co lindeiro.

En solo rústico

5 metros (artículo 42.d) da LOUGA.

ALTURA DA EDIFICACIÓN:

En solo urbano:

As da Ordenanza en que se empraza.

En solo rústico de protección ordinaria ou de infraestructuras, suelo de núcleo rural o área de expansión:

7 metros (Baixo e unha planta). Mediranse no centro da fachada, desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior da vertente de cuberta. Poderase superar esta altura nalgúns puntos do edificio, xustificando a necesidade de que o equipamento en cuestión así o requira.

En solo rústico de outras proteccións especiais:

3.50 m.

USOS:

Admítense exclusivamente os usos propios do equipamento concreto de que se trate, excluindo expresamente o uso residencial que soamente terá cabida nos casos en que sexa necesario dispoñer dunha vivenda para os vixiantes do equipamento de que se trate.

Para os equipamentos emprazados en solo rústico (de protección ordinaria, forestal, de espacios naturais, de protección de infraestructuras, de protección da costa, de protección de canles e de protección do patrimonio) non se admite en ningún caso o uso de vivenda.

CONDICIÓN ESPECIAIS:

Dada a gran diversidade de situacións que poden presentarse, considerase fixa a edificabilidade sinalada en cada caso, podendo adapta-lo número de plantas e a altura da edificación en función das características especiais do equipamento e previa xustificación da conveniencia do cambio.

Os espacios libres que se atopen dentro das zonas de dominio público e servidume de protección de costas estarán regulados polos títulos II e III do Regulamento que desenrola a Lei de Costas.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asíla López Suárez López

ELEMENTOS DO PATRIMONIO:

Os elementos do patrimonio incluídos no ámbito da presente Ordenanza estarán regulados polo artigo 4.3.2. de Protección do Patrimonio Cultural, excluíndo deles calquera actuación ou uso que menoscabe a apreciación do ben dentro do contorno.

APARCADOIROS:

Disporase o número de aparcadoiros correspondentes á actividade concreta en función dos baremos que habitualmente se establecen para cada uso concreto. En calquera caso, o mínimo admitido será dunha praza de aparcadoiro por cada 80 m². de edificación sobre rasante.

CONDICIÓNS PORMENORIZADAS:

EQ-146 B. Centro de Saúde de Tui

USO: Sanitario

OCUPACIÓN: A sinalada nos planos. A planta soto poderá ocupar a totalidade da parcela neta.

EDIFICABILIDADE: 5.040 m² máximo (sobre rasante Ref.. a Rúa Casal Aboy)

N. PLANTAS: PB + 3P (Referido a Rúa Casal Aboy, sen limitación de plantas baixo rasante)

ALTURA MÁXIMA: 18,00 m (Ref.. Rúa Alcalde Casal Aboy)

PZA. APARCAMENTO: unha praza cada 80 m² de edificación sobre rasante devindo emprazarse en un radio máximo de 200 m da instalación.

EQ-242-A. Edificio para Sede Xudicial

USO: Oficinas (inclúe actividades administrativas de xestión pública).

Posibilidade de cambio do uso (art.. 47 LOUGA)

OCUPACIÓN: A sinalada nos planos. A planta soto poderá ocupar a totalidade da parcela, sempre que non sobresaia sobre rasante do terreo.

EDIFICABILIDADE: 2.500 m² máximo (sobre rasante)

N. PLANTAS:

- Plantas Soto sen limitación

- PB + 3P

- Baixo cuberta practicable para usos de oficinas

ALTURA MÁXIMA: 18,00 m

PZA. APARCAMENTO: unha praza cada 80 m² de edificación sobre rasante devindo emprazarse en un radio máximo de 200 m da instalación.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

4.2.4. Áreas de Reparto no Solo Urbano

Para o *Solo Urbano Non Consolidado*, de acordo co sinalado no artigo 111 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, delimitanse as seguintes Áreas de Reparto, indicando para cada unha os seus usos globais, niveis de intensidade, estándares e densidades.

Por outra parte, de acordo co artigo 113.3 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia, determinanse os coeficientes de ponderación relativa dos usos.

Algunhas das áreas de reparto delimitadas teñen idénticas características pero como o seu emprazamento é diferente optouse, para maior claridade, porque cada unha teña unha numeración específica.

Os terreos destinados a Sistemas Xerais incluídos nestas áreas de reparto serán de cesión obrigada e gratuíta.

No caso de incluír un **Equipamento de cesión obrigada** dentro do polígono, o aproveitamento consumido polo mesmo non se computa dentro do aproveitamento lucrativo total para manter o equilibrio de aproveitamento en tódolos polígonos.

O aproveitamento calculase sobre a totalidade da superficie do polígono, incluídos os espazos destinados a dotacións, equipamentos e rede viaria.

Tódolos los polígonos incluídos nunha área de reparto teñen asinado o mesmo aproveitamento lucrativo (que é o tipo de área) polo que non procede realiza-los cálculos do aproveitamento de cada polígono.

Cada un dos polígonos de execución integral que se desenvolven dentro do solo urbano non consolidado deberá preve-las reservas do solo necesarias para atende-la demanda de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Esta reserva corresponderá como mínimo o 20% da edificabilidade residencial de cada polígono.

En caso de que se propoña o desenvolvemento de varios polígonos simultaneamente, a obriga anterior haberá de cumprirse para o conxunto deles e non necesariamente para cada uno independentemente.

Área de Reparto "AR-1"

Situación: Núcleo Urbano de Tui

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda colectiva en bloques.

Aproveitamento tipo: 1.00 ua/m².

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque pechado	1.00
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar encostada	1.10
Comercial / administrativo	Edificación illada	1.00
Hoteleiro	Edificación illada	1.00
Equipamento	Edificación illada	0.85

Documento revisado en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado pola propia Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría,

Nada. Xosé Suárez López

Área de Reparto "AR-2"

Situación: Núcleo Urbano de Tui

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda colectiva en bloques.

Aproveitamento tipo: 1.78 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque pechado	1.00
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar encostada	1.10
Comercial / administrativo	Edificación illada	1.00
Hoteleiro	Edificación illada	1.00
Equipamento	Edificación illada	0.85

Área de Reparto "AR-3"

Situación: Núcleo Urbano de Tui

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda colectiva en bloques.

Aproveitamento tipo: 1.65 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque pechado	1.00
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar encostada	1.10
Comercial / administrativo	Edificación illada	1.00
Hoteleiro	Edificación illada	1.00
Equipamento	Edificación illada	0.85

Documento controlado en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Saneamento e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Especial de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobada dita Plan Especial de Ordenación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011.
A Secretería.
Auto. 0000 0000 0000



Área de Reparto "AR-4"

Situación: Pallás

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda colectiva en bloques.

Aproveitamento tipo: 0.70 ua/m².

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	1.00
Residencial	Bloque pechado	1.00
Residencial	Unifamiliar illada	1.20
Residencial	Unifamiliar encostada	1.10
Comercial / administrativo	Edificación illada	1.00
Hoteleiro	Edificación illada	1.00
Equipamento	Edificación illada	0.85

Área de Reparto "AR-5"

Situación: Pallás

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m².

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Documento cobrado en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado pola Plena desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 2 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda, Irene Suárez López

Área de Reparto "AR-6"

Situación: Seixal

Uso e tipoloxía característica: Residencia de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.45 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Área de Reparto "AR-7"

Situación: Randufe

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial en bloque aberto), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Documento conxunto en base a Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Rada, Inés Suárez López



Área de Reparto "AR-8"

Situación: Casco Urbano de Tui

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Área de Reparto "AR-9"

Situación: Areas

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.50 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Documento aprobado en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Local de Ordenación municipal do Concello de Tui e aprobación polo Pleno do Concello Local na sesión extraordinaria de data 7 de Marzo de 2011.

En Tui, a 1 de Marzo de 2011.
A Secretaría
Rafael Suárez López



Área de Reparto "AR-10"

Situación: Magnolia

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Área de Reparto "AR-11"

Situación: A Gándara

Uso e tipoloxía característica: Residencial de vivenda unifamiliar.

Aproveitamento tipo: 0.40 ua/m2.

Este aproveitamento está referido o coeficiente de ponderación 1.0 (residencial vivenda unifamiliar), polo que para o cálculo de outra tipoloxía edificatoria haberá que homoxeneizalo cos coeficientes correspondentes que se sinalan a continuación.

Coeficientes de ponderación relativa dos usos:

Uso principal	Tipoloxía	Coef.Ponderación
Residencial	Bloque aberto	0.80
Residencial	Bloque pechado	0.80
Residencial	Unifamiliar illada	1.00
Residencial	Unifamiliar encostada	0.90
Comercial / administrativo	Edificación illada	0.75
Hoteleiro	Edificación illada	0.80
Equipamento	Edificación illada	0.70

Documento elaborado en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Concelleira
Anxela María Suárez López

4.2.5. Plans Especiais

No presente Plan Xeral delimitáanse unha serie de áreas que haberán de completar a súa ordenación mediante Plans Especiais.

Divídense en tres categorías:

- *Plans Especiais de Reforma Interior (PERI)*
- *Plans Especiais de Protección (PEP)*
- *Plans Especiais de Protección do Casco Histórico (PEPCHA)*

1. PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR (PERI)

O obxectivo dos PERI será levar a cabo a ordenación pormenorizada dunhas áreas estratéxicamente importantes así como obter espazos libres, equipamentos e aparcadoiros na zona.

O aproveitamento asinado en tódolos casos será:

- Susceptible apropiación polos propietarios 90% do total.
- Correspondente ó Concello: 10% do total.

A continuación se sinalan as condición dos plans citados:

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TUI

CARACTERÍSTICAS DOS PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR (PERI)

Polígono N°	Localización	Plano N°	Área de reparto	Ap. Tipo (u.a./m2)	Uso característ.	Altura máxima	Ordenanza a aplicar	CESIONES	
								E. Libres	Equipam.
PERI 1	Casco de Tui	5,18	8	0,40	Residencial	B+1	4	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 2	Casco de Tui	5,11-5,15	6	0,45	Residencial	B+1	4	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 3	Casco de Tui	5,10	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 4	Casco de Tui	5,6-5,10	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 5	Casco de Tui	5,6-5,10	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 6	Casco de Tui	5,6	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 7	Casco de Tui	5,6	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 8	Casco de Tui	5,6	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 9	Casco de Tui	5,5-5,6	4	0,65	Residencial	B+2	7	30 m2/viv	20 m2/viv
PERI 10	Casco de Tui	5,6	5	0,40	Residencial	B+1	4	30 m2/viv	20 m2/viv

Documento corrixido en base a Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Correlación de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno da Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Anda. Irene Suárez López

PERI-1

LOCALIZACIÓN: Casco urbano de Tui

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº 8

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós existentes do redor.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral E-131

PERI-2

LOCALIZACIÓN: Casco urbano de Tui

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº6

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós existentes do redor.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral E-140C



PERI-3

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Palláns

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós PERIS do redor.

PERI-4

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Palláns

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

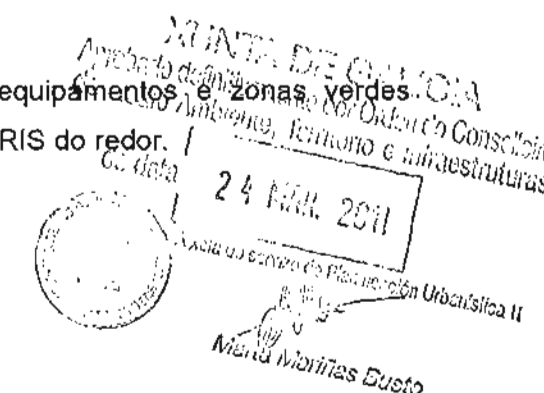
AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós PERIS do redor.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



PERI-5

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Pallás

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓN ESPECIAIS:

Na fase de redacción do PERI 9 deberá realizarse unha intervención arqueolóxica avaliadora (mediante sóndeos) do ámbito de protección arqueolóxica grafiado nos planos de ordenación do Plan Xeral. Coma criterio xeral o ámbito que comprenda os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciando por aquela intervención, serán incluídos en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos coma carga para a propiedade, correrán por conta do promotor do plan especial ou da xunta de compensación que se constitúa. Dito plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva.

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós PERIS do redor. Deberase proxectar unha soa zona verde.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral RV-16 e o RV-17.

PERI-6

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Pallás

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

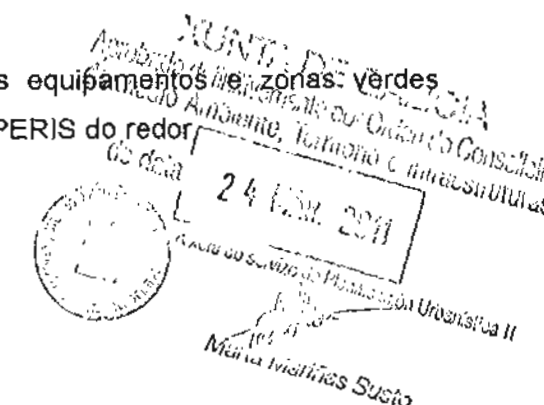
AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓN ESPECIAIS:

Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós PERIS do redor.



Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

PERI-7

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Pallás

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Na fase de redacción do PERI 11 deberá realizarse unha intervención arqueolóxica avaliadora (mediante sódéos) do ámbito de protección arqueolóxica grafiado nos planos de ordenación do Plan Xeral. Coma criterio xeral o ámbito que comprenda os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciando por aquela intervención, serán incluídos en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos coma carga para a propiedade, correrán por conta do promotor do plan especial ou da xunta de compensación que se constituía. Dito plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva.

PERI-8

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Pallás

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Na fase de redacción do PERI 12 deberá realizarse unha intervención arqueolóxica avaliadora (mediante sódéos) do ámbito de protección arqueolóxica grafiado nos planos de ordenación do Plan Xeral. Coma criterio xeral o ámbito que comprenda os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciando por aquela intervención, serán incluídos en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). As futuras rúas que figuran nos planos de ordenación deben entenderse coma orientativas, xa que o seu trazado pode verse modificado polos resultados de dita intervención arqueolóxica. Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos coma carga para a propiedade, correrán por conta do promotor do plan especial ou da xunta de compensación que se constituía. Dito plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-14 e o RV-15.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdo. Irene Suárez López



PERI-9

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Palláns

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº4

DESENROLO:

A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Na fase de redacción do PERI 13 deberá realizarse unha intervención arqueolóxica avaliadora (mediante sóndeos) do ámbito de protección arqueolóxica grafiado nos planos de ordenación do Plan Xeral. Coma criterio xeral o ámbito que comprenda os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciando por aquela intervención, serán incluídos en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos coma carga para a propiedade, correrán por conta do promotor do plan especial ou da xunta de compensación que se constitúa. Dito plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral E-125 y EL-101*

PERI-10

LOCALIZACIÓN: Zona San Bartolomé-Palláns

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

AREA DE REPARTO: Nº5

DESENROLO:

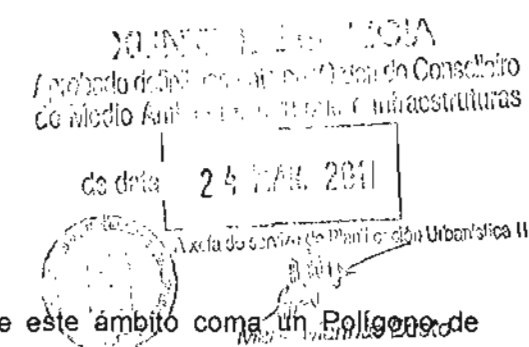
A efectos do seu desenrolo, considerase este ámbito coma un Polígono de Execución Integral. O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Na fase de redacción do PERI 15 deberá realizarse unha intervención arqueolóxica do ámbito de protección arqueolóxica grafiado nos planos de ordenación do Plan Xeral. Coma criterio xeral o ámbito que comprenda os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciando por aquela intervención, serán incluídos en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos coma carga para a propiedade, correrán por conta do promotor do plan especial ou da xunta de compensación que se constitúa. Dito plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva. Coma criterio xeral os ámbitos dos novos equipamentos e zonas verdes trataranse de por pegados ou vinculados ós PERIS do redor.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral EL-101-B



Documento corrido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
 A Secretaria
 Asdo. Irene Suárez López

2. PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN (PEP)

O obxectivo destes plans especiais é proporcionar unhas directrices de actuación para mellora-la imaxe urbana de áreas ou zonas da cál a súa articulación co resto do solo urbano faise necesaria.

As actuacións nestes ámbitos precisarán o informe favorable da Consellería de Cultura dada a cantidade de inmobles e outros elementos de valor cultural con que contan e que se pretenden protexer con estes planes de protección.

En tanto non se aproben definitivamente estes planes, a concesión de licencias precisará a resolución favorable de dita Consellería, non admitíndose modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin segregacións e, en xeral, cambios que afecten á o conxunto.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CASCO HISTÓRICO ARTÍSTICO (PEPCHA)

LOCALIZACIÓN: Casco Urbano de Tui

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

ÁMBITO: O sinalado nos planos de ordenación. O ámbito deste Plan correspóndese coas zonas sinaladas no Decreto 2286/1967 de declaración da cidade de Tui como conxunto histórico.

ORDENANZA TRANSITORIA:

Ata tanto o citado Plan Especial non estea aprobado, terase en conta o sinalado na Ordenanza N° 6 para o seu ámbito.

Ata tanto non se aprobe definitivamente este Plan, a concesión de licencias no seus ámbitos precisará a resolución favorable da Consellería de Cultura e Deporte.

CONDICIÓN DE DESEÑO DO PLAN

O presente Plan responde á tipoloxía definida no artigo 69 da Lei de Ordenación urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e se plantexa para dar cumprimento ó requirido na Lei 8/95 do Patrimonio Cultural de Galicia (artigo 45).

A aprobación definitiva deste Plan requirirá o informe favorable da Consellería de Cultura e Deporte e, en tanto non se aprobe definitivamente, a concesión de licencias precisará a resolución favorable de dita consellería, non admitíndose modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin agregacións e, en xeral cambios que afecten á harmonía do conxunto (artigos 45 e 47 da Lei 8/95).

Ademais, a Consellería determinará, no seu caso, o tipo de intervención arqueolóxica que procede levar a cabo para cada un das actuacións que se desenrolen neste ámbito.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretería
Asda. Irene Suárez López



USOS, GRADOS DE PROTECCIÓN E TRAMITACIÓN

De acordo co artigo 45.1 da Lei 8/1995, a declaración dun conxunto histórico determina a obriga de redactar un plan especial de protección da área afectada pola declaración, que requirirá o informe favorable da Consellería de Cultura. A obrigabilidade da devandita normativa non se poderá escusar na preexistencia doutro planeamento contradictorio coa protección.

No referente ós usos e grados de protección, así como a súa tramitación, **remitímonos ós criterios de actuación patrimonial reflectidos no Plan Especial de Protección da cidade de Tui, en tramitación.**

O conxunto del área protexida reverá refundirse nun único plan especial de protección, recollendo unha normativa xeral común e podéndose establecer distintas ordenanzas segundo as características históricas e urbanísticas do conxunto.

Así mesmo, para a redacción deste planeamento especial de protección deberánse ter en conta os seguintes aspectos na súa elaboración:

- A realización dun estudo arqueohistórico de conxunto para a totalidade do B.I.C. que oriente a redacción do planeamento especial, a graduación das cautelas e a tipificación das actuacións arqueolóxicas necesarias para desenvolver a zonificación de áreas de fertilidade.
- A consideración das actuacións arqueolóxicas no procedemento de concesión de licencias urbanísticas, especialmente importante polo carácter de acto reglado deste procedemento, e con obxecto de acadar un documento urbanístico que proporcione seguridade xurídica, axilidade e eficacia. Dada a especificidade do patrimonio arqueolóxico, e necesario ter en conta o disposto polo Decreto 199/1997, do 10 de Xulio, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

PEP-1

LOCALIZACIÓN: Arrabal de Freanxo

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

ÁMBITO: O sinalado nos planos de ordenación.

CONDICIÓN DE DESEÑO:

O presente Plan Especial responde á tipoloxía definida no art. 69 da Lei de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e o seu obxecto é a mellora da calidade urbana do seu ámbito. En tanto non se aproben definitivamente estes planos, a concesión de licencias precisará a resolución favorable de dita Consellería, non admitíndose modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin segregacións e, en xeral, cambios que afecten á o conxunto.

OBJECTO DO PLAN ESPECIAL:

O obxecto do presente Plan Especial é proporcionar unha normativa estética adecuada para levar a cabo a rehabilitación do barrio de Arrabal poñendo en valor as súas características e os seu valores.

No ámbito do presente Plan Especial non se poderá autorizar alteracións de volume, modificacións de aliñacións, parcelacións, etc., ata que non se aprobe o correspondente Plan Especial.

OUTRAS CONDICIÓN:

Para a redacción deste planeamento especial de protección deberánse ter en conta os seguintes aspectos na súa elaboración:

- A realización dun estudo arqueohistórico de conxunto para a totalidade do Plan que oriente a redacción do planeamento especial, a graduación das cautelas e a tipificación das actuacións arqueolóxicas necesarias para desenvolver a zonificación de áreas de fertilidade.
- A consideración das actuacións arqueolóxicas no procedemento de concesión de licencias urbanísticas, especialmente importante polo carácter de acto reglado deste procedemento, e con obxecto de acadar un documento urbanístico que proporcione seguridade xurídica, axilidade

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

e eficacia. Dada a especificidade do patrimonio arqueolóxico, e necesario ter en conta o disposto polo Decreto 199/1997, do 10 de Xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

PEP-2

LOCALIZACIÓN: Riomuíños

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

ÁMBITO: O sinalado nos planos de ordenación.

CONDICIÓNS DE DESENROLO:

O presente Plan Especial responde á tipoloxía definida no art. 69 da Lei de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e o seu obxecto é a mellora da calidade urbana do seu ámbito.

En tanto non se aproben definitivamente estes planes, a concesión de licencias precisará a resolución favorable de dita Consellería, non admitíndose modificacións nas aliñacións e rasantes existentes, incrementos ou alteracións de volume, parcelacións nin segregacións e, en xeral, cambios que afecten á o conxunto.

*Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
24 de Febreiro de 2011
Unidade de Ordenación Urbanística II
Marta Martínez Gesto*

OBXECTO DO PLAN ESPECIAL:

O ámbito deste Plan Especial é un espazo importante comprendido entre a Rúa Obispo Salvado e a Rúa Martínez Padín. En consecuencia, o obxectivo que se persigue é o de dar unhas pautas para garantir o tratamento estético adecuado, mantendo as edificacións de valor arquitectónico ou histórico comprendidas no seu ámbito.

No ámbito do presente Plan Especial non se poderá autorizar alteracións de volume, modificacións de aliñacións, parcelacións, etc., ata que non se aprobe o correspondente Plan Especial.

OUTRAS CONDICIÓNS:

Para a redacción deste planeamento especial de protección deberánse ter en conta os seguintes aspectos na súa elaboración:

- A realización dun estudo arqueohistórico de conxunto para a totalidade do Plan que oriente a redacción do planeamento especial, a graduación das cautelas e a tipificación das actuacións arqueolóxicas necesarias para desenvolver a zonificación de áreas de fertilidade.
- A consideración das actuacións arqueolóxicas no procedemento de concesión de licencias urbanísticas, especialmente importante polo

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



carácter de acto reglado deste procedemento, e con obxecto de acadar un documento urbanístico que proporcione seguridade xurídica, axilidade e eficacia. Dada a especificidade do patrimonio arqueolóxico, e necesario ter en conta o disposto polo Decreto 199/1997, do 10 de Xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

PEP-3

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Rúa Martínez Padín

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano consolidado

ÁMBITO: O sinalado nos planos de ordenación.

OBXECTO DO PLAN ESPECIAL:

Considerando a acusada topografía que presentan os ámbitos sinalados nos planos de ordenación, entre a Rúa Martínez PADÍN E A ZONA VERDE zv-140 E O Río Tripes, nunha zona de notoria exposición visual, estimase necesaria a redacción dun Plan Especial de Protección nos termos previstos no artigo 69.4 da Lei de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, que dea cumprimento as determinacións establecidas no artigo 104.b) desa mesma lei.

CONDICIONS DE EDIFICABILIDADE:

Dentro do ámbito do presente Plan Especial hai dúas zonas:

Zona Sur:

- Corresponde ao ámbito da Unidade de Execución Nº 9 del Plan Xeral do ano 1994.
- Sobre este ámbito foron aprobados os seguintes documentos:
 - Proxecto de Compensación da Unidade de Execución Nº 9 do PXOU de Tui. Aprobado definitivamente o dous de abril do 2002.
 - Proxecto de Urbanización da UE-9, aprobado definitivamente o 20 de agosto de 2002.
- A edificabilidade será a contida en o Proxecto de Compensación que se concreta en 5.327,43 m2..
- Adscribese a este ámbito o Sistema Xeral EL-141E

Zona Norte:

Corresponde ao resto do ámbito do Plan Especial.

- A edificabilidade corresponde a la fixada no Plan do ano 1994, que se concretan en 7.276 m2.
- O resto de condicións son as de a ordenanza Nº 2 do Plan Xeral.
- Altura máxima B+2.

Documento corrixido en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

4.2.6. Polígonos de Execución Integral (PEI)

Delimitanse dous polígonos, que se encontran dentro do solo urbano non consolidado. Para eles aplicaranse as seguintes condicións:

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:

Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolto do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

ANTIGAS UNIDADES DE EXECUCIÓN:

As Unidades de Execución do Plan Xeral que se revisa e que se encontran en fase de desenvolto, incorpóranse como Polígonos de Execución Integral e o seu plantexamento defínese neste documento.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TUI

CARACTERÍSTICAS DOS POLÍGONOS DE EXECUCIÓN INTEGRAL

Polígono Nº	Localización	Plano Nº	Area de reparto	Ap. Tipo (u.a./m2)	Uso característ.	Altura máxima	Ordenanza a aplicar	CESIONES	
								E. Libres	Equipam.
PEI 1	Casco de Tui	5,10	1	1,00	Residencial	B+2	(*)	3.100 m2	-
PEI 2	Casco de Tui	5,10-5,11	2	1,78	Residencial	B+4	(*)	1.570 m2	-
PEI 3	Casco de Tui	5,10-5,11	2	1,78	Residencial	B+4	(*)	2.890 m2	-
PEI 5	Casco de Tui	5,10-5,11		1,40	Residencial	B+5	(**)	-	-
PEI 6	Casco de Tui	5,11		1,40	Residencial	B+5	(**)	-	-
PEI 7	Casco de Tui	5,11		1,80	Residencial	B+4	(**)	-	-

(*) Ordenación definida no propio

Plan

(**) Ordenación segundo Estudos de Detalle aprobados polo
Concello

PEI-1

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre a Rúa Calzada e o Novo Pavillón.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Unidade de Execución Nº8 (UE-8)

AREA DE REPARTO: Nº1

DESENROLO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

Cesión do Espacio Libre 155 de 3.100 m2.



PEI-2

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre a Avenida da Concordia e a Rúa Rollo.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Parte da Unidade de Execución Nº7 (UE-7)

AREA DE REPARTO: Nº2

DESENROLO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CESIÓN:

Cesión de parte do **Espacio Libre 150** de 1.570 m2.

OUTRAS CONDICIÓN:

De acordo con o informe da Consellería de Cultura e Turismo de 25 de Xuño de 2010, se establece a seguinte condición:

- A ordenación contida en o Plan Xeral para o presente ámbito se considera non vinculante, condicionando a mesma o resultado do expediente xudicial instruído en o Xulgado de 1ª instancia e instrucción de Tui de data 30 de marzo de 2006 e a resolución do expediente administrativo de traslado de hórreo (dentro ou fora da finca). En consecuencia, os instrumentos urbanísticos de desenvolvemento deste ámbito do PXOM quedarán sometidos aos informes pertinentes da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, tal e como establece o artigo 32 da Lei 8/1995.

PEI-3

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre a Avenida da Concordia e a Rúa Rollo.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Parte da Unidade de Execución Nº7 (UE-7)

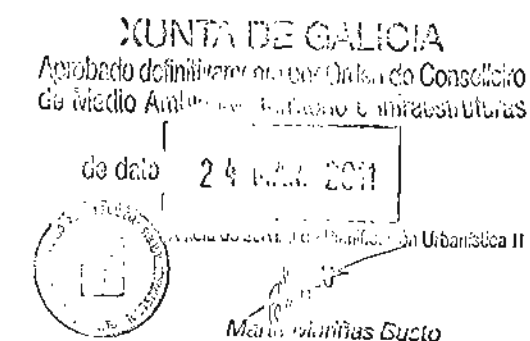
AREA DE REPARTO: Nº2

DESENROLO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓN ESPECIAIS:

Cesión de parte do **Espacio Libre 150** de 2.890 m2.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

PEI 5

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre as Rúas Casal Avoy, Tomiño e Rollo.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Unidade de Execución Nº2 (UE-2)

AREA DE REPARTO: Nº3

DESENROLO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

- Aprobación definitiva do Estudio de Detalle. (Acordo plenario do 28 de Agosto do 2003).
- Aprobación definitiva dos Estatutos e Bases de Actuación. (Decreto dictado pola segunda Tenencia da Alcaldía do 23 de Marzo do 2005).

OUTRAS CONDICIÓNES:

De acordo con o informe da Consellería de Cultura e Turismo de 25 de Xuño de 2010, se establece a seguinte condición:

- A ordenación contida en o Plan Xeral para o presente ámbito se considera non vinculante, condicionando a mesma o resultado do expediente xudicial instruído en o Xulgado de 1ª instancia e instrucción de Tui de data 30 de marzo de 2006 e a resolución do expediente administrativo de traslado de hórreo (dentro ou fora da finca). En consecuencia, os instrumentos urbanísticos de desenvolvemento deste ámbito do PXOM quedarán sometidos aos informes pertinentes da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural, tal e como establece o artigo 32 da Lei 8/1995.

PEI-6

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre as Rúas Casal Avoy, O Rosal, Tomiño e Rollo.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Unidade de Execución Nº3 (UE-3)

AREA DE REPARTO: Nº3

DESENROLO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

CONDICIÓNES ESPECIAIS:

- Aprobación definitiva do Estudio de Detalle. (Acordo plenario do 28 de Agosto do 2003).
- Aprobación definitiva do troco de Sistema de Compensación polo de Concerto. (Resolución da segunda Tenencia da Alcaldía do 19 de Outubro do 2004).
- Aprobación definitiva do Proxecto de Concerto. (Resolución da segunda Tenencia da Alcaldía do 20 de Outubro do 2004).
- Aprobación definitiva do Proxecto de Urbanización. (Resolución da segunda Tenencia da Alcaldía do 22 de Outubro do 2004).

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Casco de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



PEI-7

LOCALIZACIÓN: Casco de Tui. Entre as Rúas Casal Avoy, A Guarda, Ourense, e Imas Maristas.

CATEGORÍA DO SOLO: Urbano

CORRESPONDENCIA CON O PLAN XERAL EN REVISIÓN:

Unidade de Execución Nº5 (UE-5)

AREA DE REPARTO: Nº3

DESEÑO:

O sistema de actuación preferente será o de Compensación. Si ós tres anos da entrada en vigor do Plan Xeral non se iniciou o desenvolvemento do polígono, automaticamente o sistema de actuación será o de Cooperación.

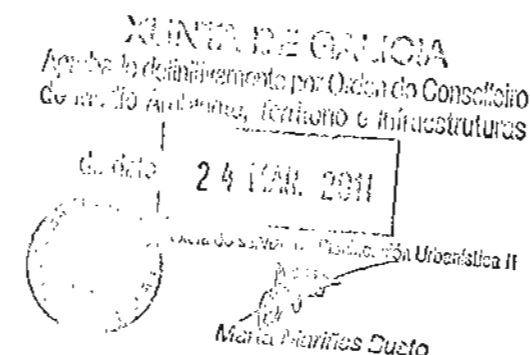
CONDICIÓNES ESPECIAIS:

- Aprobación definitiva do Estudio de Detalle. (Acordo plenario do 28 de Agosto do 2003).
- Aprobación definitiva dos Estatutos e Bases de Actuación. (Decreto dictado pola Alcaldía do 30 de Decembro do 2004).
- Aprobación da constitución da Xunta de Compensación.. (Decreto dictado pola Alcaldía do 13 de Xuño do 2005).

4.2.7. División do Solo Urbano en Distritos

Dentro do solo urbano planteanse os seguintes Distritos que atenden a calidade e racionalidade da ordenación, e a accesibilidade da poboación . Establécense os límites dos distritos utilizando os Sistemas Xerais e os elementos estruturais da Ordenación, e coincidindo coas unidades territoriais con características homoxéneas. Cumprindo o previsto no Artigo 49.1 da Lei do Sol de Galicia.

- o **D-1. Areas**
- o **D-2. Tui Centro**
- o **D-3. Randufe**
- o **D-4. A Gándara-Guillarei**



Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



4.2.8. Normas Reguladoras do Solo de Núcleo Rural

Condicións de desenvolvemento dos Plans Especiais de Protección, Rehabilitación e Mellora do Medio Rural.

Os plans especiais de protección, rehabilitación e mellora do medio rural cumprirán as condicións sinaladas no artigo 72 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia.

A finalidade dos plans será a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicional, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais.

Si fose necesario delimitaranse áreas obxecto de actuacións de carácter integral, para as que deberán delimitarse os correspondentes polígonos. Nestes casos, a densidade máxima de non poderá supera-las 25 vivendas por hectárea, cunha cesión mínima de 30 m²/viv destinándose ás necesidades específicas que en cada caso se estimen no propio Plan Especial.

ORDENANZA Nº 11

DENOMINACIÓN: Solo de Núcleo Rural

COMPOSICIÓN: El núcleo rural está formado por dúas áreas claramente diferenciadas na documentación gráfica:

O área de Núcleo Rural con Ordenanza 11 e o Área de Expansión do mesmo con Ordenanza 11-B

ÁMBITO E CARACTERÍSTICAS: As novas edificacións identificaranse coas características propias do lugar e estarán encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Con carácter xeral, a tipoloxía corresponde a vivenda unifamiliar illada pareada ou encostada. Cando se empracen en tipoloxía encostada, soamente se admitirá un máximo de tres unidades.

EDIFICABILIDADE MÁXIMA:

Núcleo: 0.40 m²/m²

Área de Expansión: 0.30 m²/m²

OCUPACIÓN MÁXIMA: 40%

ALIÑACIÓNS:

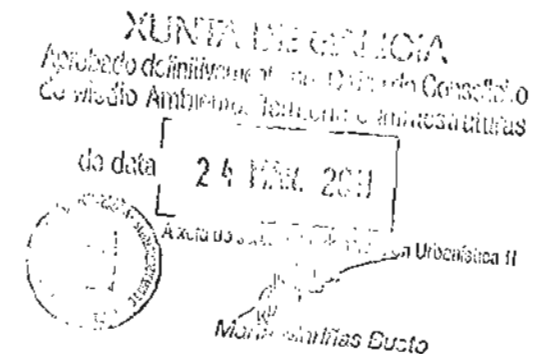
- Nos tramos de vías consolidados pola edificación en máis do 50% manteranse as aliñacións existentes.
- As edificacións e peches situaranse a un mínimo de 12 metros do eixe das vías de sistemas xerais.
- Nas vías municipais as edificación situaranse a 6 metros do eixe e os muros de peche a 4 metros.

PARCELA MÍNIMA: Con carácter xeral e a menos que se sinala nun núcleo concreto a parcela mínima, estas serán as seguintes:

Núcleo: Grado I: 300 m² por vivenda

Grado II: 400 m² por vivenda

Área de Expansión: 600 m² por vivenda



Documento conxunto en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Canceiro de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Poderanse autorizar edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos. Esta excepción non se considera na Área de Expansión.

FRONTE MÍNIMO DE PARCELA: 5m. Este ancho manterase como mínimo nunha profundidade de 20 metros.

RETRÍNGUEOS MÍNIMOS:

Frontal: De acordo cas aliñacións sinaladas anteriormente.

A Fondo: 3 metros

Laterais: As novas construcións serán encostadas ou illadas, de acordo coas características do núcleo. No suposto de que se empracen de forma illada retrinquearanse un mínimo de 3 m dos lindeiros da parcela.

A vías públicas: As construcións deberán respecta-las distancias mínimas establecidas na lexislación vixente en materia de estradas e, en todo caso, haberán de separase un mínimo de catro metro ó eixe da vía.

Nº DE PLANTAS MÁXIMO: Dúas plantas (B+1)

ALTURA MÁXIMA:

7 metros medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural do terreo ata a parte inferior da vertente de cuberta, excepto cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible superalos nalgún dos seus puntos.

SOTOS E SEMISOTOS:

Autorizaranse semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida sobre rasante e computando edificabilidade. Non se admitirá neles o uso de vivenda.

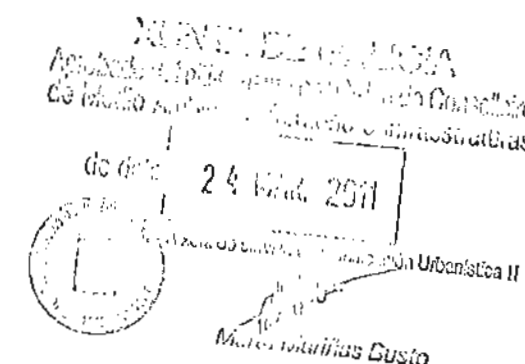
GARAXE APARCADOIRO:

Dentro da parcela deberase dispoñer dunha praza de aparcadoiro por cada 80 m2 de edificación sobre rasante.

USOS TOLERADOS:

Permítense os seguintes usos:

- ♦ Hoteleiro. Categoría 1ª, 2ª e 5ª
- ♦ Vivenda. Categoría 1ª
- ♦ Comercial. Categoría 2ª
- ♦ Oficinas. Categoría 2ª e 3ª
- ♦ Industrial
 - Categoría 1ª Grupos 1,2,3,5,6,7 e 8
- ♦ Garaxe aparcadoiro
 - Categoría 1ª Grado 1, 2 e 3
 - Categoría 2ª Grados 3
 - Categoría 5ª
- ♦ Espectáculos
 - Categoría 4ª
- ♦ Locais de ocio
 - Categoría 3ª e 4ª
- ♦ Relixioso
- ♦ Asistencial
- ♦ Cultural
 - Categoría 1ª, 2ª e 3ª
- ♦ Deportivo
 - Categoría 3ª
- ♦ Sanitario
 - Categoría 4ª, 5ª e 6ª.



As actividades industriais existentes á entrada en vigor da presente normativa e que non encontren incluídas en ningunha das categorías ou grupos sinalados, poderán continuar a súa actividade sempre e cando non prexudiquen a vida residencial, de acordo co Regulamento de Actividades Nocivas e Perigosas.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Ass. Irene Suárez López



CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN

Dentro do ámbito delimitado como solo de núcleo rural non se poderá autorizar ningunha clase de edificación si non estivese resolta a dispoñibilidade, polo menos, dos servizos de acceso rodado público, saneamento, abastecemento de auga e enerxía eléctrica. Cando o uso a que se destine a edificación o requira, esixirase a dotación de aparcadoiro suficiente.

Cando se pretenda construír novas edificacións ou substituí-las existentes, os propietarios deberán ceder gratuitamente ó Concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso e executar, a súa costa, a conexión cos servizos existentes no núcleo.

CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN

As novas edificacións que se pretendan emprazar nos núcleos rurais identificaranse cas características propias do lugar e están encamiñadas a consolidar a trama rural existente. Todas elas cumprirán as seguintes condicións:

As características estéticas e constructivas dos materiais, cores e acabados serán acordes coa paisaxe rural e coas construcións tradicionais do asentamento. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou os materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificados pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais que harmonicen cos valores naturais, a paisaxe rural e as edificacións tradicionais do entorno.

A cuberta terá unha pendente igual ou inferior á media das existentes no asentamento, nunca superior a 40°, e estará formada por planos continuos sen quebras dos seus faldrons. O aproveitamento baixo cuberta deberá ser como prolongación da vivenda inferior, recibindo a súa iluminación e ventilación polos testeiros e por fiestras inclinadas situadas no plano dos faldrons das cubertas. Excepto en casos debidamente xustificados e previa autorización polo Concello, o material a utilizar na terminación da cuberta será tella cerámica. Quedan prohibidas as mansardas ou buhardillas.

Para autorizar as edificacións esixirase ter resoltos, con carácter previo e a costa do promotor, polo menos os servizos de acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación e tratamento das augas residuais, e subministro de enerxía eléctrica ou, en outro caso, garantir a execución simultánea coa edificación.

Edificacións auxiliares:

As edificacións auxiliares, tales como hórreos, adegas, alpendres e cobertizos non se computarán dentro dos parámetros xerais fixados. Terá unha superficie máxima (suma de todas) de 30 metros cadrados e unha altura máxima de 3 metros. Respetarán as mesmas regras de retrinqueos que para a edificación principal.

Será de obrigado cumprimento o Decreto 262/2007, do 20 de Decembro, polo que apróbanse as Normas do Hábitat Galego (DOG de 17 de Xaneiro de 2008).

DESENROLO DOS NÚCLEOS A TRAVÉS DE PLANES ESPECIAIS

A continuación fíxanse os indicadores para establecer a necesidade de formular un Plan Especial de Protección, rehabilitación e mellora do Medio Rural.

1. A densidade de vivendas do núcleo é superior a 20 viv/há.
2. O número de licencias concedidas para edificación principal ó amparo da presente normativa é superior ó 50% das vivendas existentes á entrada en vigor da mesma.

Constatación de problemas sanitarios debido á contaminación das augas potables polos vertidos de augas residuais.

Independientemente dos Plans Especiais sinalados no epígrafe anterior, que abarcarán a totalidade do núcleo, poderán formularse Plans Especiais para ordenar parte do territorio comprendido no núcleo co fin de defini-lo trazado

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Sobres López



viario, as redes de servizos, os equipamentos ou calquera outro aspecto que sexa menester. Estes Plans Especiais realizaranse o amparo do artigo 72.2 da Lei 9/2002.

ACCESOS DIRECTOS DESDE AS ESTRADAS AUTONÓMICAS

As áreas de expansión dos núcleos 22. Carrasqueira, 23. A Praza, 24. O Rapadoiro, 20 O Regueiro, 19. San Caetano, 51, Esendelo, 122. Mourentán, 47. San Simón, 73 O Martelo, 84. Toxeira, 83. A Ponte, 124 Atrio, 10. Cerqueiro, 8. A Telleira e 3. Souto de Arriba, salvo os existentes, prohibense novos accesos directos a estrada autonómica, debendo realizarse estes a través doutros viarios alternativos, existentes ou previstos no propio planeamento.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO EN SEU ÁMBITO

Nas áreas de expansión de núcleos rurais que se superpoñan con áreas de cautela ou respecto de xacementos arqueolóxicos (grao de protección B, ambiental de bens arqueolóxicos), na redacción dos plans especiais de protección, rehabilitación e mellora del medio rural, se incluírán medidas de protección e integración respectuosas con patrimonio arqueolóxico, prohibindo a edificación sobre esas parcelas en tanto no se aprobe os ditos plans especiais.

4.2.9. Normas Reguladoras do Solo Rústico

ORDENANZA Nº 12. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1. Ámbito de Aplicación

O réxime de solo Rústico de Protección Ordinaria ten como finalidade garanti-la utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible. Estará sometido ó seguinte réxime:

2. Usos

1. Usos permitidos por licenza municipal.

Os relacionados no Apartado 1. letras b) e c), e no Apartado 2, letras f) e i), do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

O resto dos usos relacionados co Artigo 4.1.24 destas Normas, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais.

3. Condicións da Edificación

Para outorgar licenza ou autoriza calquera clase de edificacións ou instalacións nesta clase de solo deberánse cumprir as seguintes condicións:

- o Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación.
- o Garantir o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos.

DOCUMENTO CORRIDO EN BASE Á ORDE DE 28 DE XANEIRO DE 2011 DA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURA SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TUI, E APROBADA PELA PLENO DE ESTA CORPORACIÓN LOCAL NA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DATA 2 DE MARZO DE 2011.

En Tui, a 2 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

Concello de Tui

- A previsión de aparcadoiros suficientes en función das necesidades.
- A corrección da capacidade funcional de infraestruturas e redes de servizos existentes, motivadas pola nova instalación.
- Asunción do compromiso de costear as anteriores obras con cargo ó promotor depositando, ademais, aval bancario por importe do 10% das obras de novas instalacións ou reforzo das existentes.

En canto ás edificacións, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima 20%
- O volume máximo será similar ó das edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa necesario superalo, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexionados entre si.
- As características tipolóxicas deberán estar en conxunción coas rurais tradicionais do entorno en canto a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións para a cuberta que, en todo caso, non admitirá quebras nos seus faldrons e cubriranse de tella cerámica do país.
- A altura máxima admitida será de 7.00 metros e o número máximo de plantas será de dúas, medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural o do terreo á cara inferior do alero de cuberta.
- As fachadas serán de pedra ou outros materiais tradicionais propios da zona.
- Os peches serán preferentemente vexetais sen que os realizados de material opaco poidan supera-la altura de 1.50 m., salvo excepcións xustificadas.
- Retrínqueos: 5 metros a tódolos líndeiros
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m²
- Excepcionalmente permitiranse pequenas construcións destinadas a explotacións agrarias, gandeiras, forestais ou de servizo das infraestruturas, con superficie inferior a mínima esixida, sempre que se xustifique a súa relación coa parcela onde se emplace e a súa superficie non exceda os 100 m² nin supere a altura de 3.50 m.

ORDENANZA Nº 13. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL

1. Ámbito de Aplicación

O réxime dos solos rústicos de protección forestal, ten como finalidade principal preservar os terreos de alta produtividade e garantir a utilización racional dos recursos naturais e o desenvolvemento urbanístico sostible.

2. Usos

1. Usos permitidos por licenzia municipal.

Os relacionados no Apartado 1, letras **b)** e **c)**, e no Apartado 2, letras **f)** e **i)**, do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma.

Os relacionados no Apartado 1, letra **a)** e **d)** e no Apartado 2, letras **a)**, **b)**, **c)**, **d)**, **e)**, **g)**, **j)**, **k)** e **l)** do Artigo 4.1.24 destas Normas, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesionen os valores obxecto de protección, así coma as actividades relacionadas no Apartado 1, letra **e)**, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais.

3. Condicións da Edificación

Para outorgar licenzia ou autoriza calquera clase de edificacións ou instalacións nesta clase de solo deberánse cumprir as seguintes condicións:

- Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación.
- Garantir o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos.

MUNTA DE GALICIA
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
24 MAR 2011

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



- A previsión de aparcadoiros suficientes en función das necesidades.
- A corrección da capacidade funcional de infraestruturas e redes de servicios existentes, motivadas pola nova instalación.
- Asunción do compromiso de costear as anteriores obras con cargo ó promotor depositando, ademais, aval bancario por importe do 10% das obras de novas instalacións ou reforzo das existentes.

En canto ás edificacións, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima 20%
- O volume máximo será similar ó das edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa necesario superalo, deberá descompoñerse en dous ou mais volumes interconexiónados entre si.
- As características tipolóxicas deberán estar en conxunción coas rurais tradicionais do entorno en canto a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións para a cuberta que, en todo caso, non admitirá quebras nos seus faldróns e cubriranse de tella cerámica do país.
- A altura máxima admitida será de 3.50 metros e o número máximo de plantas será de unha, medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural o do terreo á cara inferior do aleiro de cuberta.
- As fachadas serán de pedra ou outros materiais tradicionais propios da zona.
- Os peches serán preferentemente vexetais sen que os realizados de material opaco poidan supera-la altura de 1.50 m., salvo excepcións xustificadas.
- Retrínqueos: 5 metros a tódolos lindellos
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m²
- Excepcionalmente permitiranse pequenas construcións destinadas a explotacións agrarias, gandeiras, forestais ou de servizo das infraestruturas, con superficie inferior a mínima esixida, sempre que se xustifique a súa relación coa parcela onde se emplace e a súa superficie non exceda os 100 m² nin supere a altura de 3.50 m.

ORDENANZA Nº 14. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURAIS

1. Ámbito de Aplicación

O réxime do solo rústico de protección de espacios naturais, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora específica, ten por obxecto preservar os valores naturais, ecolóxicos, paisaxísticos e tradicionais, quedando suxeitos ó seguinte réxime:

2. Concurrencia de Outras Protección.

Sobre estes espacios se superpoñen outras proteccións derivadas de lexislacións distintas. Tal é o caso das zonas de dominio público e protección de costas que quedan, na súa maior parte incluídas nesta ordenanza.

Para as mesmas rexen ademais con tódolos efectos, as disposicións da lexislación de Costas.

Outro tanto ocorre cas proteccións emanadas da lexislación de Protección do Patrimonio, das cales as cautelas e recomendacións haberán de cinxirse estritamente ó disposto na Lei de Patrimonio Cultural de Galicia e no resto da lexislación estatal concorrente.

3. Usos

1. Usos permitidos por licencia municipal.

Os relacionados no Apartado 1. letras b) e c), e no Apartado 2. letra i), do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no Apartado 1. letra a) e no Apartado 2. letras e), f) e l) do Artigo 4.1.24 destas Normas, así como as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do medio natural, e os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado pola Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

Para autoriza-los usos sinalados no Apartado 2, letra I) destas normas sobre solo rústico de especial protección de espacios naturais, será necesario obte-lo previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espacios naturais.

Poderán autorizarse, con carácter excepcional, os usos relacionados no Apartado 2, letras a), b), c) e d), sempre que queda garantida a integración das edificacións coa paisaxe e cos valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

4. O ámbito de aplicación desta ordenanza superponse con partes de núcleos de poboación, tanto urbanos como rurais, que xa dispoñían desa clasificación antes da delimitación destes espacios. Os usos e construcións que se pretenda realizar nestas zonas deberán contar co informe favorable da Consellería de Medio Ambiente.

4. Condicións da Edificación

Para outorgar licencia ou autoriza calquera clase de edificacións ou instalacións nesta clase de solo deberánse cumprir as seguintes condicións:

- Garanti-lo acceso rodado público adecuado á implantación.
- Garanti-lo abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos.
- A previsión de aparcadoiros suficientes en función das necesidades.
- A corrección da capacidade funcional de infraestruturas e redes de servizos existentes, motivadas pola nova instalación.
- Asunción do compromiso de costear as anteriores obras con cargo ó promotor depositando, ademais, aval bancario por importe do 10% das obras de novas instalacións ou reforzo das existentes.

En canto ás edificacións, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima 20%
- O volume máximo será similar ó das edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa necesario superalo, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexiónados entre si.
- As características tipolóxicas deberán estar en conxunción coas rurais tradicionais do entorno en canto a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións para a cuberta que, en todo caso, non admitirá quebras nos seus faldróns e cubriranse de tella cerámica do país.
- A altura máxima admitida será de 3.50 metros e o número máximo de plantas será dunha, medidos no centro de todas as fachadas, dende a rasante natural do terreo á cara inferior do aleiro de cuberta.
- As fachadas serán de pedra ou outros materiais tradicionais propios da zona.
- Os peches serán preferentemente vexetais sen que os realizados de material opaco poidan supera-la altura de 1.50 m., salvo excepcións xustificadas.
- Retrínqueos: 5 metros a tódolos lindeiros
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m²
- Excepcionalmente permitiranse pequenas construcións destinadas a explotacións agrarias, gandeiras, forestais ou de servizo das infraestruturas, con superficie inferior a mínima esixida, sempre que se xustifique a súa relación coa parcela onde se emprace e a súa superficie non exceda os 100 m² nin supere a altura de 3.50 m.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



ORDENANZA Nº 15. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. Ámbito de Aplicación

O réxime de solo rústico de protección de infraestructuras, sen prexuízo do establecido na súa específica lexislación reguladora, ten por obxecto preservar as infraestructuras existentes ou de nova creación.

2. Usos

1. Usos permitidos por licenza municipal.

Os relacionados no Apartado 1, letras b) e c), e no Apartado 2, letras f) e i) do Artigo 4.1.24 destas Normas.

En solo rústico de protección de infraestructuras, permitiranse as instalacións necesarias para a execución e funcionamento da correspondente infraestructura.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no Apartado 1, letras a), e d) e no Apartado 2, letras a), b), d), e), h), j), k) e l) do Artigo 4.1.24 destas Normas, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo nin lesiones os valores obxecto de protección.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais.

3. Condicións da Edificación

Para outorgar licenza ou autoriza calquera clase de edificacións ou instalacións nesta clase de solo deberán cumprir as seguintes condicións:

- Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación.
- Garantir o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a

recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos.

- A previsión de aparcadoiros suficientes en función das necesidades.
- A corrección da capacidade funcional de infraestructuras e redes de servizos existentes, motivadas pola nova instalación.
- Asunción do compromiso de costear as anteriores obras con cargo ó promotor depositando, ademais, aval bancario por importe do 10% das obras de novas instalacións ou reforzo das existentes.

En canto ás edificacións, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima 20%
- O volume máximo será similar ó das edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa necesario superalo, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes interconexiónados entre si.
- As características tipolóxicas deberán estar en conxunción coas rurais tradicionais do entorno en canto a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións para a cuberta que, en todo caso, non admitirá quebras nos seus faldrons e cubriranse de tella cerámica do país.
- A altura máxima admitida será de 7.00 metros e o número máximo de plantas será de dúas, medidos no centro de tódalas fachadas, dende a rasante natural o do terreo á cara inferior do aleiro de cuberta.
- As fachadas serán de pedra ou outros materiais tradicionais propios da zona.
- Os peches serán preferentemente vexetais sen que os realizados de material opaco poidan supera-la altura de 1.50 m., salvo excepcións xustificadas.

Retrínqueos: 5 metros a tódolos lindeiros

Superficie mínima de parcela: 5.000 m2

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



- o Excepcionalmente permitiranse pequenas construcións destinadas a explotacións agrarias, gandeiras, forestais ou de servizo das infraestruturas, con superficie inferior a mínima esixida, sempre que se xustifique a súa relación coa parcela onde se emplace e a súa superficie non exceda os 100 m² nin supere a altura de 3.50 m.

ORDENANZA Nº 16. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA COSTA

A presente ordenanza engloba dúas categorías de solo diferenciadas nos planos de ordenación:

- o Solo rústico de dominio público marítimo terrestre
- o Solo rústico de protección de Costas.

Deslinde do Dominio Público Marítimo – Terrestre

De acordo co disposto no artigo 210.4 do Regulamento Xeral para o desenvolvemento e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación representase a liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e a liña de protección proporcionados polo Ministerio de Medio Ambiente.

➤ Solo Rústico de Protección de Costas

A servidume de protección establecida pola Lei de Costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas implementase dende o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establezan para esta zona recóllense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas, así como na disposición Transitoria 3ª.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade autónoma, tal como establecen os artigos 48.1 e 49 do R.D. 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

Servidume de Tránsito

A servidume de tránsito establecease sobre unha franxa de 6 metros medida terra a dentro a partir do límite interior da ribeira do mar. As limitacións para a mesma fíxanse no artigo 27 da Lei de Costas.

Documento corrixido en base á Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

Servidume do Acceso ó Mar

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 metros para peóns. En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais que se redacten no desenvolvemento dos mesmos, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada lei.

➤ Solo Rústico do Dominio Público Marítimo-Terrestre

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Título III da vixente Lei de Costas.

2. Usos

1. Usos permitidos por licenza municipal:

Os relacionados no Apartado 1, letras b) e c), e no Apartado 2, letras f) e i), do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no Apartado 1, letra a) e no Apartado 2, letras e) e l) do Artigo 4.1.24 destas Normas, así coma as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural. E os que poidan establecer a través do instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida á integridade dos valores obxecto de protección.

No solo rústico de protección de costas, ademais dos usos anteriormente indicados, poderán autorizarse especificamente as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais, especialmente os usos residenciais e industriais.

ORDENANZA Nº 17. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE CANLES

1. Ámbito de Aplicación.

Corresponde ós terreos situados fora dos núcleos rurais e do solo urbano, definidos na lexislación reguladora das augas, como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e descontinuas de auga ou coma leito de fondo das lagoas ou pantanos.

2. Usos

1. Usos permitidos por licenza municipal.

Os relacionados no Apartado 1, letras b) e c), e no Apartado 2, letras f) e i) do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no Apartado 1, letra a), e no Apartado 2, letras e) e l) do Artigo 4.1.24 destas Normas, así coma as actividades vinculadas directamente coa conservación, utilización e disfrute do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural. E os que poidan establecer a través do instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación da súa natureza rústica e quede garantida á integridade dos valores obxecto de protección.

No solo rústico de protección de canles, ademais dos usos anteriormente indicados, poderán autorizarse especificamente as construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais, sistemas de depuración de augas, estaleiros e instalacións mínimas necesarias para a práctica dos deportes náuticos.

3. Usos prohibidos:

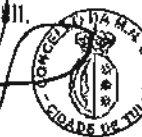
Tódolos demais.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretraría

Asda. Irene Suárez López



ORDENANZA Nº 18. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1. Ámbito de Aplicación

Comprende os terreos afectados pola protección do patrimonio arqueolóxico que se encontre fora dos núcleos urbanos ou rurais.

2. Delimitación

Área de Protección Arqueolóxica: que afecta ó elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe. Cando varios elementos se articulan nun conxunto, a área de influencia trazase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcando a totalidade de aquel.

Ámbito: Aplicarase a área de protección arqueolóxica dos xacementos dos cales o perímetro exterior presenta unha definición apreciable sobre o terreo, ben sexa polo seu carácter monumental ou por haber deixado unha impronta topográfica clara.

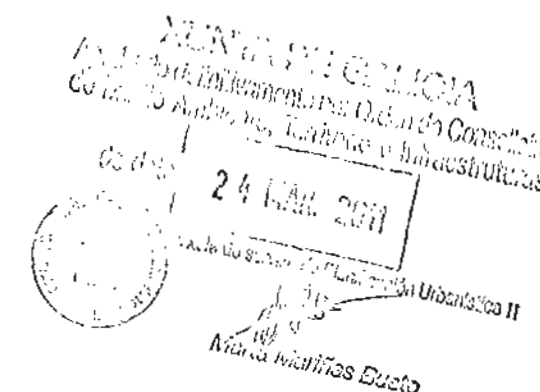
Usos: Permitíranse actuación encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, e Deporte.

Permitíranse os usos tradicionais agropecuarios, sempre que non alteren o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, augas, etc..) escavacións, recheos e movementos de terre en xeral, así como tampouco a plantación ou arranque de árbores, os cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos e minas.

Non se permiten construcións de nova planta.

Condicións especiais de uso: Para as edificacións ubicadas nas áreas de protección integral, poderanse permitir de maneira puntual, obras de mellora en canto ás infraestruturas, o servizo das construcións (abastecemento de auga, saneamento de augas residuais, redes de alumeados, etc.) e obras de acondicionamento das mesmas, sempre e cando sexan visibles segundo a normativa urbanística municipal. Estas obras levaranse a cabo cos medios técnicos adecuados en cada caso, de cara a non afectar gravemente o xacemento arqueolóxico. Precisarase informe previo do órgano competente en materia de Patrimonio.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

ORDENANZA Nº 19. SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1. **Ámbito de Aplicación.**

O réxime dos solos rústicos de protección agropecuaria, sen prexuízo do establecido na súa lexislación reguladora, ten por obxecto preservar os terreos de alta produtividade agrícola ou gandeira.

2. **Usos.**

1. Usos permitidos por licencia municipal:

Os relacionados no Apartado 1, letras b) e c), e no Apartado 2, letras f) e i), do Artigo 4.1.24 destas Normas.

2. Usos autorizables pola Comunidade Autónoma:

Os relacionados no Apartado 1, letras a) e d) e no Apartado 2, letras a), b), d), e), h), j), k), e l) do Artigo 4.1.24 destas Normas.

3. Usos prohibidos:

Tódolos demais

3. **Condicións da Edificación**

Para outorgar licencia ou autoriza calquera clase de edificacións ou instalacións nesta clase de solo deberanse cumprir as seguintes condicións:

- Garantir o acceso rodado público adecuado á implantación.
- Garantir o abastecemento de auga, a evacuación e tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, tratamento, eliminación e depuración de toda clase de residuos.
- A previsión de aparcadoiros suficientes en función das necesidades.
- A corrección da capacidade funcional de infraestruturas e redes de servizos existentes, motivadas pola nova instalación.

- Asunción do compromiso de costear as anteriores obras con cargo ó promotor depositando, ademais, aval bancario por importe do 10% das obras de novas instalacións ou reforzo das existentes.

En canto ás edificacións, deberán cumprir as seguintes condicións:

- Ocupación máxima 20%
- O volume máximo será similar ó das edificacións tradicionais existentes no contorno. No caso de que sexa necesario superalo, deberá descompoñerse en dous ou mais volumes interconexionados entre si.
- As características tipolóxicas deberán estar en conxunción coas rurais tradicionais do entorno en canto a volume, tratamento de fachadas, morfoloxía e tamaño dos ocos e solucións para a cuberta que, en todo caso, non admitirá quebras nos seus faldóns e cubriranse de tella cerámica do país.
- A altura máxima admitida será de 7,00 metros e o número máximo de plantas será de dúas, medidos no centro de todas as fachadas, dende a rasante natural o do terreo á cara inferior do alceiro de cuberta.
- As fachadas serán de pedra ou outros materiais tradicionais propios da zona.
- Os peches serán preferentemente vexetais sen que os realizados de material opaco poidan supera-la altura de 1.50 m., salvo excepcións xustificadas.
- Retrínqueos: 5 metros a tódolos lindeiros
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m²
- Excepcionalmente permitiranse pequenas construcións destinadas a explotacións agrarias, gandeiras, forestais ou de servizo das infraestruturas, con superficie inferior a mínima esixida, sempre que se xustifique a súa relación coa parcela onde se emprace e a súa superficie non exceda os 100 m² nin supere a altura de 3.50 m.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdr. Irene Suárez López



1. Condicións adicionais que deberán cumprir as edificación destinadas a usos residenciais vinculados a explotacións agrícolas ou gandeiras.

- ☐ A edificación deberá estar intimamente ligada a explotación da que se trate.
- ☐ A edificación terá a condición de illada.
- ☐ No se poderán construír varias edificacións residenciais en unha mesma parcela, ni tampouco vivendas colectivas.
- ☐ A superficie mínima non será inferior a 4.000 m².
- ☐ A ocupación máxima será do 5%.
- ☐ A edificación non se poderá situar a unha distancia inferior a 100 metros de calquera outra edificación situada no solo rústico, excepto as da propia instalación agrícola o gandeira.

4.2.10. Normas Reguladoras do Solo Urbanizable

No presente Plan Xeral clasifícase o solo urbanizable en dúas categorías:

- *Solo urbanizable delimitado.*
- *Solo urbanizable non delimitado.*

4.2.10.1 Solo Urbanizable Delimitado

De acordo co artigo 14 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, constitúe o solo urbanizable os terreos que non teñan condicións de solo urbano, de solo de núcleo rural nin rústico e poidan ser obxecto de transformación urbanística nos termos fixados pola citada lei.

Cada área delimitada nos planos de ordenación como solo urbanizable, desenrolada nas súas determinacións a través dunha ficha urbanística, que se incorpora con esta normativa, na que se regulan as seguintes condicións:

1. Localización da área
2. Condicións para o seu desenrolo
3. Tipoloxía edificatoria
4. Edificabilidade
5. Densidade de vivendas
6. Características específicas

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



A continuación inclúense as fichas dos sectores do solo urbanizable:

CONDICIÓN XERAIS

Os propietarios dos terreos situados en solo urbanizable estarán obrigados a:

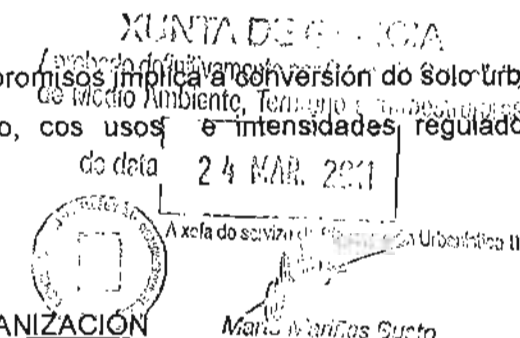
- a. Ceder obrigatoriamente e gratuitamente á Administración Municipal todo o solo necesario para as vías, espacios libres, zonas verdes e dotacións públicas de carácter local ó servizo do sector no que os terreos resulten incluídos.

- b. Ceder obrigatoriamente, gratuitamente e sen cargas o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o plan xeral ou o plan de sectorización inclúa ou adscriba ó sector no que estean comprendidos os terreos e executar a súa urbanización unicamente dos incluídos no sector e nas condicións que se sinalan no presente plan.
- c. Costear e si é o caso executa-las infraestructuras de conexión cos sistemas xerais existentes, así como as obras necesaria para a ampliación ou reforzo dos citados sistemas, de forma que se asegure o seu correcto funcionamento en función das características do sector e das condicións establecidas neste plan.
- d. Ceder obrigatoriamente, gratuitamente e libre de cargas á Administración Municipal o solo correspondente ó 10% do aproveitamento tipo da área de reparto. A Administración actuante non terá que contribuír ós custos de urbanización dos terreos nos que se localice este aproveitamento, que deberán ser asumidos polos propietarios.
- e. Proceder á distribución equitativa dos beneficios e cargas derivados do planeamento, con anterioridade ó inicio ou execución materia de aquel.
- f. Costear e si é o caso, executa-las obras de urbanización do sector, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e no funcionamento, nos prazos establecidos no presente plan, sen prexuízo do dereito a reintegrarse dos gastos de instalación das redes de subministro con cargo ás empresas que presten os correspondentes servizos.
- g. Edifica-los solares no prazo que se establece no plan.

- Presentación do Plan Parcial: un ano dende a aprobación definitiva do Plan Xeral.
- Presentación do Proxecto de Compensación: seis meses dende a aprobación do Plan Parcial.

- Presentación do Proxecto de Urbanización: seis meses dende a aprobación do Plan Parcial.
- Execución das obras de urbanización: dou anos dende a aprobación do Proxecto de Urbanización.
- Solicitud de licencia de edificación: un ano dende a finalización da urbanización.

O incumprimento destes compromisos implica a conversión do solo urbanizable delimitado en non delimitado, cos usos e intensidades regulados nesta normativa para este último.



CONDICIONANTES DE URBANIZACIÓN

A avaliación das necesidades xeradas polo desenvolvemento dos sectores do solo urbanizable soamente é posible coñecerla unha vez que se haxa definido o Plan Parcial correspondente. Do mesmo modo, soamente o plan Parcial determina os puntos nos que prevé as conexións viarias e de servizos así como si se preveñan sistemas de captación de auga e de tratamento de augas residuais independentes das redes xerais do municipio.

Por esa razón e no cumprimento do artigo 57 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, os Plans Parciais haberán de xustificar a capacidade das redes viarias e de servizos existentes ós conectan e as medidas procedentes para atende-las necesidades xerais e, si é o caso, a implantación do servizo público de transporte, recollida de residuos urbanos e cantos outros resulten necesarios.

As características dimensións e capacidade mínima das infraestructuras nos

Documentos corrixidos en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

En consecuencia, os plans parciais deberán xustificar e garanti-la disposición dos seguintes servizos exteriores ó sector:

- Acceso rodado. Deberá ter as dimensións e a sección de firme necesaria para servir ó incremento de tráfico xerado pola actuación, en concordancia co apartado 4.5. das presentes normas. No caso de ser necesarias vías de nova creación, garantirase a súa execución e a dispoñibilidade dos terreos afectados.
- Abastecemento de auga potable. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. das presentes normas queda garantido, ben mediante conexión coa rede xeral, ben mediante captación propia.
- Subministro de enerxía eléctrica. Garantirase que, de acordo coas dotacións reflectidas no apartado 4.5. das presentes normas queda garantido.
- Saneamento. Garantirase, de acordo cos baremos reflectidos no apartado 4.5. das presentes normas. O vertido realizarase unha vez depuradas as augas residuais no caso de verter directamente ós canles naturais ou sen depurar ós colectores existentes, xustificando que a súa conexión queda garantida e a capacidade e sección dos mesmo é suficiente para tal fin.

OUTROS CONDICIONANTES

O Plan Parcial deberá prever as reservas de solo necesarias para atender a demanda de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública. Esta reserva corresponderá como mínimo o 20% da edificabilidade residencial de cada sector.

A continuación inclúense as fichas dos solos urbanizables delimitados:

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asdo. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 1

LOCALIZACIÓN: Ribadelouro

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia, terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes cos Núcleos residenciais existentes e nas zonas lindes dos Espacios incluídos na Rede Natura 2000.

- Establecerá a súa Conexión coa Vía Principal na parte Noroeste cara á estrada PO-342.
- Prohíbense as Industrias definidas coma Insalubres e Perigosas correspondentes ó Decreto 2414/1961 de 30 de Novembro de 1961.

PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO – CAMIÑO PORTUGUÉS:

Manteranse as características tradicionais do Camiño e os seus elementos anexos.

Protexeranse, seguindo o establecido na lei 9/2002, elementos naturais deste territorio como os regos.

Non se empregará como apoio de novas edificabilidades nin de novos servizos.

As zonas verdes e espazos libres do ámbito se situarán a carón do Camiño e rexeitarase a utilización do Camiño como vía de tráfico impedindo a apertura de vías perpendiculares que incrementen o tráfico rodado nesta vía.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-1 e o RV-2.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral de Rede Xeral RAS-5

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 2-A

LOCALIZACIÓN: Ribadelouro

CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENVOLVEMENTO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

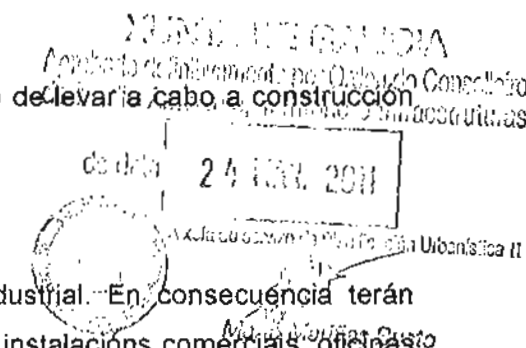
Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO – CAMIÑO PORTUGUÉS:

Manteranse as características tradicionais do Camiño e os seus elementos anexos.

Protexeranse, seguindo o establecido na lei 9/2002, elementos naturais deste territorio como os regos.

Non se empregará como apoio de novas edificabilidades nin de novos servizos.



As zonas verdes e espazos libres do ámbito se situarán a carón do Camiño e rexeitarase a utilización do Camiño como vía de tráfico impedindo a apertura de vías perpendiculares que incrementen o tráfico rodado nesta vía.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindesiras con Núcleos residenciais existentes ou Espacios incluídos na Rede Natura 2000
- Prohíbense as Industrias definidas como Insalubres e Perigosas correspondentes ó Decreto 2414/1961 de 30 de Novembro de 1961.

SOLO URBANIZABLE Nº 2-B

LOCALIZACIÓN: Ribadelouro

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENVOLVEMENTO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindesiras con Núcleos residenciais existentes ou Espacios incluídos na Rede Natura 2000
- Prohíbense as Industrias definidas como Insalubres e Perigosas correspondentes ó Decreto 2414/1961 de 30 de Novembro de 1961

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 3

LOCALIZACIÓN: Ribadelouro

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENVOLVEMENTO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindadeiras con Núcleos residenciais existentes ou Espacios incluídos na Rede Natura 2000
- Establecerá a súa Conexión coa Vía Principal na parte este cara a estrada PO-8306

- Prohíbense as Industrias definidas como Insalubres e Perigosas correspondentes ó Decreto 2414/1961 de 30 de Novembro de 1961

PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO – CAMIÑO PORTUGUÉS:

Manteranse as características tradicionais do Camiño e os seus elementos anexos.

Non se empregará como apoio de novas edificabilidades nin de novos servizos.

Protexeranse, seguindo o establecido na lei 9/2002, elementos naturais deste territorio como os regos.

As zonas verdes e espazos libres do ámbito se situarán a carón do Camiño e rexaltarase a utilización do Camiño como vía de tráfico impedindo a apertura de vías perpendiculares que incrementen o tráfico rodado nesta vía.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral RV-3.

Adscribese a este sector o Sistema Xeral de Rede Xeral RAS-6.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

SOLO URBANIZABLE Nº 4

LOCALIZACIÓN: A Gándara

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial e Terciario.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación comercial e de usos terciarios. En consecuencia terán cabida todo tipo de edificios e instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas ás actividades comerciais e de usos terciarios.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con Núcleos residenciais existentes ou Espacios incluídos na Rede Natura 2000.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a parte proporcional da superficie do Sistema Xeral EL-65.
Adscríbese a parte proporcional da superficie do Sistema Xeral RV-6 e o RV-7.

Documento modificado en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 5

LOCALIZACIÓN: A Gándara

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial e Terciario.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación comercial e de usos terciarios. En consecuencia terán cabida todo tipo de edificios e instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas ás actividades comerciais e de usos terciarios.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con Núcleos residenciais existentes.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a parte proporcional da superficie do Sistema Xeral EL-65.
Adscríbese a parte proporcional da superficie do Sistema Xeral RV-6 e o RV-7.

PLANTA DE GALICIA
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura
24 MAR 2011
Marta Morillas Busto

SOLO URBANIZABLE Nº 6

LOCALIZACIÓN: A Gándara

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial e Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establecese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con Núcleos residenciais existentes.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a parte proporcional da superficie do Sistema Xeral EL-65.

Adscribese a este sector o Sistema Xeral RV-8.

SOLO URBANIZABLE Nº 7

LOCALIZACIÓN: A Gándara

CONDICIÓN DE DESENROLO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40 %

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial e Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación comercial e industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establecese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con núcleos residenciais existentes.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral RV-9.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 8

LOCALIZACIÓN: A Gándara

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40 %

OBXECTO DO SEU DESENVOLVEMENTO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial e Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindadeiras con Núcleos residenciais existentes.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribíse a este sector o Sistema Xeral EL-50.

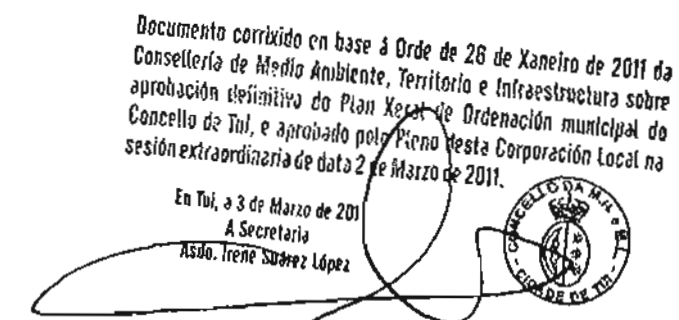
Adscribíse a este sector o Sistema Xeral RV-10 e o RV-11.

SOLO URBANIZABLE Nº 9

LOCALIZACIÓN: Os Rosales

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

A desenvolver segundo o Plan Parcial aprobado definitivamente e en curso de execución.



SOLO URBANIZABLE Nº 10

LOCALIZACIÓN: Pexegueira

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécese a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécese unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a vivenda unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada uno dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír o sistema xeral adscrito.

CONDICIÓN ESPECIAL:

Na fase de redacción do plan parcial deberá realizarse unha intervención arqueolóxica avaliadora (mediante sondaxes) no ámbito de protección arqueolóxica exterior (grado B) grafiado nos planos de ordenación do PXOM, a efectos de delimitar as áreas de interese arqueolóxico. Como criterio xeral, o ámbito que abarca os restos arqueolóxicos máis singulares, evidenciados por aquela intervención, tratarán de englobarse en zonas verdes públicas (de protección do patrimonio arqueolóxico). Os custos das intervencións arqueolóxicas, entendidos como carga para a propiedade, correrán por conta

do promotor do plan parcial ou da xunta de compensación que se constituía. Ese plan deberá ser informado pola Dirección Xeral de Patrimonio Cultural antes da súa aprobación definitiva. Por último, a área definida nos planos da ordenación como zona de Protección Integral en solo urbanizable deberá destinarse a zona verde de uso público de protección arqueolóxica, polo que nese espazo non é precisa a realización de sondaxes arqueolóxicas.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral **EL-148**.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral **RV-13**.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral de Rede Xeral **RAS-701 DE CALIFICIA**
Límite do desenvolvemento no Océano do Concello de Tui, Área de Protección e Infraestruturas
do día 24 MAR. 2011
Marta Mariñas Busto

Documento corrixido en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Ade. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 11

LOCALIZACIÓN: Ricamonde

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécense a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécense unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a Vivenda Unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír os Sistemas Xerais Adscritos.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

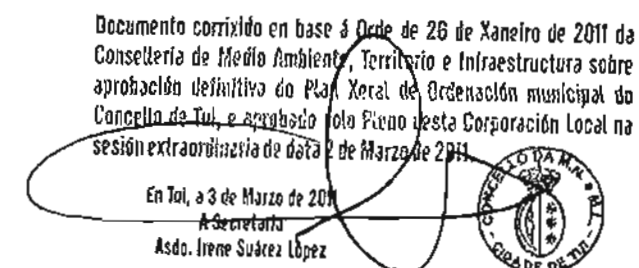
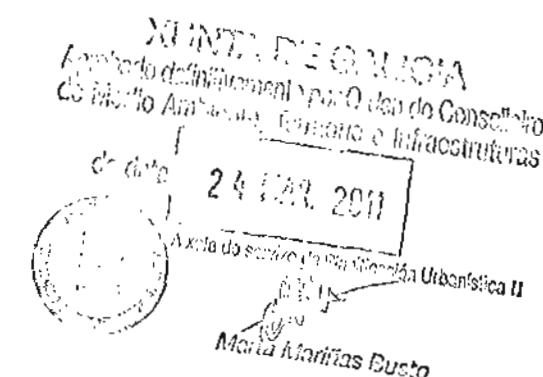
Adscribese a este sector o Sistema Xeral EL-140 e o EL-140B.

SOLO URBANIZABLE Nº 12

LOCALIZACIÓN: Randufe

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

A Desenvolvemento segundo o Plan Parcial aprobado definitivamente e no curso de execución.



SOLO URBANIZABLE Nº 13

LOCALIZACIÓN: Areas

CONDICIÓN DO DESENROLO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Empresarial.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación industrial. En consecuencia terán cabida todo tipo de naves de almacenamento, instalacións comerciais, oficinas e todas aquelas ligadas á actividade industrial.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorarse o proceso xeral de depuración do polígono.

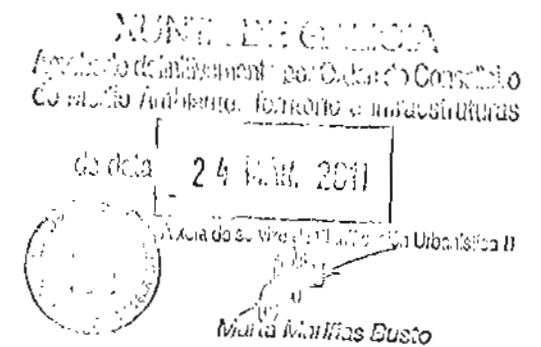
CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con Núcleos residenciais existentes.
- Prohíbense as Industrias definidas como Insalubres e Perigosas correspondentes ó Decreto 2414/1961 de 30 de Novembro de 1961.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscribese a este sector o Sistema Xeral EL-140D e o EL-140E.

Adscribese a este sector o Sistema Xeral RV-23.



Documento corrixido en base á Orde do 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

SOLO URBANIZABLE Nº 14

LOCALIZACIÓN: Areas

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establece un único sector de planeamento que abarca a totalidade da súa superficie.

OBXECTO DO SEU DESENROLO:

O obxecto do desenvolvemento deste solo é o de levar a cabo a construción dun Parque Comercial, Hoteleiro e Terciario.

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establecese unha tipoloxía de edificación comercial hoteleira e de usos terciarios. En consecuencia terán cabida todo tipo de edificios e instalacións comerciais, hoteleiras, oficinas e todas aquelas ligadas ás actividades comerciais e de usos terciarios.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

ALTURA MÁXIMA:

Establecese unha altura máxima de 11 metros. No caso en que os procesos industriais requiran unha maior altura deberase xustificar adecuadamente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Cada unha das industrias que se instalen deberá garantir que os vertidos á rede xeral de saneamento terán un tratamento previo a efectos de non deteriorar o proceso xeral de depuración do polígono.

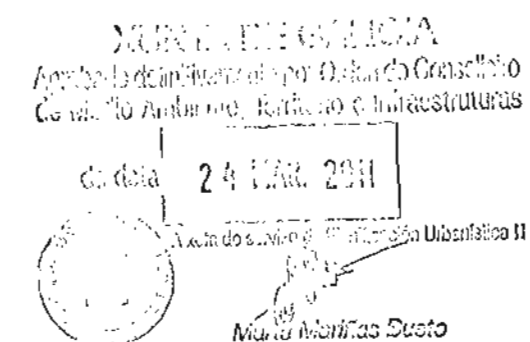
CONDICIÓN XERAIS:

- Establécese o Sistema de Compensación para o seu desenvolvemento nas condicións establecidas no Apartado 2.3.7.
- Os Espacios Libres do sector disporanse nas zonas lindes con Núcleos residenciais existentes.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral EL-140H e o EL-197B.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-24.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Pto. Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretario
Asda. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 15

LOCALIZACIÓN: Zona Maristas- Seixal

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécese a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécese unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a Vivenda Unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír os Sistemas Xerais Adscritos.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-18 que está dentro do sector.

SOLO URBANIZABLE Nº 16

LOCALIZACIÓN: Zona Maristas- Seixal

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécese a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécese unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a Vivenda Unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír os Sistemas Xerais Adscritos.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-18 que está dentro do sector.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-19.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Sra. Irene Suárez López



SOLO URBANIZABLE Nº 17

LOCALIZACIÓN: Zona Maristas- Seixal

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécense a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécense unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a Vivenda Unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír os Sistemas Xerais Adscritos.

SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS:

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-18 que está dentro do sector.

Adscríbese a este sector o Sistema Xeral RV-20.

SOLO URBANIZABLE Nº 18

LOCALIZACIÓN: Zona Maristas- Seixal

CONDICIÓN DE DESENVOLVEMENTO:

Para o desenvolvemento desta área de solo urbanizable establécense a posibilidade de establecer varios sectores que deberán cumprir as seguintes condicións:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Perímetro en contacto con outro tipo de solo: 40%

TIPOLOXÍA DE EDIFICACIÓN:

Establécense unha tipoloxía de edificacións de planta baixa, planta primeira e aproveitamento baixo cuberta destinadas a Vivenda Unifamiliar.

ALTURA MÁXIMA: B+1

OUTROS USOS COMPATIBLES:

O Plan Parcial correspondente determinará as categorías e os grupos de cada un dos usos tolerados.

EDIFICABILIDADE:

Aproveitamento tipo área de reparto/sector: o indicado na táboa xeral.

DENSIDADE DE VIVENDAS:

A densidade de vivendas non poderá superar a cifra de 15 viv/Há. , sobre o sector sen incluír os Sistemas Xerais Adscritos.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asdr. Irene Suárez López



4.2.10.2. Solo Urbanizable Non Delimitado

Para proceder ó desenvolvemento deste tipo de solo deberánse cumprir as seguintes premisas:

- Que sexa viable o seu desenvolvemento, tanto dende o punto de vista económico como dende o punto de vista técnico, tendo en conta os elementos e redes exteriores de infraestruturas sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse debidamente o enlace coas redes viarias e de servizos do municipio.
- Que a proposta de delimitación do ámbito a desenvolver sexa coherente coa estratexia xeral do Plan Xeral e coa estrutura xeral do municipio.

EDIFICABILIDADE E DENSIDADE DE VIVENDAS:

De acordo co artigo 46 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, no solo urbanizable non delimitado de uso residencial, hoteleiro ou terciario, a superficie edificable total en cada sector non poderá sobrepasar os 0.30 metros cadrados edificables por cada metro de solo.

Tendo en conta as características do territorio dentro do municipio onde se prevé o desenvolvemento neste tipo de solo, estableceuse unha única zona para todos, coas seguintes características:

Zona Única:

Solo urbanizable non delimitado:

Tipoloxía edificatoria: Vivenda unifamiliar.

Outros usos compatibles a determinar polo plan parcial

Edificabilidade máxima: 0.30 m2/m2

Altura máxima: 2 plantas (B+1)

Superficie mínima de desenvolvemento: 20.000 m2

RÉXIME APLICABLE:

O réxime urbanístico aplicable a estas actuacións será o correspondente ó solo urbanizable.

DOTACIÓNS MÍNIMAS:

As dotacións mínimas serán as establecidas no artigo 47 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

PAZO DE EXECUCIÓN

A execución deste tipo de solo queda condicionada ó desenvolvemento do solo urbanizable delimitado do presente Plan Xeral, de tal maneira que soamente se poderán poñer en marcha plans de sectorización cando se haxa desenvolvido a lo menos o 75% da totalidade do solo urbanizable delimitado, en cada unha das súas variantes: residencial, comercial ou industrial.

ACCESOS DENDE ESTRADAS AUTONÓMICAS EN SOLOS PRÓXIMOS AS MESMAS

Para o desenvolvemento destes solos tan solo se permitirá un acceso único coa estrada autonómica que ademais verificará o cumprimento da normativa vixente en cuestión de enlaces, en función do tipo de estrada e da intensidade do tráfico.

ELEMENTOS DO PATRIMONIO

Os plans de sectorización que desenvolvan este tipo de solos conterán as determinacións necesarias para integrar os xacementos arqueolóxicos existentes no seu ámbito. As áreas de cautela cualificarase como sistema xeral de zonas verdes. Na fase de redacción dos plans de sectorización, contemplarase a realización de intervencións arqueolóxicas previas que valoren a presenza de restos arqueolóxicos no ámbito afectado.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011.
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN

4.3.1. Protección de Costas

4.3.1.1. Ámbito de Aplicación

De acordo co disposto no Capítulo II Título II da vixente Lei de Costas, as servidumes de protección, tránsito e influencia corresponden a unhas franxas de terreo de 100, 6 e 500 metros respectivamente, medidas terra a dentro dende o límite interior da ribeira do mar.

De acordo co previsto na Disposición Transitoria 3ª-3 da Lei de Costas, nos terreos clasificados como urbanos á entrada en vigor da Lei de Costas, a servidume de protección terá unha anchura de 20 metros medidos dende o límite interior da ribeira do mar.

4.3.1.2. Servidume de Protección

A servidume de protección establecida pola Lei de costas é independente de calquera outra protección que para ditas zonas implementase desde o presente Plan Xeral, tales como as ecolóxicas ou paisaxísticas que imporán outra serie de limitacións ou medidas potenciadoras dos seus valores naturais.

As limitacións que se establezan para esta zona recóllense nos artigos 23 e seguintes da Lei de Costas, así como na Disposición Transitoria 3ª.

Os usos permitidos na zona afectada pola servidume de protección deberán contar coa autorización do órgano competente da Comunidade Autónoma, tal como establecen os arts. 48.1. e 49 do R.D. 1112/92 polo que se modifica parcialmente o Regulamento da Lei de Costas.

En solo Rústico:

Nas ordenanzas clasifícanse como solo rústico de protección de costas os terreos situados nesta clase de solo e se establecen as limitacións correspondentes.

En solo Urbano:

O límite costeiro do solo urbano está regulado por diversas ordenanzas, nas cales indicase que as edificacións deberán axustarse ás aliñacións sinaladas nos planos.

No presente Plan Xeral non se contempla ningunha edificación a distancia inferior de 20 metros da ribeira do mar.

4.3.1.3. Servidume de Tránsito

A servidume de tránsito establece sobre unha franxa de 6 metros medida terra a dentro a partir do límite interior da ribeira do mar. As limitacións para a mesma se fixan no artigo 27 da Lei de Costas.

4.3.1.4. Servidume de Acceso o Mar

O presente Plan Xeral, en cumprimento do disposto no Artigo 28 da Lei de Costas, dispón nas zonas urbanas accesos ó mar separados como máximo 500 metros para circulación rodada e 200 para peóns. En canto ós solos urbanizables, os preceptivos Plans Parciais ou de Sectorización que se redacten no desenvolvemento deste tipo de solo, deberán prever estes accesos, de acordo co disposto na citada Lei.

4.3.1.5. Zona de Influencia

A zona de influencia de costas establece nunha banda de 500 metros, medida terra a dentro a partir da ribeira do mar. Na mesma será de aplicación o disposto no artigo 30 da Lei de Costas e concordantes do Regulamento que a desenvola.

Dentro desta zona non se encontra ningún sector de solo urbanizable delimitado. Finalmente, para as zonas de solo urbanizable non delimitado, comprendidas na zona de influencia de costas, fíxanse uns aproveitamentos moi inferiores ó aproveitamento medio do Plan Xeral.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno deste Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de marzo de 2011

A Secretaría

Ante: Francisco López

4.3.1.6. Utilización do Dominio Marítimo-Terrestre

A regulación da zona de dominio público marítimo-terrestre está contida no Título III da vixente Lei de Costas.

4.3.1.7. Redes de Saneamento

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumprirán o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordantes do seu Regulamento.

4.3.1.8. Obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrega en vigor da Lei de Costas.

As obras ou instalacións construídas con anterioridade á entrada en vigor da Lei de Costas e situadas en zona de dominio público ou de servidume, rexéranse polo establecido na Disposición Transitoria Cuarta da Lei de Costas.

4.3.1.9. Deslinde do Dominio Público Marítimo-Terrestre

De acordo co disposto no artigo 210.4 do Regulamento Xeral para o desenvolvemento e execución da Lei de Costas, nos planos de ordenación do presente Plan Xeral de Ordenación representase a liña de deslinde do dominio público marítimo-terrestre e o límite da ribeira do mar nos casos en que non sexa coincidentes coa anterior.

4.3.2. Protección do Patrimonio Cultural

Ámbito de Aplicación

- Comprende os bens e terreos afectados pola protección do patrimonio histórico-artístico, arquitectónico, arqueolóxico, etnográfico e cultural.
- No presente documento inclúese unha relación deste patrimonio, ós que se lles engadirán os que poidan ser incluídos no inventario que realizará o órgano competente da Consellería de Cultura da Xunta de Galicia.

4.3.2.1 BENS DE INTERESE CULTURAL (B.I.C.)

Os bens de interese cultural que se atopan no municipio son os seguintes:

- O Conxunto Histórico da Cidade de Tui, declarada conxunto histórico polo Decreto 2286/1997 de 19 de agosto.
- A Catedral da Nosa Señora da Asunción, declara Monumento polo Decreto de 03/06/1931.
- A Igrexa de San Domingos de Tui, declarada Monumento polo Decreto de 3/06/1931.

4.3.2.2 PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE TUI (B.I.C.)

Antecedentes e Normativa Xeral.

O núcleo histórico de Tui e o barrio de San Bartolomé ou Bartolomeu, quedaron declarados conxuntamente, no Decreto 2286/67, do 19 de Agosto, coma Conxunto Histórico-Artístico da cidade de Tui.

Posteriormente, dito conxunto pasou a ter a consideración e a denominarse *Ben de Interese Cultural* (B.I.C.), a título xenérico, por

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



disposición expresa da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español, na disposición adicional primeira.

Ámbito e Áreas de Protección

O ámbito de aplicación do B.I.C. correspóndese con dúas áreas definidas en planimetría, que se corresponden, a súa vez, coa declaración de Conxunto Histórico-Artístico do ano 1967, que di o seguinte:

- *"A zona histórica-artística, que se conservará en todo o seu carácter e ambiente"*
- *"A zona de respecto, a fin de protexer-la paisaxe exterior da cidade"*

4.3.2.3. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUEOLÓXICO

Catálogo

Crease o catálogo de espazos suxeitos á protección do patrimonio arqueolóxico, incluíndo tanto os xacementos inventariados como os seus entornos.

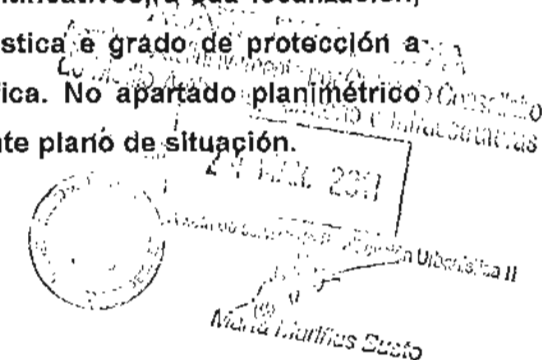
Estes bens definíronse, e delimitáronse os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada, adaptándose a cada caso concreto. O número de catálogo é coincidente co código correspondente da Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta de Galicia.

O catálogo recollido nestas ordenanzas permanecerá sempre aberto á incorporación de novos bens arqueolóxicos que sexan descubertos por azar, ou como resultado de traballos de investigación.

O descubrimento casual de obxectos e restos materiais que se presuma que poidan posuír, ou posúan, os valores que son propios do patrimonio cultural galego, e fosen descubertos por azar ou como consecuencia de calquera tipo

de remocións de terra, demolicións ou obras de calquera índole, porase en coñecemento do órgano competente da Consellería de Cultura e do Concello, procedéndose á suspensión cautelar dos traballos segundo o disposto no artigo 59.4 da Lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia. A Consellería de Cultura informará con carácter vinculante sobre a viabilidade das obras, a posible proposta municipal sobre a conservación dos restos, ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reuni-lo proxecto de execución.

O actual catálogo contén tódolos bens de carácter arqueolóxico a protexer, incluíndo entre outros datos identificativos, a súa localización, estado de conservación, normativa urbanística e grado de protección a aplicar, así como documentación fotográfica. No apartado planimétrico quedan referenciados no seu correspondente plan de situación.



Grados e Áreas de Protección

Os niveis ou grados e áreas de protección dos elementos incluídos no catálogo defínense tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, a topografía, o entorno, o estado de conservación e o impacto visual. Os grados e áreas de protección definidos para cada un dos xacementos serven de base para establecer as ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arqueolóxico.

Os grados e áreas de protección definidos para os elementos que integran no catálogo, poderán sufrir modificacións como consecuencias dos resultados das intervencións arqueolóxicas que se desenrolen neles, ou ben, pola localización de obxectos e materiais arqueolóxicos en procesos de remoción de terras, teñan o carácter que teñan.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Usos

Todos aqueles usos ou construcións que pretendan realizarse dentro das áreas de protección e cautela, establecidas nestas normas, deberán

harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos seus valores que traten de protexer.

Tramitación

Os actos suxeitos a licencia municipal e outras actividades que supoñan a remoción de terras, e que poidan efectúalo substrato arqueolóxico, deberán seguir a tramitación que se relaciona a continuación, sen menoscabo de outras autorizacións necesarias, de acordo coa lexislación urbanística e sectorial vixente.

Todo tipo de planeamento de desenvolvemento, actuacións en xeral (obras de escavación, movemento de terras ou demolición), proxectos de obra que se pretendan levar a cabo nas zonas de protección establecidas nas presentes ordenanzas, deberán ser remitidas ó organismo competente da Consellería de Cultura. Ditas solicitudes deberán ir acompañadas de informe urbanístico sobre a viabilidade das solicitudes, así como das condicións das mesmas, e un proxecto de actuación arqueolóxica (a executar previamente ou durante a execución das obras), si fose preciso, a criterio da D.X. de Patrimonio Cultural, tendo en conta cada caso en concreto. Poderá realizarse unha consulta previa a este respecto, ou esperar o pronunciamento da citada D.X. á vista do proxecto de obra. Os proxectos de actuación arqueolóxica (*Lei 8/1995, do 30 de Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia, Decreto 199/1997, do 10 de Xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia*), e o establecido nas presentes ordenanzas. Estas intervencións deberán garantir a correcta documentación dos restos arqueolóxicos existentes. A intervención arqueolóxica correrá a cargo do promotor.

Os órganos competentes da Consellería de Cultura resolverán, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das solicitudes, e a aprobación ou denegación do acto suxeito a licencia.

No caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural autorizará o proxecto, sobre a viabilidade das solicitudes, e a aprobación ou denegación do acto suxeito a licencia.

No caso de que as resolucións sexan favorables, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural autorizará o proxecto, e comunicarásele ó Concello e promotor. O Concello, concederá licencia para a execución dos traballos que impliquen remoción de terras, de acordo cos condicionantes arqueolóxicos que poida establecer a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. No caso de que fose precisa unha intervención arqueolóxica, o arqueólogo deberá comunicar á Consellería de Cultura o inicio e final da intervención, así como emitir-lo informe valorativo pertinente.

Dúas copias de dito informe arqueolóxico, cos resultados obtidos, serán remitidos polo Concello ó organismo competente da Consellería de Cultura, quen resolverá, con carácter preceptivo e vinculante, sobre a viabilidade das obras, e si fose necesario, sobre a posible proposta municipal relativa á conservación dos restos, os condicionantes de conservación dos restos arqueolóxicos que deban figurar na licencia definitiva, ou a necesidade de ampliar ou non a intervención arqueolóxica.

No caso de que a resolución sexa favorable, o concello poderá conceder, desde o punto de vista arqueolóxico e seguindo o trámite pertinente, a licencia municipal definitiva.

No caso de ser necesaria unha ampliación da actuación arqueolóxica, será preciso solicitar a mesma á Dirección Xeral de Patrimonio, fixándose establecido na lexislación vixente en materia de arqueoloxía.

Naqueles casos en que novos elementos arqueolóxicos teñan que ser incluídos no Catálogo, ou ben, os niveis e áreas de protección sufran algunha modificación, elaborárase, por técnico arqueólogo debidamente autorizado, a correspondente ficha individualizada de protección, delimitárase o seu ámbito de protección na cartografía de planeamento, e se fose necesario, redactárase unha ordenanza de protección específica.

A incorporación de novos elementos será informada, de forma preceptiva e vinculante polo órgano competente da Consellería de Cultura.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asda. Irene Suárez López



Áreas de Protección

Dentro do ámbito de protección que afecta ós elementos arqueolóxicos, establécense dúas áreas:

- a) **Área de Protección Arqueolóxica**, que afecta ó elemento ou vestixio mais exterior do ben que se protexe. Cando varios elementos se articulan nun conxunto, a área de influencia trazarase a partir dos elementos mais exteriores dun conxunto e abarcando a totalidade de aquel.

O seu límite ven definido polos terreos comprendidos dentro do perímetro máis exterior do ben. Nalgún caso puntual, debido ás características do propio xacemento, ou ben pola densa vexetación, non é posible delimitar con precisión a súa extensión concreta.

Os elementos arqueolóxicos da cal a tipoloxía correspondese cun túmulo ou mámoa, en razón de posibles estruturas perimetrais, verán incrementada a súa área de protección en 12 metros radiais. Así, por exemplo, un túmulo de 16 metros de diámetro medio, aparecerá grafiado nos planos de ordenación con 40 metros de diámetro.

- b) **Área de cautela ou respecto arqueolóxico**, que é o área definida segundo criterios arqueolóxicos, ben sexa por formar parte do entorno dun xacemento, pola presenza de referencias, topónimos, achados ou outras valoración e interpretación ben xustificadas e documentadas sobre a existencia de xacementos non evidenciados fisicamente en superficie.

Grados de Protección

Establécense, para cada un dos elementos arqueolóxicos catalogados, os seguintes grados de protección.

GRADO DE PROTECCIÓN A: PROTECCIÓN INTEGRAL DOS ELEMENTOS ARQUEOLÓXICOS DE CARACTER VISIBLE

Ámbito: Aplicarase a área de protección arqueolóxica dos xacementos dos cales o perímetro exterior presenta unha definición apreciable sobre o terreo, ben sexa polo seu carácter monumental ou por haber deixado unha impronta topográfica clara.

Usos: Permitiranse actuación encamiñadas a súa conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios, sempre que non alteren o substrato arqueolóxico nin precisen a modernización da explotación con novas instalacións.

Non se poderán realizar tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, augas, etc.) escavacións, récheos e movementos de terra en xeral, así como tampouco a plantación ou arranque de árbores (si a tala dos mesmos), os cultivos que requiran labores profundas e a apertura de pozos e minas.

Non se permiten construción de nova planta.

Condicións Especiais de Uso: Para as edificacións ubicadas nas áreas de protección integral, poderanse permitir de maneira puntual, obras de mellora en canto ás infraestruturas, ó servizo das construcións (abastecemento de augas, saneamento de augas residuais, redes de alumeado, etc.) e obras de acondicionamento das mesmas, sempre e cando sexan viables segundo a normativa urbanística municipal. Estas obras levaranse a cabo cos medios técnicos adecuados en cada caso, de cara a non afectar gravemente o xacemento arqueolóxico. Precisarase informe previo do órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Tramitación: A indicada anteriormente.

Será necesario levar a cabo unha intervención arqueolóxica previa ou simultánea ás obras, na superficie afectada polo proxecto, segundo estime oportuno a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretería

Asdo. Isaac Rodríguez López

GRADO DE PROTECCIÓN B: PROTECCIÓN AMBIENTAL DOS BENS ARQUEOLÓXICOS

Ámbito: Aplicarase, con carácter xeral, ás Áreas de Cautela ou Respecto dos elementos arqueolóxicos. Tamén aplicarase a área de protección arqueolóxica dos xacementos que non se poidan definir claramente o seu límite exterior.

Usos: Permitiranse tódolos usos contemplados na ordenanza urbanística correspondente, previo informe do órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Tramitación: A criterio da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural podería ser necesario realizar unha intervención arqueolóxica na parcela ou área onde se proxecte efectuar unha obra. Podería realizarse unha consulta previa a este respecto, ou ben esperar ó pronunciamento da citada Dirección Xeral á vista do proxecto de obra.

4.3.2.4. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Catálogo

Crease o Catálogo que estará formado por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc., e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, etc., que teñan valor artístico ou antropológico. Por ampliación da Disposición Adicional Segunda da Lei 8/95 do 30 de outubro do patrimonio cultural de Galicia, os elementos incluídos no catálogo municipal pasarán a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia. O Catálogo recollido nestas ordenanzas permanecerá sempre aberto á incorporación de novos bens arquitectónicos susceptibles de interese patrimonial.

Estes bens definiránse e delimitaranse os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada, adaptándose a cada caso concreto.

O actual catálogo contén tódolos bens deste tipo a protexer, incluíndo neste outros datos identificativos, a súa localización, estado de conservación, normativa urbanística e grado de protección a aplicar, así como documentación

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretario

Asdo. Irene Suárez López



fotográfica. No apartado planimétrico quedan referenciados no seu correspondente plano de situación.

Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no catálogo figure exclusivamente como tal, entenderase que a protección estendese á totalidade da parcela onde se sitúe, quedando excluída calquera posibilidade de segregación de novas parcelas. No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de gran extensión, esta condicións entenderase referida a unha área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros de distancia dos muros exteriores da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto protexido.

A Disposición Adicional Segunda de Lei 16/1985 do 25 de xuño do Patrimonio histórico español establece que se considera de interese cultural os bens ps que se refire os Decretos do 22 de abril de 1949 sobre normas para a protección de castelos, 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termino, e pezas similares de interese histórico artístico e 449/1973 polo que se colocan baixo a protección do estado dos hórreos ou cabazos antigos (de máis de cem anos) existentes en Asturias e Galicia, polo que se lles aplicará o réxime establecido no capítulo II. Protección dos bens de interese cultural da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia.

Grados e Áreas de Protección

Os niveis ou grados de protección defínense establecendo unha dicotomía, en base ó carácter civil ou relixioso da edificación; e as áreas de protección, destes elementos incluídos no catálogo, defínense tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, a tipografía, o entorno, o estado de conservación e o impacto visual. Os grados e áreas de protección definidos para cada un dos bens arquitectónicos serven de base para establece-las ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Arquitectónico.

Usos

Todos aqueles usos ou construción que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas ordenanzas, deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos valores que

traten de protexer. En aplicación do artigo 54 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, tódolos actos suxeitos a licencia ós que se refire o artigo 194 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do medio Rural de Galicia e que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia que afecten a algúns bens incluídos no Catálogo ou ó seu entorno de protección, precisará a autorización previa da Consellería de Cultura. Así mesmo, a Consellería de Cultura poderá suspender cautelarmente calquera obra ou intervención nun ben inmovible catalogado ou no seu entorno de protección, para o cumprimento dos fins previstos na Lei de patrimonio Cultural de Galicia.

Inmables suxeitos a protección Integral. Can carácter xeral, autorizaranse obras de restauración total ou parcial e de conservación.

Cando nun edificio catalogado, e obxecto de protección integral, e pretendese efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración, e si de consolidación ou rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licencia. O concello poderá denegar dita licencia si considerase que é posible e conveniente un maior grado de protección e conservación. A tal efecto, o concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes. En todo caso, precisarase a autorización previa da Consellería de Cultura.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrubamento parcial ou total. Igualmente as obras de rehabilitación, que supoñan un cambio tipolóxico e/ou de uso.

Permitirase con carácter non preferente xunto coa consolidación e rehabilitación o cambio de uso.

Previsese a posibilidade de eliminar elementos engadidos ou substituír solucións constructivas ou materiais non orixinais, previo dictame da Comisión Territorial do Patrimonio Cultural ou autorización expresa da Consellería de Cultura.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

Inmables Suxeitos a Protección Non Integral. Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, consolidación e rehabilitación dos conxuntos que engloban esta categoría.

Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa; fachadas e cubertas, e vaciado interior), precisará a autorización expresa da Consellería de Cultura. O concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente a este apartado, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afecten ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó de o seu entorno. Si o concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar a licencia. O concello solicitará en todo caso, informe previo do organismo competente en materia de protección histórica e artística.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubamentos parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cuberta), a modificación dos vanos ou apertura de outros novos, e todos aqueles cambios en dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

Previsese a posibilidade de eliminar elementos engadidos ou substituír solucións constructivas ou materiais non orixinais, previo dictame da Comisión Territorial do Patrimonio Cultural ou autorización expresa da Consellería de Cultura.

Tramitación

Inmables Suxeitos a Protección Integral. A solicitude de licencia de restauración, e no seu caso, de consolidación ou rehabilitación, ademais dos documentos esixidos nas ordenanzas municipais, deberá ser acompañada da Documentación seguinte:

- Descrición do marco referencial de orixe do edificio: propiedade que ordenou a súa construción, autores do proxecto e obra, uso orixinal ó que se destinou e variacións de uso e propiedade, etc..
- Evolución do edificio e do entorno inmediato que poidan xustificar as solucións adoptadas.

- Levantamento a escala 1/100 do edificio nunha situación actual (plantes, alzados exteriores e interiores, seccións, etc.) e das edificacións auxiliares e complementarias, así como as ampliacións de escala necesarias, de detalles característicos. Levantamento de parcela onde se encrava, a escala non menor a 1/500 indicando a situación relativa dos edificios principal e auxiliar e especificando os cultivos, manchas de arborado, xardinería, etc..
- Descrición fotográfica do edificio e montaxe das solucións adoptadas tanto das propias edificacións como da xardinería, etc..
- Memoria xustificativa da oportunidade da obra a realizar, así como dos efectos sobre os usos e usuarios actuais, e sobre os elementos obxecto de protección.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

De acordo ó disposto na Lei do Solo e nestas normas poderán redactarse Plans Especiais para o mellor cumprimento destas determinacións.

A Administración competente en materia de protección de bens culturais e o concello coordinarán as súas competencias respectivas de acordo ás determinacións deste documento e sen prexuízo da ampliación do Catálogo. O concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras, nestes edificios e elementos, informe do organismo competente en materia de protección histórica-artística, segundo o disposto no artigo 54 da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Inmobles Suxeitos a Protección Non Integral. Nos conxuntos incluídos nesta categoría, as solicitudes de licencia de reestruturación, incluírá preceptivamente, ademais dos documentos exhibidos nas ordenanzas municipais, a documentación detallada seguinte:

- Descrición fotográfica pormenorizada do estado actual do edificio e dos elementos máis característicos.
- Alzado fotográfico do tramo de vía onde estea situado o edificio.
- Proxecto detallado das obras a realizar especificando con claridade as zonas e elementos afectados.

O Concello solicitará con carácter previo á concesión de licencias de obras, nestes edificios e elementos, autorización do organismo competente en materia de protección histórico-artístico, segundo o disposto no artigo 54, da Lei do Patrimonio Cultural de Galicia.

Tipos de Obra que afecten o Conxunto do Edificio.

Esta tipificación tamén será de aplicación nos elementos etnográficos.

- **Conservación:** Son aquelas obras destinadas a cumprir as obrigas da propiedade en canto se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar ás características formais do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.
- **Restauración:** Son aquelas obras encamiñadas a unha conservación en grado máximo nas que se pretende a reparación dos elementos, estruturais ou non, do edificio á vez que reproducen as súas condicións orixinais sen aportación de elementos de novo deseño, incluso a restauración do mobiliario orixinal e da decoración ou dos procedente a lo menos das últimas etapas de utilización. Cando implique a substitución inevitable dalgún elemento, a reposición será o máis fiel posible ás condicións orixinais.
- **Consolidación:** Son aquelas obras encamiñadas á conservación e mantemento que impliquen substitución parcial ou total de algún elemento estrutural con aportación de elementos novos con deseño ou natureza material diferente ós substituídos pero respectando integramente a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).
- **Rehabilitación:** Son aquelas obras encamiñadas a mellorar e adecuar as condicións de habitabilidade e que impliquen unha redistribución da organización espacial conservando as características estruturais e a composición exterior da envolvente do edificio (fachadas e cubertas).

Documento corrixido en base á O.D. de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdón Irene Suárez López



- Reestructuración: Son aquellas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grado máximo o vaciado do edificio conservando as fachadas existentes ó exterior, interior e patíos e a liña e tipo de cuberta.
- Adición de plantas: Son aquelas obras encamiñadas a aumenta-lo camiño de plantas do edificio mantendo ou non a tipoloxía estrutural. Asimilables á reestructuración en canto a grado de conservación e tolerancia. As condicións en que poden realizarse a adición especificanse no grado de protección correspondente. Soamente neste caso, a cuberta do edificio non se considerará protexida.

Áreas de Protección

Dentro do ámbito de protección que afecta ós elementos arquitectónicos, establécense dúas áreas:

- a) **A área de protección arquitectónica,** que afecta ó elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe. Cando varios elementos se articulan nun conxunto, a área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcando a totalidade de aquel.
- b) **A área de cautela ou respecto arquitectónica,** que constitúe o ámbito máis inmediato ó ben a protexer, en función das importancia do ben e das características do seu entorno.

Esta área é a grafiada nos planos de ordenación, en función da importancia do ben e das características do seu entorno. Nas solicitudes de licencia para a realización de edificacións situadas dentro destas áreas de respecto, deberá aportarse a información cartográfica e fotográfica precisa para determina-lo impacto que producirá a edificación sobre o ben protexido.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaria
Asda. Irene Suárez López



Grados de Protección

Co fin de establecer unha regulación en canto á protección do Patrimonio construído, como xa se dixo estableceuse unha diferenza entre aquelas edificacións de carácter civil e aquelas outras de carácter relixioso, dicotomía adscrita ós elementos físicos do ben. No seu entorno xerouse un terceiro grado común ás dúas tipoloxías constructivas.

GRADO DE PROTECCIÓN D: PROTECCIÓN INTEGRAL

Ámbito: Aplicarase ás áreas de protección arquitectónica de aqueles bens de carácter integral, indicados no catálogo.

Usos: Manterase a tipoloxía xeral do elemento e, con carácter xeral, soamente poderán acometer obras de restauración, total ou parcial, e de conservación, sendo preciso a autorización preceptiva e vinculante da Consellería para todos os actos suxeitos a licencia ós que se refire o artigo 194 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e que se relacionana no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Cando nun edificio catalogado, e obxecto de protección integral, se pretendara efectuar algunha obra non clasificable como de conservación ou restauración, e si de consolidación ou rehabilitación, a necesidade e oportunidade de ditas obras haberá de xustificarse na memoria do proxecto que acompañe á solicitude de licencia. O concello poderá denegar dita licencia si considerase que é posible e conveniente un maior grado de protección e conservación. A tal efecto, o concello poderá solicitar dictame pericial ou administrativo de facultativos ou organismos competentes. En todo caso, precisarase a autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura.

Explicitamente quedan prohibidas as obras de reestructuración e derrubamento parcial ou total. Igualmente as obras de rehabilitación, que supoñan un cambio

GRADO DE PROTECCIÓN E: PROTECCIÓN NON INTEGRAL

Ámbito: Aplicarase ás áreas de protección arquitectónica de aqueles bens de carácter Non Integral, indicados no catálogo.

Usos: Con carácter xeral autorizaranse obras de restauración total ou parcial, conservación, consolidación e rehabilitación dos conxuntos que engloban esta categoría. Manteranse como mínimo, as fachadas do edificio así como a tipoloxía estrutural, sen que se permitan en ningún caso engadidos o corpos anexos.

Cando nun edificio obxecto de protección da Arquitectura Civil se pretendara unha reestructuración xeneralizada (conservación da envolvente externa: fachadas e cubertas, e vaciado interior), precisará a autorización preceptiva e vinculante da Consellería para todos os actos suxeitos a licencias ós que se refire o artigo 194 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia e que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia. O epígrafe correspondente a este apartado, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ó carácter do edificio obxecto de protección nin ó de o seu entorno. Si o concello estímase quer dito carácter non queda garantido poderá denega-la licencia.

Explicitamente quedarán prohibidos os derrubes parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos vanos ou apertura de outros novos, e todos aqueles cambios en dita envolvente que modifiquen a composición xeral.

GRADO DE PROTECCIÓN F: PROTECCIÓN AMBIENTAL DOS BENS ARQUITECTÓNICOS

Ámbito: Aplicarase, con carácter xeral, ás Areas de Cautela ou Respecto dos elementos arquitectónicos.

Usos: As obras a acometer nestas áreas de cautela ou respecto presentarán unhas condicións físicas necesarias que garanticen á harmonización coas características dos bens protexidos: materiais de construción, tipoloxía tradicional utilizada, ritmo da composición seguido en fachadas e paramentos,

etc., sendo preciso informe previo do órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

4.3.2.5. PROTECCIÓN DO PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Catálogo

Crease o Catálogo que estará formado por todos aqueles bens de interese artístico, histórico, arquitectónico, etnográfico, etc., e conxuntos urbanos, lugares etnográficos, xardíns, etc., que teñan valor artístico ou antropológico.

Por ampliación da Disposición Adicional Segunda da Lei 8/95 do 30 de outubro do patrimonio cultural de Galicia, os elementos incluídos no catálogo municipal pasarán a formar parte do Inventario Xeral do Patrimonio Cultural de Galicia.

O Catálogo recollido nestas ordenanzas permanecerá sempre aberto á incorporación de novos bens arquitectónicos susceptibles de interese patrimonial.

Estes bens definiranse e delimitaranse os seus niveis e áreas de protección de forma pormenorizada, adaptándose a cada caso concreto.

O actual catálogo contén tódolos bens deste tipo a protexer, incluíndo entre outros datos identificativos, a súa localización, estado de conservación, normativa urbanística e grado de protección a aplicar, así como documentación fotográfica. No apartado planimétrico quedan referenciados no seu correspondente plano de situación.

A Disposición Adicional Segunda de Lei 16/1985 do 25 de xuño do Patrimonio histórico español establece que se consideran de interese cultural os bens ós que se refire os Decretos do 22 de abril de 1949 sobre normas para a protección de castelos, 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termino e pezas similares de interese histórico artístico e 449/1973 polo que se colocan baixo a protección do estado dos hórreos ou cabazos antigos (de máis de cen anos) existentes en Asturias e Galicia, polo que se lles aplicará o réxime establecido no capítulo II.

Protección dos bens de interese cultural da Lei de Patrimonio Cultural de

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



Grados e Áreas de Protección

Os niveis ou grados e áreas de protección dos elementos incluídos no catálogo defínense tendo en conta a adscrición cultural e tipolóxica, a tipografía, o entorno, o estado de conservación e o impacto visual.

Os grados e áreas de protección definidos para cada un dos bens etnográficos serven de base para establecer as ordenanzas específicas de Protección do Patrimonio Etnográfico.

Usos

Todos aqueles usos ou construción que pretendan realizarse dentro das áreas de protección establecidas nestas ordenanzas, deberán harmonizar coas características dos elementos patrimoniais, co seu entorno e cos valores que tratan de protexer. En aplicación do artigo 54 da Lei de Patrimonio Cultural de Galicia, tódolos actos suxeitos a licencia ós que se refire o artigo 194 da Lei de Ordenación Urbanística e Protección do medio Rural de Galicia e que se relacionan no artigo 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia que afecten a algúns bens incluídos no Catálogo ou ó seu entorno de protección, precisará a autorización previa da Consellería de Cultura. Así mesmo, a Consellería de Cultura poderá suspender cautelarmente calquera obra ou intervención nun ben inmovible catalogado ou no seu entorno de protección, para o cumprimento dos fins previstos na Lei de patrimonio Cultural de Galicia.

Tramitación

Para a solicitude de licencia de ditas obras, ben sobre o ben ou sobre o seu entorno, ós documentos esixidos nas ordenanzas municipais, acompañarase a documentación esixida por esta normativa para os edificios obxecto de protección integral (apartado arquitectura relixiosa) que será de aplicación ás especiais características do elemento etnográfico de que se trate.

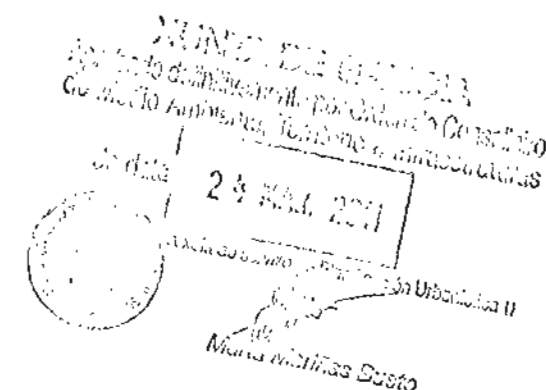
Áreas de Protección

Dentro do ámbito de protección que afecta ós elementos etnográficos, establécense dúas áreas:

- a) **A área de protección etnográfica**, que afecta ó elemento ou vestixio máis exterior do ben que se protexe. Cando varios elementos artículanse nun conxunto, o área de influencia trazarase a partir dos elementos máis exteriores do conxunto e abarcando a totalidade de aquel.

As tipoloxías catalogadas, ás que se lle asignou o seu correspondente área de protección etnográfica, son as seguintes:

- Cruceiros, cruces e vía cruces
- Petos de ánimas
- Pontes e pontellas
- Muíños e casa muíños
- Serrarías
- Fontes
- Lavadoiros
- Estanques, abrevatorios e pozos.
- Hórreos
- Pombais
- Palcos
- Camiño de Santiago Portugués



- b) **A área de cautela ou respecto etnográfica**, que constitúe o ámbito máis inmediato ó ben a protexer, dentro da cal necesitaríase o informe previo do organismo competente en materia de Patrimonio.

As tipoloxías catalogadas, ás que se lle asignou área de cautela ou respecto etnográfica, son as seguintes:

- Cruceiros, cruces e os seus conxuntos (calvarios e vía cruces)
- Petos de ánimas formando conxunto con cruceiros
- Pontes e pontellas
- Muíños
- Con carácter xeral as casas muíño
- Serrarías

Documento corrixido en base á Orde do 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asín, Irene Suárez López



- Lavadoiros e abrevadoiros formando conxunto con fontes

Esta área é a grafiada nos planos de ordenación, en función da importancia do ben e das características do seu entorno. En relación cos muíños e creces ou cruceiros, esta área de cautela ou respecto ten un radio ó redor do ben, con carácter xenérico, de 25 e 5 metros, respectivamente, tomando dende o centro do ben a protexer.

Grados de Protección

Co fin de establecer unha regulación en canto á protección do Patrimonio etnográfico, fíxase para cada un dos elementos catalogados un grado de protección común e outro grado de protección no entorno, coincidente cas súas áreas de cautela ou respecto, en aqueles bens ou conxuntos etnográficos que contén coa referenciada área de cautela ou respecto.

GRADO DE PROTECCIÓN G: PROTECCIÓN PUNTUAL DOS BENS ETNOGRÁFICOS

Ámbito: Aplicarase, con carácter xeral, ás áreas de protección etnográfica.

Usos: Manterase a tipoloxía xeral do elemento. Soamente poderán acometer actuacións encamiñadas a súa reparación, conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor, previa autorización do órgano competente da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Con carácter extraordinario, permitirase o traslado dos elementos etnográficos cando a causa da execución dalgunha obra nas inmediacións do obxecto protexido e o seu entorno, supoña unha perda da calidade do mesmo. Calquera intervención deste tipo que afecte a estes elementos e o seu contorno requirirá da pertinente autorización do organismo competente en materia de Patrimonio Cultural. Para os elementos que teñan a consideración de BIC, independentemente do que sinale en cada ficha do Catálogo, estarase ao establecido no art. 36 da Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

GRADO DE PROTECCIÓN H: PROTECCIÓN AMBIENTAL DOS BENS ETNOGRÁFICOS

Ámbito: Aplicarase, con carácter xeral, ás Áreas de Cautela ou Respecto dos elementos etnográficos.

Usos: Permitiranse os usos tradicionais agropecuarios. Todos aqueles usos ou construcións que pretendan realizarse dentro destas áreas de cautela ou respecto, establecidas nestas normas, deberán harmonizar coas características do elemento etnográfico, o seu entorno e cos valores a protexer no grado F; e precisarán autorización previa do órgano competente da consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

ÁREAS DE PROTECCIÓN XENÉRICAS

Para aqueles bens que non teñan delimitado un contorno específico, ou para aqueles novos que se incorporen ó Catálogo lles serán de aplicación as áreas de protección xenérica recollidas no artigo 30 das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento.

4.3.2.6. PROTECCIÓN DO CAMIÑO DE SANTIAGO, CAMIÑO PORTUGUÉS

A protección do Camiño de Santiago deberá rexerse pola Lei 3/1996 do 10 de Maio.

- Se establece unha zona de protección do contorno do Camiño composta por dúas franxas de trinta metros de ancho, contados a partir dos límites exteriores del.
- Non se permitirá o derrubo de muros tradicionais ao longo da traza do Camiño derivados das novas aliñacións ou actuacións.
- Alí onde o Camiño de Santiago manteña o carácter rústico, evitarse, sempre que sexa posible, que as redes urbanísticas se apoién na súa traza, co obxecto de que a colocación de arquetas e rexistros non modifique ese carácter.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.3.3. Protección de Canles

Terase en conta o sinalado no Texto Refundido da Lei de Augas, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 1/2001 do 20 de xullo e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado polo Real Decreto 849/86 do 11 de Abril e modificación polo Real Decreto 606/2003.

Sinalase especificamente o cumprimento dos seguintes artigos:

Plan Hidrolóxico Norte I:

- Norma 2.1.5.1.5. Zonas inundables
- Norma 2.1.5.1.11. Edificación en zonas inundables
- Norma 2.1.5.1.12. Vías de comunicación
- Norma 2.2.2.5. Protección de zonas húmidas, lagos e lagoas

Programa de Conservación e recuperación de zonas húmidas:

- Art. 10.5
- Art.. 13
- Art.. 14

Regulamento do Dominio Público Hidráulico:

- Art.. 4º
- Art.. 5º
- Art.. 6º
- Art.. 7º
- Art.. 8º
- Art.. 9º
- Art.. 78
- Art.. 126.3
- Art.. 245
- Art.. 275
- Art.. 279

Documento corrixido en base á Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.3.3.1. O Dominio Público Hidráulico

Constitúen o dominio público hidráulico do Estado, coas salvedades expresamente establecidas na Lei:

- a) As augas continentais, tanto as superficiais como as subterráneas renovables con independencia do tempo de renovación
- b) Os leitos de correntes naturais, continuas ou discontinuas
- c) Os leitos dos lagos e lagoas e das pozas superficiais en leitos públicos.
- d) Os acuíferos subterráneos, a efectos dos actos de disposición ou de afección dos recursos hidráulicos (Art.. 2 da LA)
- e) As augas procedentes do desalgamento de auga da mar unha vez que fóra da planta de produción, se incorporen a calquera dos elementos sinalados nos puntos anteriores.

Enténdese como leito natural dunha corrente continua ou discontinua, o terreo cuberto polas máximas crecidas ordinarias. Rexeranse pola Lei de Augas e o Regulamento do Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986 do 11 de abril.

Todo uso privativo das augas non incluído no artigo 54 da Lei de Augas require concesión administrativa.

4.3.3.2. Dominio Privado

1. Son de dominio privado os leitos polos que ocasionalmente discorran augas pluviais en tanto atravesan, desde o seu orixe unicamente fincas de dominio particular.

O dominio privado destes leitos non autorizan para facer neles labores nin construír obras que poidan facer variar o curso natural das augas en prexuízo do interese público ou de terceiros, dos cales a destrución pola forza de avenidas poida ocasionar danos a persoas ou cosas.

4.3.3.3. Zonas de Protección

Entendese por ribeiras as faixas laterais dos leitos públicos sitas por riba dos niveis de augas baixas, e por marxees dos terreos que lindan cos leitos.

As marxes están suxeitos, en toda a súa extensión lonxitudinal:

- a) a unha zona de servidume de 5 m. de anchura para uso público que se regulará regulamentariamente.
- b) A unha zona de policía de 100 m de anchura na que se condicionara o uso do solo e as actividades que se desenvolven.

Nas zonas próximas á desembocadura do mar, no entorno inmediato das pozas ou cando as condicións topográficas ou hidrográficas dos leitos e marxes o sexan necesario para a seguridade de persoas e bens, poderase modifica-lo ancho de ambas zonas que regulamentariamente se determine.

Poderanse realizar no caso de urxencias traballos de protección de carácter provisional, nas marxes dos leitos. Serán responsables dos eventuais danos que puideran derivarse das citadas obras os propietarios que as constrúen.

A zona de servidume para uso público definida no artigo anterior terá os fins seguintes:

- a) Paso para servizo de persoal de vixilancia do leito
- b) Paso para o exercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para o salvamento de persoas ou bens.
- d) Varado e amarre de embarcacións de forma ocasional en caso de necesidade.

Os propietarios destas zonas de servidume poderán libremente sementar e plantar especies non arbóreas, sempre que non impidan o paso sinalado no apartado anterior, pero non poderán edificar sobre elas sen obter a

autorización pertinente, que se outorgará en casos moi xustificados. As autorizacións para plantación de especies arbóreas requirirán autorización do Organismo de Conca.

As situacións xurídicas derivadas das modificacións naturais dos leitos rexéranse polo disposto na lexislación civil. En canto ás modificacións que se orixinen polas obras legalmente autorizadas axustaranse ó establecido na concesión ou autorización correspondente.

4.3.3.4. Obras en Zona de Policía

Na zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir do leito e co fin de protexer o dominio público hidráulico, e o réxime de correntes quedan sometidos ó disposto no Regulamento do D.P.H. as seguintes actividades e usos do solo:

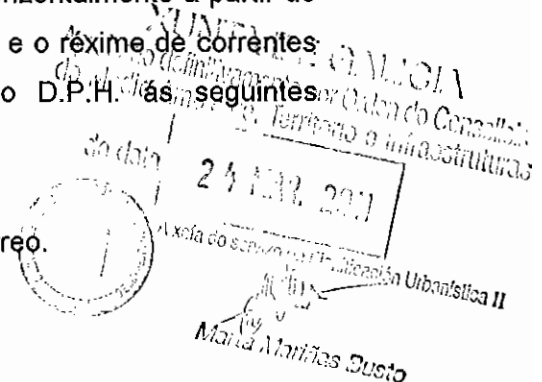
- a) As alteracións substanciais de relevo natural do terreo.
- b) Ás extraccións de áridos
- c) Ás construción de todo tipo, teñan carácter definitivo ou provisional.
- d) Calquera outro uso ou actividade que supoña un obstáculo para en réxime de avenidas no artigo 6 da Lei de Augas, soamente poderá ser promovida pola Administración do Estado, Autonómica ou Local.

A competencia para acorda-la modificación corresponderá ó Organismo de Conca, debendo instruír ó efecto oportuno expediente no que deberá practicarse o trámite de información pública e o da audiencia dos Concellos e Comunidades Autónomas, no territorio no que se encontran os terreos gravados e os propietarios afectados. A Resolución deberá ser publicitada, a lo menos, no "Boletín Oficial" das provincias afectadas.

A execución de calquera obra ou traballo na zona de policía de leitos precisará autorización administrativa previa do Organismo de Conca, sen prexuízo dos supostos especiais regulamentado no regulamento de D.P.H. A dita

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



autorización será independente de calquera outra que teña que ser outorgada polos distintos órganos das administracións públicas:

1. Para realizar calquera tipo de construción en zona de policía de leitos, esixírase a autorización previa ó organismo de conca, a lo menos que o correspondente plano de ordenación urbana, outras figuras de ordenamento urbanístico ou plans de obras da administración, fosen informados polo organismo de conca e recolleran as oportunas previsións presentadas para os efectos.
2. A petición referida unirase ó plano de planta que inclúa a construción e marxes dos leitos, cun perfil transversal polo punto de emprazamento da construción mais próxima ó leito, na que quedarán reflectidas ás posibles zonas exentas de edificios.
3. A tramitación será sinalada nos artigos 52 ó 54 do Regulamento do D.P.H.
4. Os organismos de conca notificarán ó concello competente as peticións de autorización de construción de zona de policía de leito, así como as resolucións que nela recaian para os efectos do posible outorgamento da correspondente licencia de obras.

4.3.3.5. Vertidos

Son obxectos da protección do dominio público hidráulico contra o seu deterioro:

- a) Acadar e manter un adecuado nivel de calidade das augas.
- b) Impedirla acumulación de compostos tóxicos ou perigosos no subsolo, capaces de contaminar as augas subterráneas.
- c) Evitar calquera outra actuación que poida ser causa da súa degradación.

Queda prohibido con carácter xeral e sen prexuízo do disposto no artigo 100 da Lei de Augas.

- a) Acumular residuos sólidos, escombros ou sustancias, calquera que sexa a súa natureza e o lugar no que se depositen, que constitúan o poidan constituir un perigo de contaminación das augas ou de degradación do entorno.
- b) Efectuar accións sobre o medio físico dentro dos perímetros sobre a auga, que constitúan ou poidan constituir unha degradación do mesmo.
- c) O exercicio de actividades dentro dos perímetros de protección, fixados nos Plans Hidrolóxicos, cando puideran constituir un perigo de contaminación ou degradación do dominio público hidráulico (Art. 97 da L.A)

Toda actividade susceptible de provocar a contaminación ou degradación do dominio público hidráulico e, en particular, o vertido de augas continentais, require autorización administrativa.

Para os efectos consideraranse vertidos os que se realizan directa ou indirectamente nos leitos, calquera que sexa a natureza destes, así como os que se levan a cabo no subsolo ou sobre o terreo, balsas ou escavacións, mediante evacuacións, inxección ou depósito.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretarías
Asda. Irene Suárez López



4.3.4. Protección das Estradas

4.3.4.1. ESTRADAS DA REDE DE INTERESE XERAL DO ESTADO

As estradas da rede de interese xeral do estado (RIXE) estran suxeitas ó disposto na Lei 25/1988 do 29 de xullo así como o seu Regulamento aprobado por Real Decreto 1812/1994 do 2 de setembro.

As limitacións de propiedade sinaladas no Capítulo III da citada Lei, alcanzan non soamente ás propias estradas senón tamén ós ramais de enlace e ás vías de xiro das interseccións.

En canto ós accesos á estrada ou modificación dos existentes, aterase ó preceptuado no Título III do Regulamento de Estradas e as determinacións da O.M. do 15 de decembro de 1997.

Sempre que sexa posible, os accesos rodados (incluso bados) ás parcelas lindeiros daranse polo viario secundario.

O radio mínimo de bordos da conexión de rúas de nova apertura ou reforma das existentes será de 15 metros, sen prexuízo de que a citada O.M. poida dispoñer de condicións de deseño diferentes.

Os peches entre o borde exterior da zona de servidume e a liña límite de edificación, unicamente poderán ser diáfanos.

Nos tramos de estrada que discorren por solo urbano será de aplicación o capítulo IV da Lei de "Travesías e Redes Arteriais".

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.3.4.2. ESTRADAS DA COMUNIDADE AUTÓNOMA

Ámbito de Aplicación

As estradas das cales o itinerario estea integramente comprendido no territorio da comunidade Autónoma de Galicia e que non sexan de titularidade do Estado estarán suxeitas ó disposto na Lei 4/94 do 14 de Setembro de Estradas de Galicia.

De acordo co previsto no Capítulo III da citada Lei, establécense un área de influencia das estradas, integrada polas seguintes zonas: dominio público, servidume e afección.

As obras, instalacións, edificacións e peches ou calquera outra actividade que afecte ós terreos comprendidos na área de influencia das estradas, incluída a plantación de árbores, requirirán, en todo caso, autorización expresa do órgano competente da Administración titular da estrada, sen prexuízo de outras competencias concorrentes e do disposto no artigo 53 da Lei 4/94, exceptuándose as labores agrícolas que non supoñan unha modificación da configuración do terreo.

Documentado por Orden do Concello de Tui, Territorio e Infraestructura, 2 de Marzo de 2011. Área do Servizo de Planificación Urbana. María Martínez Busto

Zona de Dominio Público

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos a título lexítimo pola Administración titular da estrada para a construción desta e dos seus elementos.

Zona de Servidume

A zona de servidume das estradas consiste en dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, **a unha distancia de dezasete metros en autoestradas, autovías, corredoiros e vías rápidas e de dous metros no resto das estradas**, medidas dende o límite exterior da zona de dominio público.

Zona de Afección

A zona de afección das estradas está formada por dúas franxas de terreo a ambos lados da mesma, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas da explanación **a unha**

distancia de cen metros nos casos de autoestradas, autovías, corredoiros e vías rápidas e de trinta metros no resto das estradas, medidas dende as citadas arestas.

Liña de Edificación

As edificacións situaranse ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas e os seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima.

- Autoestradas, autovías, corredoiros, vías rápidas e variantes de poboación: trinta metros
- Estradas da rede primaria básica non incluídas nas categorías anteriores: doce metros
- Estradas da rede primaria complementaria: nove metros e medio
- Resto das estradas: sete metros.

A liña de edificación nos solos clasificados como urbanos será a definida nos planos de ordenación.

Deseño dos novos enlaces previstos

O deseño dos novos enlaces previstos nas estradas de titularidade autonómica, definiranse nos pertinentes proxectos constructivos, sendo tan so orientativos os que se propoñen no Plan Xeral.

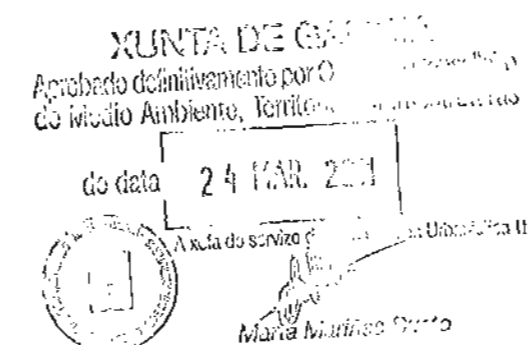
Condições de Protección do Patrimonio

De acordo con os informes da Dirección Xeral do Patrimonio Cultural de fechas 23 de xaneiro de 2009 y 25 de xuño de 2010 e necesario indicar o seguinte:

- No que atinxe á protección e ordenación do Castro de Cotarel (GA36055019), a ordenación proposta reduce a área de protección integral deste xacemento por la banda Sueste, pola afección directa do proxecto de trazado da vía de alta capacidade de Tui – A Guarda neste punto, en concreto, pola proxección dunha glorieta de enlace coa Autovía A-55 nas inmediacións do xacemento arqueolóxico.
- Teranse en conta os antecedentes do informe da Dirección Xeral de Patrimonio de data 30 de maio de 2008, relativo ao Estudo Informativo e Impacto Ambiental da Vía de Alta Capacidade de Tui (incluído enlace

Autovía a Portugal) – A Guarda (no que se informaba desfavorablemente este sector, sendo precisa a modificación co fin de evitar a afección a área de protección integral do citado xacemento arqueolóxico, afastando a glorieta do xacemento).

- Para a protección e ordenación definitiva deste sector deberánse ter en conta ás condicións e medidas protectoras que se establezan con respecto ao xacemento do Castro de Cotarel para o Proxecto de Construcción da Vía de Alta Capacidade Tui (incluído enlace Autovía de Portugal) – A Guarda, treito 1: Tui (enlace A-559- enlace Po-350).



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado pola Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asno. Irene Suárez López



4.3.4.3. ESTRADAS DA REDE PROVINCIAL

As estradas da Rede Provincial rexeranse pola Ordenanza Reguladora do Uso e Defensa das Estradas Provinciais (B.O.P do 16 de Xaneiro de 1996).

En concreto, extraíse desta ordenanza s artigos especificamente referidos ás áreas de influencia das estradas:

"CAPÍTULO II: LIMITACIÓN DA PROPIEDAD"

Artigo 3. ÁREAS DE INFLUENCIA

Para os efectos da presente ordenanza, e no marco da lexislación vixente en materia de estradas, establece a área de influencia das estradas, integrada polas seguintes zonas: de dominio público, de servidume e de afección.

Artigo 4. AUTORIZACIÓNS

1. as obras, instalacións, edificacións, peches e calquera outra actividade que afecte ó solo, subsolo o voo dos terreos comprendidos na antedita área de influencia, incluída a plantación de árbores, requirirán autorización expresa do órgano competente conforme a esta ordenanza, sen prexuízo de outras competencias concorrentes, exceptuando as árbores agrícolas que non supoñan unha modificación do terreo.
2. As autorización ás que se refire o paragrafo anterior outorgaranse salvo dereito de propiedade, sen prexuízo de terceiro e a precario na parte en que afecten á zona de dominio público. Esta cláusula de precariedade será entendida no sentido de que as autorizacións para un uso común especial dos bens demaniais non crean ningún dereito a indemnización. O titular destes permisos poderá ser requirido nestes casos para suprimi-los usos a súa conta e repoiñer o medio físico o seu estado anterior, sendo responsable, así mesmo, das indemnizacións por danos e perdas a terceiros que procedan, a consecuencia do uso autorizado.

3. Terase en conta, ademais, o disposto nas pertinentes ordenanzas fiscais de taxas que en cada momento teña aprobadas esta Deputación.

Artigo 5. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

1. Integran a zona de dominio público, os terreos adquiridos por título lexítimo ou ocupados pola Deputación para a construción da estrada e dos seus elementos funcionais.

O límite exterior da zona de dominio público non poderá supera-los 10 metros de largo, medidos en horizontal e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima, dende a aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e os seus elementos funcionais.

A aresta exterior da explanación e a intersección ó talude do desmónte, do terraplén ou, si é o caso, dos muros de sustentación que a delimitan co terreo natural.

Nos casos especiais de pontes, viaductos, túneles, estruturas ou obras similares, poderanse fixar como aresta exterior da explanación a liña de proxección vertical do borde das obras sobre o terreo. Será en todo caso de dominio público, como mínimo, o terreo ocupado polos soportes da estrutura.

2. Soamente poderanse realizar obras, actuacións ou instalacións na zona de dominio público da estrada, cando a prestación dun servizo público de interese xeral así o esixa, tratase da conexión con ese servizo, de obras imprescindibles para acceder á estrada ou de instalacións provisionais por prazo fixado, trala autorización desta Deputación, todo isto sen prexuízo de outras competencias concorrentes.

Artigo 6. ZONA DE CIRCULACIÓN

1. A zona de circulación da estrada e a parte da zona de dominio público constituída pola calzada e as súas beirarrúas.

Documento corrixido en base á Orde de 20 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



- En ningún caso poderanse executar obras, actuacións ou instalacións que afecten á zona de circulación da estrada sen autorización desta Deputación.

Artigo 7. ZONA DE SERVIDUME

- A zona de servidume das estradas consistirá en dúas franxas do terreo a ambos lados delas, delimitadas interiormente pola zona de dominio público e exteriormente por dúas liñas paralelas ó dito límite, a unha distancia de dous metros, medidos en horizontal dende o límite exterior da zona de dominio público.
- Na zona de servidume non se poderán realizar obras, nin se permitirán máis usos que aqueles que sexan compatibles coa seguridade viaria, trala autorización correspondente.
- A Deputación poderá utilizar ou autorizar a utilización da zona de servidume, por razóns de interese xeral ou cando o requira o mellor servizo da estrada.
- Serán indemnizables a ocupación da zona de servidume e os danos e perdas que se causen por dita utilización.

Artigo 8. ZONA DE AFECCIÓN

- A zona de afección das estradas consistirá en dúas franxas de terreo a ambos lados delas, delimitadas interiormente pola zona de servidume e exteriormente por dúas liñas paralelas ás arestas de explanación, a unha distancia de trinta metros medida en horizontal dende as citadas arestas.
- Para executar na zona de afección calquera tipo de obras ou instalacións fixas ou provisionais, cambiar o uso ou destino delas e plantar ou cortar árbores, requirírase a autorización correspondente.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

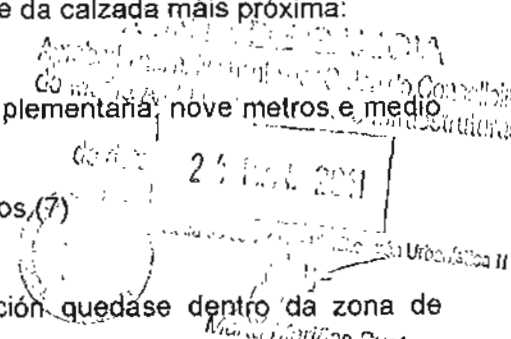


Artigo 9. LIÑA DE EDIFICACIÓN

- A ambos lados da estrada establece a liña límite de edificación, desde a cal ata a estrada queda prohibida calquera tipo de obras de construción, reconstrución ou ampliación, excepto as que resulten imprescindibles para a conversión e mantemento das construcións existentes, que precisarán a autorización correspondente.

A liña límite de edificación sitúase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e ós seus elementos funcionais e perpendicularmente ó eixe da calzada máis próxima:

- Estradas da rede primaria complementaria, nove metros e medio (9,50)
- Resto das estradas: sete metros (7)



- Nos lugares onde a liña de edificación quedase dentro da zona de servidume, a citada liña farase coincidir co borde exterior da dita zona.
- Cando nunha estrada as edificacións sexan continuadas, ou as características do lugar fagan imposible o respecto das distancias sinaladas anteriormente, a Deputación, despois do informe favorable do organismo competente, poderá reducir excepcionalmente aquelas, sempre que quede garantida unha suficiente ordenación das marxes da estrada e o adecuado control dos seus accesos.

Artigo 10. LIÑA DE PECHE

- A liña de peche situarase á distancia mínima de dous (2) metros medidos dende a liña exterior da zona de dominio público, respectando en todo caso a distancia mínima de seis metros (6) medidos dende o eixe da calzada.
- Por circunstancias especiais de aproveitamento agrícola ou gandeiro, poderán ser autorizados peches provisionais con postes e arames nas

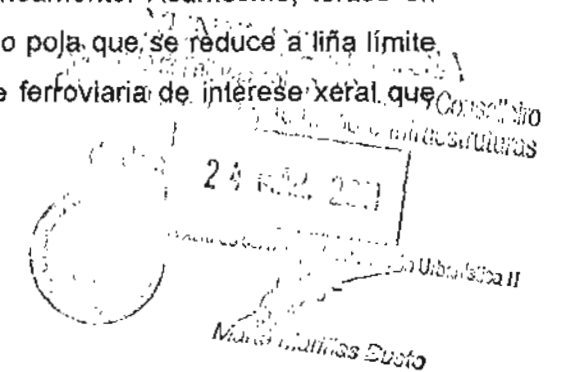
zonas de servidume ou afección das estradas per non nas de dominio público. Cando por razóns de interese público ou por obras de novas vías, desdoblamento de calzada ou ensanche de plataforma da estrada resulte necesario o retrínqueo de peches de predios, estes poderán levarse a efecto nas mesmas condicións existentes con anterioridade co proxecto de obras, en canto a súa estrutura e distancia á aresta exterior da plataforma, debendo quedar en todo caso fora da zona de dominio público.

Non terán o dereito de reposición ó que se refire no parágrafo anterior, aqueles peches que fosen denunciados por construírse sen a correspondente autorización ou co incumprimento das condicións dela.”

4.3.5. Normas Urbanísticas Regulatoras do Sistema Xeral Ferroviario

4.3.5.1. RÉXIME LEGAL ESPECÍFICO

As liñas férreas, como as demais vías de comunicación, son obxecto de regulación específica, fundamentalmente mediante as disposicións da Lei 39/2003, do 17 de novembro, de Ordenación dos Transportes Terrestres, publicada no B.O.E do 18/11/2002, e o seu Regulamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 do 30 de decembro (B.O.E. 31/12/2004), con rango de normas materiais de ordenación directamente aplicables ó ferrocarril, e polo tanto, superior ó das determinacións de planeamento. Así mesmo, terase en conta a ORDE FOM/2230/2005, do 6 de xuño pola que se reduce a liña límite de edificacións nos tramos das liñas da rede ferroviaria de interese xeral que discorran por zonas urbanas.



4.3.5.2. DEFINICIÓN

O sistema ferroviario está composto polos terreos, infraestruturas de superficie ou subterráneas e instalacións que serven para a utilización dos ferrocarrís como modo de transporte de persoas e mercancías.

O sistema ferroviario comprende:

- A zona de vías ferroviarias: constituída polos terreos ocupados polas vías e as súas instalacións complementarias.
- A zona de instalacións ferroviarias: constituída polos terreos que serven de soporte a talleres, molles, almacéns, e en xeral, de calquera instalación directamente relacionada coa explotación do ferrocarril.
- A zona de servizo ferroviario: constituída polos terreos ocupados polos andeis, estacións e demais equipamentos que permitan a utilización do servizo polos cidadáns.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secrelaría

Asdrupal Suárez López



4.3.5.3. CONDICIÓNS DE DESENVOLVEMENTO

Para o desenvolvemento de actuacións urbanísticas complexas tanto na zona de instalacións ferroviarias como na zona de servizo ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuacións puntuais necesarias e urxentes que sexan interiores e non afecten ó entorno das zonas cualificadas ou estean de acordo cos proxectos e plans existentes para estas áreas. Estas excepcións desenvolveranse mediante proxecto de urbanización ou edificación.

4.3.5.4. LICENCIAS DE OBRAS

Os actos de edificación e posta en novo súa dos terreos incluídos no sistema xeral ferroviario estean suxeitos o trámite de licencia municipal de obras e, en xeral sometidas ás regras de tramitación establecidas polo Concello.

Os permisos e licencias administrativas precisas para a realización das obras necesarias para a xestión do servizo ferroviario, tales como tendido e ampliación de vías, construción de andeis e molles de carga e descarga así como calquera outra que non afecte ó Plan Xeral, entenderanse implicitamente concedidas.

4.3.5.5. LIMITACIÓNS Ó USO DOS TERREOS LINDEIROS CO FERROCARRIL

As ordenacións que se prevea sexan cruzadas pola liña férrea, ou lindeiros coa mesma regularán o uso e a edificación do solo respectando as limitacións impostas no Capítulo III. Limitacións á propiedade, do RD. 2387/2004, do 30 de decembro, e distinguindo a estes efectos entre as zonas de **dominio público**, **protección e liña de edificación**. Estas zonas esténdense a ambos lados da vía e a súa anchura, medida sempre dende a aresta exterior da explanación do ferrocarril, é a que se indica a continuación.

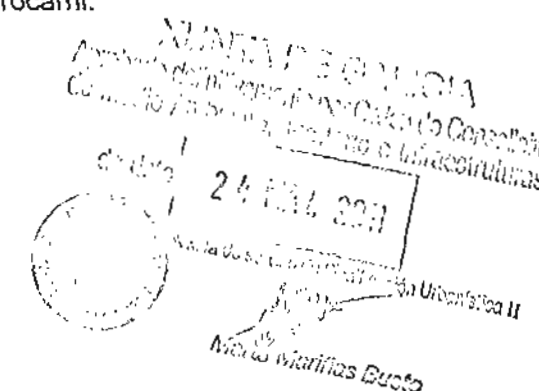
Zona de Dominio Público: explanación máis de 8 metros dende a aresta exterior da explanación.

Zona de Afección: dende a zona de dominio público ata 60 metros.

Liña Límite de Edificación: 50 metros dende a aresta exterior da explanación, coas salvidades da Orde FOM/2230/2005 pola que se reduce a liña límite de edificación nos tramos das liñas da rede ferroviaria de interese xeral que discorran por zonas urbanas.

En pontes, viaductos, túneles e outras obras de fábrica, mediranse as distancias dende a proxección vertical sobre o terreo do borde as obras.

Nas estacións, estas distancias mediranse dende o valado das mesmas, e a falta deste, dende o límite da propiedade do ferrocarril.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asín, Irene Suárez López



4.4. NORMAS REGULADORAS DAS SITUACIÓNS DE FORA DE ORDENACIÓN

De acordo co artigo 103 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada por lei 15/2004 teranse en conta as seguintes situacións:

- Os edificios ou instalacións elixidos con anterioridade á aprobación definitiva do presente Plan e que resultasen desconformes co mesmo quedarán sometidos ó réxime de fora de ordenación
- Nas construcións e edificación que quedaran en situación de fóra de ordenación por total incompatibilidade coas determinacións do Plan, soamente se poderán autorizar obras de mera conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente. Denomínase **fóra de ordenación total**.
- Nas construcións soamente parcialmente incompatibles co presente Plan poderanse autorizar as obras de mellora, ampliación ou reforma que se sinalan nos seguintes apartados. Denomínase **fóra de ordenación parcial**.
- O Concello comunicará o Rexistro da Propiedade, a efectos da súa constancia, as limitacións e condicións especiais na concesión de licencias en edificación fóra de ordenación.

4.4.1. Parcela Fora de Aliñación

É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto coa mesma.

Para ser edificada, no primeiro dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación do solar, terá que axustarse á aliñación oficial.

Para ser edificada, no segundo dos casos, ademais de cumprir os requisitos esixidos para merecer a cualificación de solar e demais condicións establecidas na normativa, haberá de ceder á propiedade da

parte que resta ata a aliñación. Si o propietario da parte que resta fose o Concello e estimase a conveniencia de que esa parte que resta siga sendo do dominio público adscrito ó Sistema Viario para ensanchar parcialmente as beirarrúas peonís e organizar localmente entrantes nos que instalar equipamentos urbanos, semi-prazas ou lugares de espaxamento de recreo, o Concello poderá denegar a solicitude de compra e autorizar a edificación retrinqueada, sen que isto dea lugar a indemnización algunha.

4.4.2. Edificación Fora de Aliñación

1. É aquela atravesada pola aliñación ou ben que non ten contacto con ela.
2. No primeiro caso, a edificación ademais de estar fóra de aliñación queda en situación de fora de ordenación, xerando coas consecuencias que da mesma se deriven. No segundo caso poderase acceder á propiedade da parte que falta ata a aliñación por libre contrato de compravenda para a súa conversión en solo privado afecto á edificación e que soamente será edificable no momento en que se constrúa un novo edificio que substitúa ó anterior.
3. Si o propietario da parte que resta é o Concello, poderase proceder como queda explicado no punto sobre parcelas non coincidentes coa aliñación.

4.4.3. Edificación Fora de Ordenación Parcial

Cando a inadaptación ás Normas reguladoras da ordenación de volumes non sexa de grande magnitude nin supoña grave prexuízo ou perigo, ou ben sexan debidas á aplicación de anteriores Normas ou Ordenanzas de Edificación que non teñen porque coincidir coa Normativa do presente Documento, entenderase entón que este tipo de edificacións se encontran na situación de **fóra de ordenación parcial**.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



1. Esta situación permite autorizar neles as necesarias obras de mellora e conservación, garantíndose o seu uso actual ou os permitidos pola ordenanza correspondente e a súa adecuación ós criterios técnicos de edificación da Normativa deste Documento. Poderanse autorizar nelas obras de ampliación ou reforma, sempre que se cumpran as condicións de volume establecidas pola ordenanza de aplicación e a mesma non estea afectada por aliñacións.
2. No caso de industrias en funcionamento, con carácter xeral manterase a súa situación, permitíndose ampliacións das mesmas aplicando para isto as ordenanzas de carácter industrial desta normativa. Exceptúanse os casos no que o propio carácter da industria e a súa proximidade a vivendas impliquen unha incompatibilidade de acordo co Regulamento de Activades Nocivas e Perigosas.

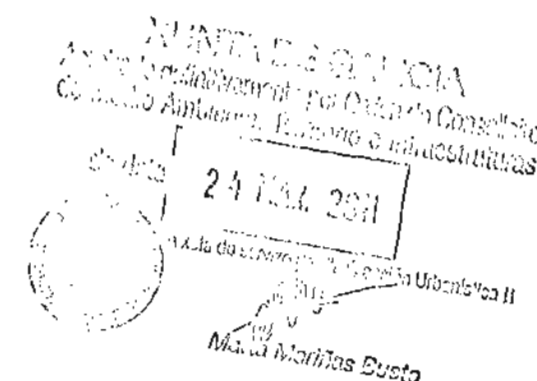
4.4.4. Edificación en Fóra de Ordenación Total.

No caso de que o mantemento das edificacións, que non están conformes coa ordenación proposta, impuxera un prexuízo ou impedimento grave para o desenvolvemento da mesma, estivera prevista a expropiación ou demolición da finca de prazo inferior a 15 anos, ou implicase riscos de perigo ou de incumprimento das medidas de seguridade contidas nesta Normativa ou en outras normativas específicas, considerase que se encontra nunha situación de **fóra de ordenación total**.

Esto implica que soamente poderá autorizarse na mesma as mínimas reparación de conservación, hixiene e ornato do edificio, non permitíndose as de consolidación, mellora ou ampliación, reservándose o Concello a posibilidade de proceder a súa demolición cando as circunstancias urbanísticas o aconsellaren asumindo el mesmo o custe da operación e as indemnizacións a que houbera lugar.

4.4.5. Tipos de Obras en Edificacións Fóra de Ordenación.

1. Consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas, placas ou chans que poidan dar lugar ó incremento da superficie útil dos locais.
2. Consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten ós elementos resistentes da estrutura a muros, piares, vigas e forxados de piso e as armaduras resistentes de cuberta.



Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

En todas as obras de urbanización do Concello cumpriranse estrictamente o sinalado no Decreto 262/2007, do 20 de Decembro, polo que se aproban as Normas de Hábitat Galego (DOG do 17 de Xaneiro de 2008).

4.5.1. Sistema Viario

Os efectos das presentes Normas, o sistema viario comprenderá o conxunto da rede de vías de dominio e súa público, proxectadas e construídas para a circulación de vehículos e peóns.

Nas vías indicadas nos planos de ordenación proxectaranse carrís para circulación de vehículos, zonas de aparcadoiro e beirarrúas ou paseos de peóns. As dimensións mínimas dos mesmos, salvo xustificación expresa, serán as seguintes:

- Carrís de circulación: 3.50 m. Excepcionalmente e para rúas residenciais con circulación moi pequena poderase reducir a 3.0 m.
- Aparcadoiro en liña: 2.50 m para coches, 3.80 m para camiões e autobuses.
- Aparcadoiro en batería a 45°: 4.40 m
- Aparcadoiro en batería a 60°: 4.80 m
- Aparcadoiro en batería a 90°: 4.50m
- Beirarrúas: 1.80 m
- Prazas de aparcadoiro de coches: 2.40 x 4.70 m

Con estas dimensións proxectaranse as vías, tendo en conta a necesidade de prazas de aparcadoiro e a existencia de usos que fagan supoñer unha determinada afluencia de peóns.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.5.2. Condicións de Pavimentación do Viario

- A. A pavimentación de beirarrúas e calzadas farase tendo en conta as condicións do soporte e as do tránsito que discorrerá sobre é, así como as que se deriven dos condicionantes de ordenación urbana e estéticos.
- B. A separación entre ás áreas dominadas polo peón e o automóbil manifestarase de forma que quedan claramente definidos os seus perímetros, sen que sexa imprescindible que se produza mediante diferenza de nivel. A tales efectos diversificaranse os materiais de pavimentación de acordo coa súa diferente función e categoría.
- C. O pavimento das beirarrúas e as prazas non presentará obstáculos á circulación de persoas e vehículos de manó; distinguíranse as porcións daquelas que ocasionalmente puiden ser atravesadas por vehículos a motor, que non deformarán o seu perfil lonxitudinal senón que terán acceso por achafranado do bordo.
- D. As tapas de arquetas, rexistros, etc., se disporán tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e se nivelarán co seu plano.
- E. A sección do firme adoptará en función das cargas previstas e o tipo de explanada sobre a que se cimentará.

As características do mesmo serán as seguintes:

- a. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 270 e maior de 50.
 - 22 cm de mestura bituminosa + 20 cm de zahorra artificial.
- b. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 50 e maior de 15.
 - 16 cm de mestura bituminosa + 15 cm de zahorra artificial.
- c. Intensidade media diaria de vehículos pesados menor de 15 e maior de 5.
 - 12 cm de mestura bituminosa + 15 cm de zahorra artificial.

F. En canto ás beirarrúas, estarán formadas por unha súbese de zahorra artificial de 15 cms. De espesura, unha base de formigón en masa tipo HM-20 de 10 cms. de espesura sobre a que se asentará, con morteiro de cemento, un pavimento de louseta hidráulica en cor de primeira calidade.

G. O pavimento debe construírse sobre unha explanación convenientemente consolidada, evitando as zonas de vertedoiro e os terreos arxilosos. Será obrigatoria a adecuada compactación dos terrapiéns.

H. Onde sexa preciso estableceranse sub-bases permeables e drenaxes para suprimir a posibilidade dun exceso de humidade nas capas adxacentes do pavimento. Os drenaxes desaugarán á rede de saneamento e instalaranse absorbedoiros para a recollida de agoas de superficie.

I. Cando existan desniveis nas proximidades inmediatas das vías, os taludes terán unha pendente máxima do 1/3, colocando muros de contención nos lugares necesarios.

4.5.3. Normas para a Supresión de Barreiras Arquitectónicas

En todo caso estarase ó disposto na Lei 8/97 sobre a supresión de barreiras arquitectónicas.

Nos pasos de peóns realizaranse pegadas dun metro como mínimo, de anchas entrando unha pendente na beirarrúa que non será superior ó 8%.

A ambos lados da rampla nunha franxa de 1 m. de ancho, e en toda a superficie que ocupa a rampla, utilizarase un pavimento antideslizante totalmente diferente do resto da beirarrúa, de forma que pode ser advertida de textura polos invidentes.

Realizaranse comunicacións entre as distintas cotas do terreo urbanizado a través dunhas ramplas con un 8% de pendente máxima por itinerarios diferentes ó recorrido por escadas peonís.

O solo de estas redes de comunicacións será antideslizante.

Ditas normas teranse en conta sempre que tecnicamente sexa posible.

4.5.4. Ampliación de Camiños Existentes.

O trazado proposto polo Plan Xeral para os camiños existentes non pode entenderse como definido, xa que será o Proxecto de construción correspondente ó que o defina en base a un estudo detallado, que terá fundamentalmente en conta as afeccións a realizar.

4.5.5. Rede de Abastecemento de Auga

Condicións Xerais

A. O deseño das redes de abastecemento de auga nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas haxan de servir a un ámbito superior ó do proxecto.

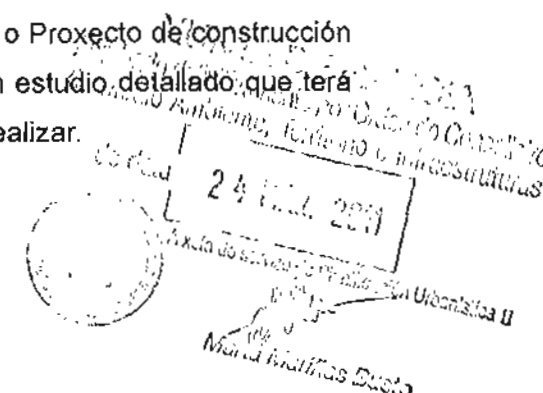
B. Tanto o trazado como no cálculo e construción estarase ó disposto na normativa sectorial de aplicación, no Prego de Prescricións Técnicas xerais para tubeiras de abastecemento de auga, O.M do 28 de Xullo de 1974 e Norma Tecnolóxica NTE-IFA.

Dotación

A dotación dispoñible de auga potable non será inferior a 300 litros por habitante e día, en zona residencial, nin de 350 litros por habitante cando se prevea a existencia de piscinas.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



Na zona industrial, o consumo mínimo adoptado será de 1.5 l/seg. e Há. Bruta.

Os consumos máximos de cálculo obteranse multiplicando o consumo medio diario por

- 2.4 para consumo urbano
- 3.0 para consumo industrial

Subministro

Cando so subministro non proceda da rede xeral de abastecemento deberá xustificarse documentalmente tanto a potabilidade da auga como a dispoñibilidade do caudal suficiente, debendo calcularse a capacidade mínima dos depósitos para o consumo total dun día xunto cunha presión mínima dunha atmosfera no punto máis desfavorable da rede.

A falta de presión na rede deberá ser suplida con medios idóneos para que poidan estar debidamente dotadas deste elemento as vivendas máis elevadas.

Si o subministro se realiza mediante pozos, ademais de garantir a potabilidade das augas, si estas se destinan a uso distinto do industrial, os pozos deberán subministrar un caudal de 15-20 litros/segundo, distando un do outro máis de 20 m.

Cumprirán as condicións establecidas pola Lei de Augas, e ademais terán as seguintes medidas adicionais para a preservación dos recursos.

- Os pozos selaranse e illaranse nos seus 20 m. primeiros.
- Non se permitirá a inxección de produtos químicos ou radioactivos en calquera punto do acuífero terciario ou aluvial subxacente.
- O perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m² por unidade.

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



- Ningún pozo de abastecemento poderá situarse a menos de 20 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., non debendo penetrar os dispositivos de evacuación de augas na zona saturada.
- Os pozos deberán situarse a máis de 1.000 m de emisarios de augas residuais que circulen por canles naturais, vertedoiros controlados ou incontrolados, ou de calquera outro foco contaminante.

Condicións de Deseño

Tódalas conduccións serán subterráneas seguindo no posible o trazado das beirarrúas.

No proxecto contemplaranse os elementos da rede que son necesarios para garantir o subministro, incluso si houbera de saír do seu ámbito espacial estrito, sendo propio do mesmo a determinación de obras e custes adicionais que en instalacións, servidumes e elementos accesorios supoña garantido a súa conservación no caso de que o Concello non os recoñeza e reciba como propios da rede municipal.

En canto ás características das conduccións observaranse as seguintes regras:

- O diámetro mínimo utilizado será de 75 mm.
- A presión de traballo mínima será de 10 Atm.
- Con carácter xeral utilizaranse tubeiras de función dúctil, admitíndose o Polietileno para diámetros inferiores a 100 mm.
- Nos puntos altos e baixos das conduccións colocaranse ventosas e desaugues.
- A profundidade mínima das conduccións referida a xeratriz superior será de 0.60 m.
- A rede de distribución deberá ir disposto por riba da rede de saneamento, coa debida protección das cargas do tráfico nos puntos de cruce de calzadas.
- A velocidade da auga, nas conduccións estará comprendida entre 0,50 e 1,5 m/seg..

4.5.6. Rede de Saneamento e Depuración

Condicións Xerais.

Tódalas instalacións da rede de saneamento cumprirán o disposto no artigo 44.6 da Lei de Costas e concordante do seu Regulamento.

O deseño das redes de saneamento nos proxectos, terá en conta a ordenación global da zona a efectos do seu dimensionamento, tendo en conta especificamente, o caso en que as redes proxectadas haxan de servir nun ámbito superior ó do proxecto.

Queda prohibido calquera tipo de vertido a celo aberto, incluso en solo rústico, salvo que cumpra estritamente a normativa prescrita polos organismo responsables da salubridade e o medio ambiente e se obteña a preceptiva autorización municipal.

Condicións de Cálculo

Para o cálculo da rede de saneamento adoptáranse como canles de augas residuais o medio e o máximo previstos para o abastecemento de augas, para os canles de augas de choiva poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de choiva as correspondentes á fórmula $I=260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$, onde "n", é o número de anos de probabilidade de repetición "t", o tempo en minutos de duración da choiva, e "I", a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

En tódolos casos, ós canles obtidos segundo os métodos expostos se lle aplicarán os coeficientes de escorrentía, dos cales os valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas urbanizadas con edificación colectiva: 0,7
- Zonas con edificación unifamiliar en fileira: 0,5
- Zonas con edificación unifamiliar illada: 0,4
- Zonas con edificación industrial: 0,4
- Zonas de parques e xardíns ou de cultivos: 0,2

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



Condicións de Deseño

O saneamento realizarase polo sistema separativo con diferentes conducción para as augas residuais e pluviais

Tódalas vías xerais, de tránsito rodado serán dotadas no momento da súa construción, das redes de saneamento ou colectores correspondentes se aínda non existiran ou resultaran inadecuados.

As velocidades na rede deberán quedar comprendidas entre os límites necesarios para evitar, por unha parte, a sedimentación de afluentes, e por outra, a erosión do material das conduccións.

Soamente no caso de vivendas unifamiliares illadas poderanse permitir o uso de fosas sépticas cando constitúan un conxunto.

Os diámetros mínimos a empregar na rede serán de 30 cm, na exterior, e de 20 cm, nas acometidas domiciliarias. Para pendentos inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40 cm. A velocidade, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 e 3,5 m/seg., debendo xustificarse razoadamente as solucións fóra destes límites.

As características dos colectores empregados nas redes de recollida de augas residuais serán tales que se garanten as condicións de impermeabilidades esixidas no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para tubeiras de saneamento de poboacións, aprobado segundo Orde de 15 de setembro de 1974 polo Ministerio de Obras Públicas e Urbanismo.

Nas canalizacións tubulares non se pasará de 60 m. entre a separación dos pozos de rexistro, a non ser que se trate de obras especiais de aliviadoiros ou sifóns e, neste caso, preveranse pozos de limpeza á entrada e saída da obra especial correspondente. No resto da rede de saneamento tubular disporanse pozos de visita ou rexistro a distancias comprendidas entre 30 e 40 m.

Nas cabeceiras dos sumidoiros que sirvan a varios edificios disporanse de cámaras de descarga para a limpeza da cal a capacidade será de 0,5 m3, para os sumidoiros de 30 cm e de 1 m3, como mínimo, para as restantes.

A profundidade das tubeiras será como mínimo de 1m, dende a clave ata a superficie da calzada. En profundidade inferiores que discorran por calzadas ou aparcadoiros viarios, as tubeiras protexeranse con formigón. Si as tubeiras discorren en proximidade de conduccións de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm. de distancia entre as xeratrices de ambas e sempre inferiores ás da auga potable.

Os efluentes industriais someteranse a control de forma que as redes de saneamento e elementos depuradores colectivos obrigatorios non se vexan afectados polos vertidos industriais, tanto polo seu volume como polas súas concentracións químicas e bacteriolóxicas, contemplando tanto a depuración previa antes do seu vertido á rede urbana como ó sistema de tarificación progresiva a empregar en función do tipo de cuanto dos vertidos.

4.5.7. Rede de Subministro de Enerxía Eléctrica.

Clasificación da Rede de Enerxía Eléctrica.

Rede transporte. Enlaza entre centrais de xeración ou aporta enerxía ás subestacións de reparto.

Tensións: 380-220 Kv.

Rede de reparto: As instalacións apóianse mutuamente, absorbendo cambios soamente na rede propia.

Tensións: 132-66-45 Kv.

Rede de distribución: Tensións 20-15 Kv.

Independentemente da tensión, entenderase sistema local, toda a rede que atenda exclusivamente a un abonado local ou a unha actuación urbanística en concreto, ou sexa, rede propia do sector urbanístico industrial.

Condición da Rede en Solo Urbano.

1. Rede de transporte:

a. Liñas:

En solo urbano de edificación colectiva pechada ou aberta, estará prohibido o tendido aéreo.

En solo urbano de edificación unifamiliar ou con tecido compacto poderá autorizarse en tendido aéreo ou petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellan e exista a posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitacións impostas por efectos de visualidade, concorrencia de persoas, calidade urbana, servidumes e distancias. As edificacións deberán gardar as distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

En solo urbano industrial poderase admitir o tendido aéreo, sendo conveniente discorra o seu trazado acoplado ás vías de circulación.

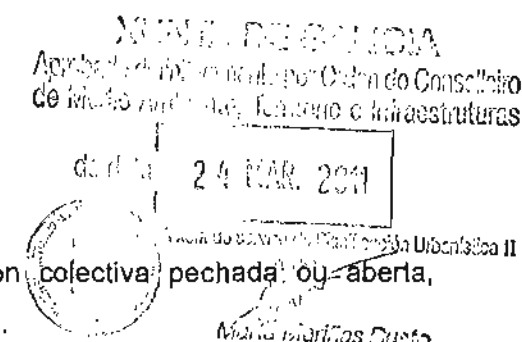
En solo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques e xardíns e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

Subestacións:

Cando condicións de seguridade, mellora de servizo, reducións de servidumes e economía obriguen a fixar subestacións do tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro de

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asno: XENF Suárez López



gravidade das cargas, garantírase un adecuado illamento e protección e disporanse dentro dun edificio.

Disporanse corredores adecuado ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de reparto

a. Liñas:

En solo urbano, as liñas de reparto instalaranse subterráneas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar induccións de uns cables con outros, e por avaría se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente terase en conta o dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que han de cumprir as características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

b. Estacións transformadas

En solo urbano, a excepción do cualificado, como uso industrial, as ETD dispáranse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual do entorno.

En solo urbano industrial, as ETD poderán dispoñerse á intemperie en emprazamentos reservados previamente.

3. Rede de distribución

a. Liñas:

En solo urbano, as liñas de distribución en alta (20,15 Kv) descorreran subterráneas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se creen induccións dun cables en outros e por avaría, se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, teranse en conta o dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección

e sinalización, xa que han de cumprir a característica de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

b. Centros de transformación.

En solo urbano, os CT en ningún caso situaranse á intemperie e se habilitarán corredores de acceso para 4 ou 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv e 16/saídas de baixa tensión.

Condicións da Rede en Solo de Núcleo Rural.

1. Rede de Transporte

a. Liñas:

En solo de núcleo rural de edificación colectiva pechada e aberta, estará prohibido o tendido aéreo.

En solo de núcleo rural de edificación unifamiliar ou con tecido pozo compacto poderá autorizarse en tendido aéreo ou petición de titular interesado, cando as circunstancias técnicas ou económicas o aconsellen e exista a posibilidade de incluí-lo trazado aéreo por zonas compatibles coas limitación impostas por efectos de visibilidade, concorrencia de persoas, calidade urbana, servidume e distancias. As edificacións deberán gardar as distancias previstas no Regulamento Técnico correspondente.

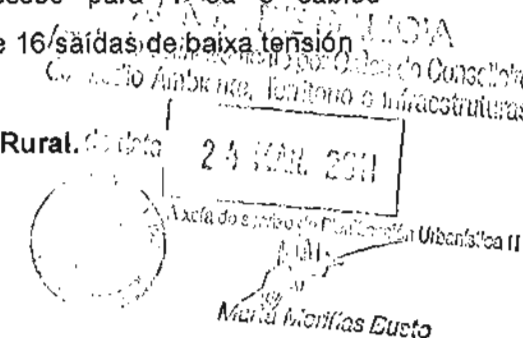
No solo de núcleo rural libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques e xardíns, e de equipamento deportivo de recreo e expansión non se permitirá o paso de liñas aéreas.

b. Subestacións:

Cando condicións de seguridade, mellora de servizo, reducións de servidumes e economía obriguen a fixar subestación do tipo 220-132/66-45-15 Kv, no centro da gravidade das cargas,

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



garantírase un adecuado illamento e protección e dispórase dentro dun edificio.

Disporanse corredores adecuados ata a acometida da rede establecida.

2. Rede de Reparto.

a. Liñas

No solo de núcleo rural, as liñas de reparto instalaranse subterráneas, debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar induccións duns cables con outros, e por avaría se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, terase en conta o dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que han de cumprir a características de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

b. Estacións transformadoras:

En solo de núcleo rural, as ETD dispóranse dentro de edificio con arquitectura acorde á estética visual do entorno.

3. Rede de Distribución:

a. Liñas:

En solo de núcleo rural, as liñas de distribución en alta (20,15 Kv) recorrerán subterráneas debendo estar protexidas entre elas e separadas adecuadamente para evitar que se creen induccións dun cables en outros e por avaría, se produza un acoplamento indebido entre tensións. Igualmente, teranse en conta o dotar ós tendidos en zanzas e canalizacións con elementos de protección e sinalización, xa que han de cumprir a característica de ser accesibles con medios normais en calquera punto da rede.

b. Centros de transformación:

En solo de núcleo rural, os CT en ningún caso situaranse á intemperie e habilitárase corredores de acceso para 4 ou 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv, e saídas de baixa tensión.

Condições da Rede en Solo Urbanizable

1. Rede de Transporte

a. Liñas:

Poderán autorizar o seu tendido aéreo polos corredores de protección e reserva previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan Parcial poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se haxan cumprido as formalizacións dos art., 29 do Decreto 2.619/1966.

b. Subestacións:

Poderase autorizar a súa ubicación en zonas adecuadas e protexida con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación dispóranse corredores das suficientes dimensións ata a acometida da rede establecida.

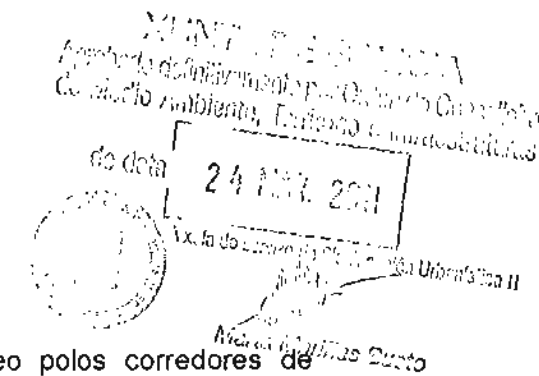
Rede de Reparto

Liñas:

O seu tendido poderá ser aéreo cando discorra polos corredores de protección e reserva de previstos. A partir do momento de aprobación dun Plan parcial, que non desenrole un sector

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da 2.
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre
aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do
Concello de Tui, e aprobado pola Pleno desta Corporación Local na
sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



industrial, poderá variarse o trazado aéreo ou transformarse a subterráneo, sendo necesario para que sexa esixible a transformación a subterráneo, que os terreos estean urbanizados ou en curso de urbanización teñan as cotas de nivel previstas no proxecto de Urbanización e se cumpran as formalidades do Art. 29 do Decreto 2.619/1966

b. Estacións transformadoras:

Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de solo específico para isto.

Para a súa alimentación disporanse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña subterránea e aérea de acordo coa regulamentación vixente.

3. Rede de Distribución

a. Liñas

Os plans parciais que desenrolen o solo urbanizable haberán de contemplar o disposto no Art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

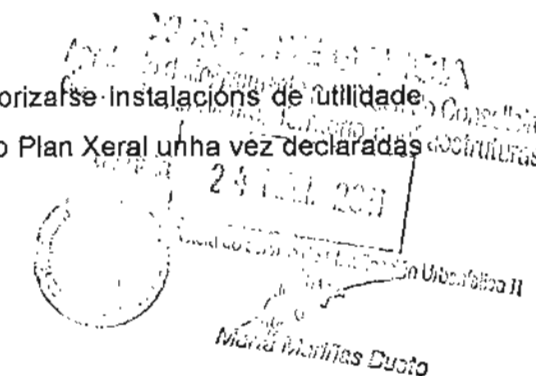
b. Centros de transformación:

Os Plans Parciais que desenrolen o solo urbanizable haberán de contemplar o disposto no art. 53 do Regulamento de Planeamento xunto co condicionado establecido por esta Normativa para solo urbano.

Condicións da Rede en Solo Rústico

En solo rústico de especial protección as ordenanzas do presente Plan Xeral establecen as medidas a adoptar a efectos da conservación, mellora e protección do solo, flora, fauna, paisaxe, cursos e masas de auga, cultivo ou explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, etc.. Consecuentemente co establecido desta protección, a posibilidade da inclusión neste solo da infraestrutura de enerxía eléctrica quedará relegada a estes condicionantes.

No resto do solo rústico poderase autorizarse instalacións de utilidade pública, que non foron tidas en conta no Plan Xeral unha vez declaradas de interese xeral.



4.5.8. Rede de Alumeado Público

Iluminación.

A iluminación media das vías públicas adoptarase de acordo coa densidade media horaria de tráfico rodado e cando non se dispoña dos datos numéricos necesarios. Deberá ser a seguinte:

- Vías primarias de 15 a 20 lux
- Vías secundarias de 15 a 12 lux
- Vías peonís, parques, xardíns: de 2 a 7 lux

Os cruces perigosos de vías terán un aumento de iluminación do 25% respecto ás vías onde estean situados.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na Sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

Condicións de Deseño.

1. As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais pareadas e bilaterais ó tresbolillo, de acordo co ancho da calzada.
2. Nas vías de dobre calzada separadas por unha banda central non superior a 12 m. de anchura, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados en dita banda central cando a latitude de cada calzada non exceda de 12 m.
3. A altura das luminarias sobre o plano da calzada estará comprendida entre 6 e 10 m podendo recorrer a alturas superiores cando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada terase en conta o ancho da calzada, a potencia luminosa das lámpadas e a separación entre unidades luminosas.
4. As luminarias, apoios, soportes, candelabros e cantos accesorios se utilicen para este servizo público, serán análogos ós utilizados polo Concello nas rúas de características semellantes.
5. As redes de distribución do alumeadado público, serán independentes da rede xeral e se alimentarán directamente da caseta de transformación mediante circuíto propio.
6. As acometidas das redes de alumeadado público efectuaranse dentro da caseta de transformación das compañías subministradoras do fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: manuais, unifocais, multifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de alumeadado público e as súas características serán semellantes ás utilizadas polo Concello.
7. Esixirase o enterramento de tódalas conduccións eléctricas do alumeadado público ou privado.

4.5.9. Condicións dos Espacios Libres

Condicións do Proxecto

1. O deseño analizarase atendendo á integración nos espazos públicos limítrofes distinguindo: áreas de estancia, itinerario singulares, arborados, mobiliario urbano, etc..
2. O proxecto determinará as áreas expresamente dedicadas á instalación de estruturas móbiles e edificacións provisional sometidas a cesión ou poxa municipal, así como os servizos de infraestrutura e instalacións ou dotacións públicas compatibles co carácter do área.
3. O proxecto desenrolará a urbanización integral do seu ámbito definindo as servidumes ás que se dera lugar o trazado das infraestructuras que discorran no seu ámbito.
4. O tratamento de xardinería, arborado, pavimentación, mobiliario, sinalización e alumeadado deberá adaptarse ás posibilidades de conservación, segundo corresponda á iniciativa pública ou á privada, a través dunha entidade de conservación ou calquera outro tipo de iniciativa.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



4.5.10. Condicións Estéticas da Urbanización.

En xeral as liñas de transporte de enerxía eléctrica, telefonía, televisión, etc., disporanse subterráneas nos solos urbanos, urbanizables e de núcleo rural.

As instalacións urbanas, tales como estacións de transformación, depósitos de auga, depuradoras, etc., deberán integrarse adecuadamente na paisaxe, para o cal disporán dunha pantalla vexetal que aminore o seu impacto sobre o medio.

Os materiais a utilizar nas obras de urbanización deberán ser adecuados á tipoloxía do solo onde se empracen, tendo especial relevancia a elección dos acabos nos cascos antigos.

Tui, febreiro de 2011

Por INTERURBAN, S.A
O Enxeñeiro de Camiños, Canles e Portos



Ado. Roberto Aya Duarte

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN
DO MUNICIPIO DE TUI (PONTEVEDRA)

ANEXO Nº1. ORDENANZA DE ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN.

A continuación inclúese a ordenanza que rexerá na instalación das antenas de telefonía móbil e telecomunicación.

Documento corrigido en base a Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

ORDENANZA MUNICIPAL PARA A INSTALACIÓN E FUNCIONAMENTO DE
INSTALACIÓNS DE TELEFONÍA MÓBIL PERSOAL E OUTROS SERVIZOS DE
TELECOMUNICACIÓNS E DE DIFUSIÓN.

Aprobada definitivamente por Orde do Consello de Municipio de Tui, e Infraestructuras

CAPÍTULO I. OBXECTO E ÁMBITO DE APLICACIÓN

de data 23.11.2011

Artigo 1. Obxecto

O obxecto desta Ordenanza é regula-las condicións urbanísticas e medioambientais ás que deben someterse a ubicación, instalación e funcionamento das infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación no termo municipal a fin de que a súa implantación se realice con todas as garantías urbanísticas, medioambientais e de seguridade e salubridade para os cidadáns e se produza a menor ocupación e o mínimo impacto visual e medioambiental no entorno.

Todas as instalacións terán que respectar a Lei 23/2003, de 3 de novembro, Xeneral de Telecomunicacións e o Decreto 424/2005, de 15 de abril de Telecomunicacións.

Por outra parte, haberán de respectarse as condicións sinaladas en o informe de Ministerio de Industria, Turismo e Comercio de fecha 21 de outubro de 2008, referente al. Plan Xeral de Ordenación Municipal de Tui.

Artigo 2. Ámbito de Aplicación

1. Están incluídas no ámbito de aplicación desta Ordenanza as infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de xerar campos electromagnéticos nun intervalo de frecuencia de entre 0 Hz a 300 GHz que se encontran situadas en termo municipal, e concretamente, antenas e infraestructuras de telefonía móbil accesible ó público e outros servizos de telefonía móbil; antenas e infraestructuras de radiodifusión e televisión, as instalacións radioeléctricas de redes públicas fixas con acceso radio e radio enlaces.
2. Quedan excepciónadas desta Ordenanza:
 - 2.1. As Antenas catalogadas de radioaficionados.
 - 2.2. As antenas pasivas de radiodifusión e televisión.
 - 2.3. As antenas emisoras de usuario para acceso ás redes públicas fixas e as antenas que constitúen microcélulas e picocélulas.
3. Os equipos e estacións de telecomunicación deberán ruxirse por a Lei Xeral de Telecomunicacións.

CAPÍTULO II. PLANIFICACIÓN DA IMPLANTACIÓN E DESEÑO.

Artigo 3. Obrigaación e Obxecto da Planificación

1. Cada un dos operadores que pretende a instalación ou modificación das infraestruturas de telecomunicacións a que se refire o artigo 2.1. anterior estarán obrigados á presentación ante o Concello dun Plan de Implantación que contemple o conxunto de todas as súas instalacións radioeléctricas dentro do termo municipal.
2. O Concello, á vista dos diferentes Plans de Implantación presentados polos operadores, poderá requirir-la incorporación de criterios ou medidas de coordinación e atenuación do impacto visual ambiental.
3. Dito Plan proporcionará a información necesaria para a adecuada integración das instalacións incluídas no ámbito de aplicación desta Ordenanza na ordenación medioambiental e territorial, asegurando o cumprimento das limitacións establecidas na lexislación vixente.

Artigo 4. Contido do Plan de Implantación

1. O Plan de Implantación reflectirá as ubicacións das instalacións existentes e as áreas de búsqueda para aquelas previstas e non executadas.
2. O Plan integrado pola seguinte documentación:

Memoria coa descrición dos servizos prestados, as solucións constructivas utilizadas e, a lo menos, as medidas adaptadas para a minimización do impacto paisaxístico e medioambiental das instalacións previstas no Plan. A estes efectos, xustificarase, coa amplitude suficiente a solución adoptada e a necesidade das instalacións plantexadas.

- 2.1. Título habilitante para a implantación da rede de telecomunicacións.
- 2.2. Planos do esquema xeral do conxunto das infraestruturas radioeléctricas, indicando as instalacións existentes e as que se

pretendan instalar, sen localización en coordenadas UTM (C coordenadas exactas para instalacións non executadas), código de identificación para cada instalación e cota altimétrica. Así mesmo os planos deben incluír nomes de rúas e número de policía.

- 2.3. Documentación técnica para cada instalación con descrición dos elementos e equipos que a integran e zona de servizo; localización do emprazamento coa cualificación urbanística do solo, afeccións medioambientais e ó patrimonio histórico-artístico; incidencia dos elementos visibles da instalación sobre os elementos que se consideran protexidos e que afecten á paisaxe ou ó entorno medioambiental nos supostos en que a ubicación se realice en solo non urbanizable e posibilidade de uso compartido.

- 2.4. Programa de execución das novas instalacións e/ou modificación das existentes que incluírá, a lo menos, a seguinte información:

- Calendario previsto de implantación das novas instalacións.
- Datas previstas de posta en servizo.
- Datas previstas de retirada de instalacións, para instalación que quedaran ou queden en desuso.

- 2.5. Programa de mantemento das instalacións, especificando a periodicidade das revisións (a lo menos unha anual) e as actuacións a realizar en cada revisión.

3. A información gráfica sinalará os lugares de emprazamento, con coordenadas UTM e sobre a cartografía seguinte:

A escala 1:25.000 para instalacións que se empracen na demarcación non urbana.

A escala 1:2.000 para as instalacións que se empracen na demarcación urbana.

4. A documentación que integra o Plan de Implantación presentárase por triplicado no rexistro Xeral da corporación.

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López



Artigo 5. Criterios para a elaboración do Plan de Implantación

1. Conforme ó establecido no RD 1066/2001, na planificación das instalacións radioelétricas, os seus titulares deberán ter en consideración, entre outros criterios, os seguintes:

A ubicación, características e condicións de funcionamento das estacións radioelétricas, deben minimizar os niveis de exposición do público en xeral ás emisións radioelétricas con orixe tanto nestas como, no seu caso, nos terminais asociados ás mesmas, mantendo unha adecuada calidade do servizo.

No caso de infraestruturas radioelétricas sobre cuberta de edificios, os seus titulares procurarán, sempre que sexa posible, instalar o sistema emisor de maneira que o diagrama de emisión non incida sobre o propio edificio, terraza ou ático.

De maneira particular, na maior medida posible, os niveis de emisión pretos ás áreas de influencia sobre espazos sensibles, tales como escolas, centros de saúde, hospitais ou parques públicos.

2. Nas instalacións deberase utilizar a solución constructiva que mellor contribúa á minimización do impacto visual e medioambiental.

Artigo 6. Efectos

A presentación do Plan de Implantación será condición indispensable para que o municipio outorgue as licencias pertinentes para o establecemento das instalacións. As previsións contidas en ditos planes no se considerarán definitivas e inalterables sino que deberán adaptarse as necesidades de os consumidores públicos, privados e empresariais.

Artigo 7. Actualización e Modificación do Plan de Implantación

1. As operadoras deberán comunicar a modificación do contido do Plan de Implantación presentado, solicitando a súa actualización para poder proceder a facer efectivos ditos cambios.
2. En todo caso, as operadoras deberán adecúa-lo Plan á normativa que en cada momento sexa de aplicación nesta materia.

CAPÍTULO III. LIMITACIÓNS E CONDICIÓN DE PROTECCIÓN DE GALICIA

Artigo 8. Limitacións de Instalación.

1. De salubridade.

A instalación e o funcionamento das infraestruturas radioelétricas deberán observar con rigor a normativa vixente en materia de exposición humana ós campos electromagnéticos, en especial a establecida no Real Decreto 1066/2001, do 28 de setembro, polo que se aproba o Regulamento que establece, entre outras, medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioelétricas, e en particular:

Non poderán establecerse novas instalacións radioelétricas ou modificar as existentes cando do seu funcionamento conxunto puidera supoñer a superación dos límites de exposición establecidos na normativa aplicable.

Nas instalacións de equipos pertencentes a redes de telecomunicacións adoptaranse as medidas necesarias para garantir as debidas condicións de seguridade e a máxima protección á saúde das persoas. En particular, estas medidas extremaranse sobre espazos sensibles tales como escolas, centros de saúde, hospitais ou parques públicos.

2. Urbanísticas

- 2.1. Con carácter xeral, prohibese a instalación na fachada dos edificios das infraestruturas radioelétricas incluídas no ámbito de aplicación desta Ordenanza, a excepción do cableado. Así mesmo, a súa instalación sobre cuberta realizarase de forma que se reduza o seu impacto visual sobre a vía pública.

- 2.2. Sen prexuízo da normativa específica, non poderán establecerse instalacións de radiocomunicación nos bens inmobles de interese cultural declarados monumentos pola Lei de Patrimonio Histórico.

3. Limitaranse as instalacións nos conxuntos histórico-artísticos, zonas arqueolóxicas e xardíns declarados como bens de interese cultural,

Documento corrixido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López

) obrigándose a incorpora-las medidas de mimetización ou as solucións específicas que minimicen o impacto visual.

2.4. Calquera instalación que se solicite nun edificio protexido precisará do dictame favorable da Comisión Municipal de Patrimonio.

3. Uso compartido

3.1. O Concello poderá establece-la obriga de compartir emprazamento para aquelas instalacións que se ubiquen en terreos de dominio público.

3.2. Cando se trate da utilización por diferentes operadores dunha determinada ubicación, procurarase a menor separación entre as diferentes antenas e a mellor composición rítmica, para logra-la máxima integración na paisaxe urbana.

Artigo 9. Condicións de Protección Ambiental e de Seguridade das Instalacións.

1. Con carácter xeral as estacións radioelétricas de radiocomunicacións deberán:

1.1. Utiliza-la solución constructiva dispoñible no mercado que cas menores dimensións, reduza ó máximo o impacto visual e ambiental.

1.2. Resultar compatibles co entorno e integrarse arquitectonicamente de forma adecuada.

2. A intervención do Concello nese ámbito salvagardará os principios de transparencia, proporcionalidade e non discriminación.

3. Nas instalacións das infraestructuras radioelétricas adoptaranse as medidas necesarias para reducir o máximo o impacto visual sobre a paisaxe arquitectónico urbano, coas debidas condicións de seguridade.

4. A climatización de calquera recinto contedor efectuarase de forma que os sistemas de refrixeración se sitúen en lugares non visibles e o seu

funcionamento se axuste ás prescricións establecidas pola vixente normativa de protección do medio ambiente urbano, segundo figura no Plan Xeral de Ordenación Urbana e nos demais instrumentos de ordenación urbanística.

5. A instalación das infraestructuras radioelétricas ~~efectuarase de forma que se~~ ^{refectuarase de forma que se} posibilite o tránsito de persoas, necesario para a conservación e ~~mantemento~~ ^{conservación e} do espacio no que se ubiquen.

6. Os contedores destinaranse exclusivamente a ~~albergar o equipamento propio~~ ^{albergar o equipamento propio} das infraestructuras radioelétricas.

7. As características e sistemas de protección das infraestructuras radioelétricas cumprirán o establecido pola normativa específica de aplicación e polo planeamento urbanístico e demais Ordenanzas vixentes.

Documento corrido en base á Orde de 28 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Soutada

Asda. Irene Suárez López



CAPÍTULO IV. RÉXIME XURÍDICO DAS LICENCIAS

Artigo 10. Suxeición a Licencia

Estarán sometidos á obtención de licencia municipal as obras, instalación e actividade e funcionamento as infraestructuras radioeléctricas incluídas no ámbito de aplicación desta Ordenanza.

Artigo 11. Requisitos para a petición e tramitación das solicitudes de licencia urbanística para as infraestructuras radioeléctricas en solo non urbanizable.

1. A tramitación axustarase ó establecido nesta Ordenanza con carácter xeral, coa salvedade referida no apartado seguinte:
2. O Concello deberá trasladar o expediente o órgano da Administración Autonómica competente na materia. O Concello emitirá un dictame sobre as solicitudes de licencia en solo non urbano nel farase constar todo o referido ó impacto ou afectación da instalación sobre o medio e a proximidade a vivendas ou zonas habitadas.

Artigo 12. Disposicións aplicables á Tramitación das Licencias.

1. Ademais da documentación requirida con carácter xeral polas normas de procedemento do Plan Xeral de Ordenación Urbana e demais instrumentos urbanísticos, que sexa necesaria e congruente coa natureza e características da instalación de que se trate, á solicitude das licencias acompañarase:
 - 1.1. Proxecto Técnico formado por técnico competente e visado polo correspondente colexio profesional no que se inclúa, como mínimo, a seguinte documentación:
 - 1.1.1. Estudio de cualificación ambiental que describa con detalle a posible incidencia da súa implantación e funcionamento no medio natural exterior e interior das edificacións e construcións do seu entorno, con indicación dos seguintes datos:

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asda. Irene Suárez López

- Acreditación fehaciente do cumprimento das normas e directrices dictadas polos órganos competentes en materia de saúde ambiental.
 - Impactos ambientais producidos por ruídos e vibracións e pola excursión forzosa de aire quente ou viciado.
 - Impacto visual na paisaxe arquitectónica urbana.
 - Medias correctora que se propoñen adoptar para eliminar ditos impactos e grado de eficacia previsto.
- 1.1.2. Documentación gráfica ilustrativa do impacto visual da instalación dende o nivel da vía pública e xustificativa da localización e da solución de instalación elixidas na que se inclúen:
- Fotomontaxes:
 - Frontal de instalación (cando fose posible)
 - Lateral dereito; dende a beirarrúa contraria da vía, a 50 m da instalación.
 - Lateral esquerdo; dende a beirarrúa contraria da vía, a 50 metros da instalación.

Si o estimasen procedente os servizos técnicos municipais, deberá aportarse, ademais, simulación gráfica do impacto visual dende a perspectiva da visión do viandante ou dende outros puntos.

- 1.1.3. Plano, a escala adecuada, da localización da instalación e do trazado cableado.
- 1.1.4. Descrición das medidas correctoras adoptadas para a protección contra as descargas eléctricas de orixe atmosférico, así como das de sinalización e valado que restrinja o acceso de persoal non profesional á zona.

Referencia ó Plan de Implantación previamente presentado que contemple as características da instalación para que a solicite a licencia, con expresión do código de identificación correspondente.

Declaración ou compromiso de mante-la instalación en perfectas condicións de seguridade, estabilidade e ornamentación.

- 1.4. Acreditación da presentación ante o Ministerio de Industria, Turismo e Comercio do Proxecto Técnico necesario para a autorización por este das instalacións radioeléctricas.
2. Para a concesión das licencias será preceptivo o informe favorable dos servicios municipais competentes en materia de medio ambiente, de patrimonio histórico e estética urbana e, cando proceda segundo a normativa sectorial aplicable, o informe dos órganos ou institucións competentes en materia de protección do patrimonio histórico-artístico natural cando os edificios estean incluídos no Catálogo de Patrimonio.
3. Concederanse simultaneamente as licencias que autoricen a instalación, as obras precisas e a actividade de telecomunicación á que se refira a solicitude presentada.
4. A posta en marcha estas instalacións, estará sometida á concesión polo Concello da correspondente licencia de funcionamento. Para a obtención desta licencia o solicitante deberá acreditar a aprobación polo Ministerio de Industria, Turismo e Comercio do correspondente proxecto técnico e o informe favorable da inspección realizada polo mesmo Ministerio.
5. No obstante o anterior, no caso de estacións radioeléctricas de menos de 10 vatios de potencia e de estacións de radio enlace que, conforme ó previsto nesta Ordenanza, precisen de licencia municipal, aportarase a seguinte documentación:
- 5.1. Memoria descritiva e xustificativa das obras e instalacións, da localización da instalación na construción ou no edificio e do trazado do cableado.
- 5.2. Planos a escala adecuada das obras e das instalacións, da localización da instalación na construción ou no edificio e do trazado do cableado.
- 5.3. Certificación da acreditación oficial da empresa responsable das obras e instalacións.

Para este tipo de estacións, concederase simultaneamente ademais a licencia que autorice a súa posta en funcionamento.

Artigo 13. Disposicións procedimentais de Caracter Xeral

1. A solicitude e a correspondente documentación presentarase por triplicado no Rexistro Xeral do Concello. Esta documentación ira acompañada da acreditativa do cumprimento das obrigacións tributarias que determinen as Ordenanzas Fiscais correspondentes e do aseguramento, mediante a subscripción da correspondente póliza de responsabilidade civil, dos danos que as instalacións puideran ocasionar a persoas ou ós bens.
2. A presentación incompleta ou defectuosa da documentación, a que far referencia os artigos anteriores deberá ser subsanada no prazo de 10 días a partir da notificación que, a este respecto, remita o Concello ó interesado. A non susbanación en prazo comportará a desestimación da solicitude.
3. Sen prexuízo do preceptivo trámite de audiencia ós interesados, acreditarase, no seu caso, a autorización do titular ou titulares do predio onde se ubique a instalación.
4. A competencia para resolver a petición corresponde o Alcalde. A resolución concedendo ou denegando as licencias deberá dictarse conforme ó procedemento e no prazo establecido nas súas respectivas ordenanzas e, supletoriamente, na Lei 30/1992, do 26 de novembro, do réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

Documento corrido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestrutura sobre aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011

A Secretaría

Asda. Irene Suárez López



CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN E MANTEMENTO DAS INSTALACIÓNS.

Artigo 14. Deber de Conservación.

1. Os titulares das licencias, así como os propietarios das instalacións, están obrigados a mantelas nas debidas condicións de seguridade, estabilidade e conservación, así como a incorporar-las melloras tecnolóxicas que contribúan a minimiza-lo impacto ambiental e visual das mesmas.

Asúmesmo, terán que revisa-las instalacións anualmente, notificando ó Concello no prazo de dous meses a acreditación de dita revisión aportando a seguinte documentación:

- Certificación do cumprimento dos niveis emisión segundo os establecidos polo organismo competente.
- Documentación gráfica do estado visual da instalación.
- Informe de afección da instalación sobre a estrutura do edificio que a soporta (no caso de instalacións en edificios).
- Plan de medidas correctoras dos problemas detectados.

Cando os servizos municipais detecten un estado de conservación deficiente, o comunicarán ós titulares da licencia para que, nun prazo de quince días a partir da notificación da irregularidade, adopten as medidas oportunas. No caso de urxencia, cando existan situacións de perigo para as persoas ou os bens, as medidas haberán de adoptarse de forma inmediata. De non ser así, a instalación poderá ser retirada polos servizos municipais, a cargo do obrigado.

2. Nos supostos de cese definitivo da actividade ou existencia de elementos da instalación en desuso, o titular da licencia ou, no seu caso, o propietario das instalacións deberá realizar as actuacións necesarias para desmantelar e retirar os equipos de radiocomunicación ou os seus elementos, restaurando o estado anterior do terreo, a construción ou edificio que serva de soporte a dita instalación.

3. Ademais do titular da licencia e do propietario das instalacións, serán responsables subsidiarios do cumprimento das obrigacións reguladas neste artigo, a excepción do deber de revisión, o promotor da obra ou da actividade, o que houbera realizado a instalación e o propietario ou comunidade de propietarios do inmovible onde se ubican.

Artigo 15. Renovación e Substitución das Instalacións

Estarán suxeitas ós mesmos requisitos que a primeira instalación a renovación ou substitución completa dunha instalación e a reforma das características da mesma que foran determinantes para a súa autorización, así como a situación de algún dos seus elementos por outro de características diferentes as autorizadas.

Artigo 16. Ordes de Execución

1. Co fin de asegura-lo cumprimento do establecido na presente Ordenanza, o órgano competente do concello dictará as ordes de execución que sexan necesarios, as cales conterán as determinación seguintes:

- 1.1. Dos traballos e obras a realizar para cumprir o deber de conservación das infraestruturas radioeléctricas e da súa instalación ou, no seu caso, da súa retirada ou dalgún dos seus elementos.

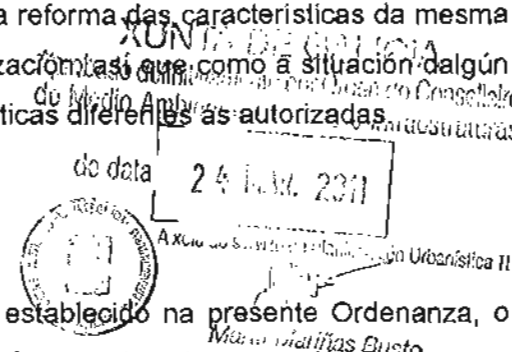
- 1.2. Do prazo para o cumprimento voluntario do ordenado, que se fixará en razón directa da importancia, volume e complexidade dos traballos a realizar.

3. A orde de execución determinará, en función da entidade das obras a realizar, a esixibilidade do proxecto técnico, e no seu caso, dirección facultativa.

2. Nos casos de infracción graves ou moi graves, aparte da sanción que en cada caso corresponda, a Administración municipal poderá dispoñer o desmontaxe ou retirada das instalacións, con reposición das cousas ó seu estado anterior ó da comisión da infracción. De non ser axustada dita orde polo responsable,

Documento corrixido en base á Orde de 26 de Xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructura sobre a aprobación definitiva do Plan Xeral de Ordenación municipal do Concello de Tui, e aprobado polo Pleno desta Corporación Local na sesión extraordinaria de data 2 de Marzo de 2011.

En Tui, a 3 de Marzo de 2011
A Secretaría
Asdo. Irene Suárez López



iniciarase expediente de execución subsidiaria con repercusión dos gastos ó interesado.

3. As infraestructuras radioeléctricas instaladas sen licencia sobre solo de uso ou dominio público municipal, non necesitarán o requirimento previo ó responsable da instalación e serán retiradas polo Concello, con repercusión dos gastos ó interesado, ademais da imposición das sancións que correspondan.

Artigo 17. Fianzas

O Concello poderá esixir unha fianza ó titular da instalación para cubrir a execución de tódalas medidas de protección e de corrección que se impoñan e o desmantelamento da mesma.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN DO MUNICIPIO DE TUI (PONTEVEDRA)

ANEXO Nº 2. CATÁLOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR.

No TOMO IV aparte, inclúese o Catálogo de edificios e elementos a conservar.
Este Catálogo divídese en Tomo 1 de 3, Tomo 2 de 3 e Tomo 3 de 3.

