

DOCUMENTO IV.- ORDENANZAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1. GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del Uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establecen, a continuación, las siguientes definiciones:

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Proyecto Sectorial, e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos de este Proyecto.

AREAS DE REPARTO

Son ámbitos en que se reparten las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.

El sector delimitado en el presente Proyecto Sectorial quedaría asimilado a un área de reparto a los efectos de la distribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

APROVECHAMIENTO TIPO

Es la superficie construible por metro cuadrado de suelo referida al uso característico y predominante del área de reparto. En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada

área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento total de las zonas incluidas en las mismas, expresados en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma, excluyendo los terrenos afectados por dotaciones públicas de carácter general o local existentes.

COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fijados por el Plan General, tomando el uso y tipología característico como valor la unidad, y al resto valores superiores e inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Los coeficientes de ponderación serán fijados por el Proyecto Sectorial, y establecerán ponderación relativa de usos; en este Proyecto Sectorial son de valor 1.

POLIGONO

Ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y han sido delimitados de forma que permiten el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie. En este Proyecto Sectorial se delimitan un Polígono Único de Actuación. El sistema de actuación será el de expropiación.

ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Proyecto Sectorial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

Rasante de viales (calzadas y aceras): Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

ALINEACION

Son las líneas definidas por el Proyecto Sectorial y materializadas por el Proyecto de Urbanización que los desarrolle que delimitan los espacios libres de dominio público de los terrenos de uso privado y de servicios de interés público y social.

Se definen dos tipos de alineaciones:

Alineaciones a viales: el espacio libre delimitado es una vía de circulación. (red viaria).

Alineaciones a espacios públicos: el espacio libre delimitado es distinto a una vía de circulación (jardines y aparcamientos).

ZONA

Superficie de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social, delimitado por alineaciones

LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social, y quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que en su momento, se elabore para la ejecución del Proyecto Sectorial.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- ❑ Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso. Es coincidente con la alineación a vial.
- ❑ Lindero de fondo: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal. Puede ser o no coincidente con la alineación a espacio público.
- ❑ Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y de fondo. Puede ser o no coincidente a la alineación a vial o espacio público.

PARCELA

Superficie de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

PARCELA MÍNIMA

Es la superficie mínima de parcela, establecida por su correspondiente ordenanza.

FRENTE DE PARCELA

Lindero frontal coincidente con la alineación a vial que le da acceso.

LINEA DE FACHADA

Es la intersección del plano vertical de la fachada con el plano de generatrices horizontales que contienen la rasante oficial.

RETRANQUEO

Distancia comprendida entre la alineación y/o lindero y la línea de fachada.

Se definen dos tipos de retranqueo:

Retranqueo a la alineación: distancia comprendida entre una alineación y la línea de fachada. Los retranqueos a las alineaciones se grafía en el plano de alineaciones y retranqueos del Proyecto Sectorial.

Retranqueo a lindero de parcela: distancia comprendida entre un lindero entre parcelas y la línea de fachada. Los retranqueos a linderos de parcelas se establecen en las ordenanzas del Proyecto Sectorial.

MEDICION DEL RETRANQUEO

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o de fondo se medirá perpendicularmente a la alineación y/o lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

LÍMITE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

Es la línea definida por la medición del retranqueo mínimo, la cual no puede sobrepasar las líneas de fachada.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie delimitada por las líneas de fachada de la edificación
Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

La superficie máxima de ocupación de las parcelas, en las diferentes zonas edificables previstas en el Proyecto Sectorial, queda definida por las condiciones de retranqueo en el plano de alineaciones y retranqueos.

FONDO EDIFICABLE

Distancia máxima comprendida entre la alineación exterior y el paramento vertical opuesto a la misma (paramentos de las edificaciones más alejados de aquella).

SUPERFICIE EDIFICABLE

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el

subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables (m^2e), coincidentes con la superficie edificable máxima.

El presente Proyecto Sectorial establece la edificabilidad máxima por zonas. La suma de éstas coincide con la edificabilidad máxima del sector.

El Proyecto de Parcelación, contendrá, dentro de la parcelación efectuada, la edificabilidad asignada a cada parcela, siendo la suma coincidente con el máximo permitido por zonas, y la suma de éstas con el sector

VOLUMETRIA

La volumetría es la relación volumétrica entre la edificabilidad (superficie edificable máxima) y la superficie de ocupación máxima.

El presente Proyecto Sectorial establece la volumetría por zonas. La multiplicación de éstas por la superficie de ocupación máxima es igual a la edificabilidad (superficie edificable máxima) por zonas.

El Proyecto de Parcelación, mantendrá, dentro de la parcelación efectuada, la volumetría asignada a cada parcela igual a la de la manzana a la que pertenezca.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por sótano a la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,00 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación.

Tanto los sótanos como los semisótanos no contarán a efectos de la verificación de la condición de edificabilidad máxima siempre y cuando se destinen a aparcamientos, instalaciones de calefacción, electricidad y otras análogas.

Tanto los sótanos como los semisótanos se consideran superficies construidas en el subsuelo.

ENTREPLANTAS

Se considera entreplanta a la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y techo de la planta baja.

Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda de 20% de la superficie del local al que esté adscrita.

La entreplanta contará para el cómputo de edificabilidad y número de plantas.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 2,20 metros

ALTURA SOBRE TERRENO

Es la altura comprendida entre la rasante del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado o entramado estructural de la cubierta, medido en el punto medio de cada fachada.

La rasante del terreno en contacto con la fachada frontal no podrá en ningún caso superar un desnivel respecto de la rasante del vial más próximo mayor de 1 metro.

La altura de la edificación así definida no podrá superar en ninguna de las fachadas la altura máxima que se establece en las ordenanzas del Proyecto Sectorial. No obstante, en el caso en que por los desniveles topográficos existentes en una parcela la aplicación de una altura uniforme a la línea de coronación perimetral de un edificio pudiera provocar que se alcanzasen excesos sobre la altura máxima, se verificará que en ningún punto de las fachadas se alcancen alturas superiores a la que resulta de aumentar en 1 metro dicha altura máxima.

ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

NAVES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje.

BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación, viviendas y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria o comercio, no se dedique a procesos de fabricación o almacenado.

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, básculas de pesaje, etc.

CHAFLÁN

Parámetro vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados

EDIFICACIÓN AISLADA

Es la situación en parcela independiente, con obligación de retranqueos en todos sus linderos.

EDIFICACIÓN ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentran unidas una a la otra o formando una única pared medianera.

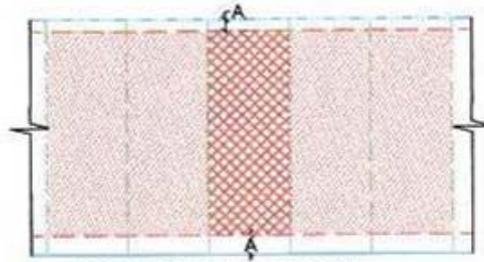
Dos variantes de este concepto son los conceptos:

Adosada pareada. Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

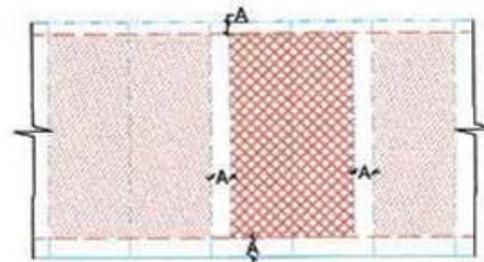
Adosada entre medianeras. Es la situación en parcelas independientes con edificación adosada a ambos lados formando fila con otras edificaciones.

Adosada agrupada. Situación superpuesta de pareada y entre medianeras cuando se encuentra adosada a un lado con un grupo de edificaciones en medianera.

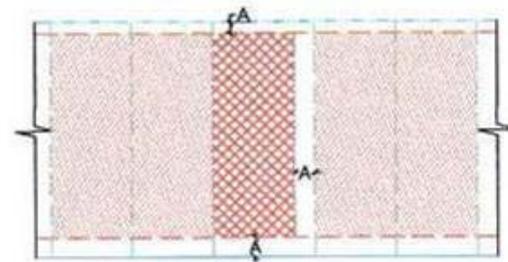
En las páginas siguientes se adjuntan tres figuras que recogen de manera gráfica en croquis explicativo los conceptos expresados.



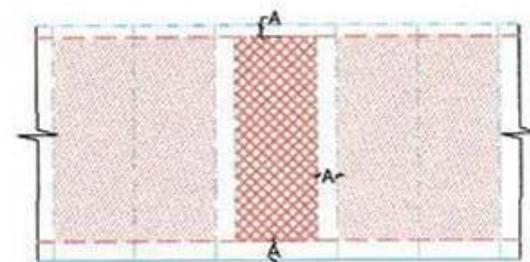
ADOSADA ENTRE MEDIANERAS



ADOSADA PAREADA



ADOSADA AGRUPADA



AISLADA

A: RETRANQUEO MINIMO OBLIGATORIO

Figura 1

Figura 3

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Zona	Superficie zona (m ² s)	Ocupación máxima (m ²)	Coefficiente ocupación (%)	Ind.Edific. (m ² e/m ² s)	Relación volumétrica	Superficie Edificable (m ² e)	Uso
1	14.125,0	11.615,0	82,2	1,00	1,22	14.125,0	Industrial
2	11.517,0	9.659,0	83,9	1,00	1,19	11.517,0	Industrial
4	4.720,0	2.947,0	62,4	1,20	1,92	5.664,0	Industrial
5	5.284,0	3.436,0	65,0	1,20	1,85	6.340,8	Industrial
6	24.057,0	18.840,0	78,3	0,90	1,15	21.651,3	Industrial
7	24.229,0	19.009,0	78,5	0,90	1,15	21.806,1	Industrial
8	6.378,0	4.336,0	68,0	0,90	1,32	5.740,2	Industrial
3	2.038,0	766,0	37,6	0,44	1,17	896,7	Terciario
Total	92.348,0	70.608,0				87.741,1	

APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO

Zona	Superficie zona (m ² s)	Ocupación máxima (m ²)	Coefficiente ocupación (%)	Ind.Edific. (m ² e/m ² s)	Relación volumétrica	Superficie Edificable (m ² e)	Uso
9.	2.779,0	1.880,0	67,7	1,00	1,48	2.779,0	Equipamiento
10	1.258,0	989,0	78,6	0,50	0,64	629,0	Reserva Infr.

II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

A. SUELO INDUSTRIAL

A.1. USO INDUSTRIAL

A. SUELO TERCIARIO

B.1. USO TERCIARIO

B. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

C.1. USO SOCIAL DEL TIPO ASISTENCIAL Y CULTURAL

C. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

C.1. ZONAS VERDES

C.2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

C.3. RED VIARIA PRINCIPAL, ACCESOS RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS

2.2. ESTUDIO DE DETALLE

Los estudios de detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento limitándose al establecimiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004 de 29 de diciembre, y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en tanto no contravengan a la anterior.

2.3. PARCELACIONES

GENERALIDADES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de dos o más lotes en uno solo.

El Proyecto de Parcelación recogerá el Plano Parcelario que permita identificar cada una de las parcelas resultantes.

El Proyecto de Parcelación, contendrá, dentro de la parcelación efectuada:

- ❑ El Plano Parcelario establecerá los linderos entre parcelas, sin modificar las alineaciones y retranqueos a las mismas establecidas en el Proyecto Sectorial.
- ❑ El Plano Parcelario especificará la superficie y edificabilidad de cada parcela.
- ❑ La asignación por PARCELA de la SUPERFICIE de SUELO, que será la resultante de la medición gráfica sobre plano de la reparcelación efectuada, siendo la suma coincidente con el máximo permitido por zonas y la suma de éstas con el sector.
- ❑ La asignación por PARCELA de la SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA, que será la resultante de la medición gráfica sobre plano de la reparcelación efectuada, siendo la suma coincidente con el máximo permitido por zonas y la suma de éstas con el sector.
- ❑ La EDIFICABILIDAD asignada a cada PARCELA, que será la resultante de multiplicar la SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA por PARCELA por la RELACION VOLUMETRICA correspondiente a la zona donde esté ubicada, siendo la suma coincidente con el máximo permitido por zonas y la suma de éstas con el sector.

En todas aquellas divisiones de parcelas, agregaciones o segregaciones, que se realicen con posterioridad a la completa ejecución del Proyecto de Parcelación, las nuevas parcelas habrán de tener frente a vial público, cumpliendo las condiciones de frente y superficie mínimos que se regulen en las ordenanzas del presente Proyecto Sectorial.

SEGREGACION DE PARCELAS

Se podrán dividir las parcelas establecidas en el Plano parcelario en otras de menor tamaño siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes tendrán la superficie mínima establecida en las normas particulares para cada zona de las presentes ordenanzas.
- Las parcelas resultantes tendrán el frente mínimo establecido en las normas particulares para cada zona de las presentes ordenanzas.
- La suma de las superficies de las parcelas resultantes coincidirá con la superficie de la parcela matriz.
- La suma de la edificabilidad de las parcelas resultantes coincidirá con la edificabilidad de la parcela matriz.
- Las parcelas resultantes dispondrán de acceso rodado a la red viaria
- Las parcelas resultantes dispondrán de acometidas independientes a cada uno de los servicios.

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

- Las parcelas edificables con arreglo a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edificase la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
- Las parcelas de suelo rústico en el supuesto establecido en los artículos 42.1.e y 206.1 de la Ley 9/2002, éste último modificado por el Artículo sexto de la ley 15/2004.

AGREGACION DE PARCELAS

Se podrán agregar parcelas para obtener otras de mayor tamaño, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes tendrán una superficie máxima igual a la de la zona en la que se sitúan.
- La superficie de la parcela resultante coincidirá con la suma de las superficies de las parcelas matriz.
- La edificabilidad de la parcela resultante coincidirá con la suma de las edificabilidades de las parcelas matriz.
- La parcela resultante dispondrá de acceso rodado a la red viaria
- La parcela resultante dispondrá de acometidas independientes a cada uno de los servicios.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Proyecto Sectorial.

En el desarrollo de las previsiones del Proyecto Sectorial, los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procediese.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son los siguientes:

RED VIARIA Y PEATONAL

Características viales

Identificación	Longitud m.	Ancho m.	Pendiente	Plazas Aparcamiento	Aceras
Vial	738,57	20,00	2,50 – 3,00%	181	Si
TOTAL	738,57			181	

Rotonda exterior de acceso

Rotonda de 18 m. de diámetro interior con

Calzada de 8,5 m. formada por un carril de 7,50 m., arcén interior de 1.00 m.

Arcén exterior de 0,5 m. de ancho.

Rotonda interior.

Rotonda de 18 m. de diámetro interior con

Calzada de 9,0 m. formada por un carril de 7,50 m., arcén interior de 1,00 m. y arcén exterior de 0.50 m.

Aceras espacios para circulación peatonal de 2 m. de ancho, y una zona de terrizos de 2,0 m. de ancho.

La Sección transversal propuesta para red viaria principal con aparcamientos asociados a la red viaria, de 20 m. de ancho, es indicativa para la urbanización del parque. Consta de:

Calzada: de 7 m. de ancho con 2 carriles de 3,50 m. de ancho cada uno, para circulación de vehículos, uno para cada sentido; contiguos, y a cada lado, se disponen las

Zonas de aparcamientos: asociadas a la red viaria, para estacionamientos en fila de 2,50 m. de ancho cada uno; contiguos se disponen las

Aceras: espacios para circulación peatonal de 2 m. de ancho del lado de la calzada, y zona de terrizos de 2,0 m. de ancho, del lado de las parcelas.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las “Recomendaciones para el proyecto de intersecciones” del M.O.P.T.

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

ACCESIBILIDAD

La ordenación propuesta en el presente Proyecto Sectorial – en especial por lo que afecta a la red viaria y peatonal- ha sido diseñada tratando de evitar toda restricción para

la accesibilidad de las personas con limitaciones motrices y sensoriales, correspondiendo a los Proyectos de Urbanización, en última instancia, contener las especificaciones necesarias para que los espacios de uso público –viales, zonas verdes- resulten plenamente accesibles a dichas personas. Los proyectos de edificación que se acompañen en solicitud de licencia garantizarán la correcta accesibilidad de dichas personas dentro de las edificaciones.

En cualquier caso los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (art 5 a 13) y a los art 12 a 26 del reglamento de desenvolvimiento y ejecución de dicha ley, exigibles a la urbanización de los espacios libres de uso público.

APARCAMIENTOS PUBLICOS

Los proyectos de urbanización señalarán las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria y en las áreas de uso específico reservadas en el Proyecto Sectorial.

Se reservará al menos un 2% del nº total de plazas para personas de movilidad reducida (art 7.c del Anexo al Reglamento de Planeamiento y 14 de la ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

En cualquier caso los aparcamientos públicos cumplirán las determinaciones del Reglamento de desenvolvimiento y ejecución de la ley de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma de Galicia (art 21,37; y bases 1.3 y 3 del anexo 1 de dicho reglamento).

REDES DE SERVICIOS

A continuación se definen las características que deben reunir las redes de servicios, si bien se tendrán en cuenta las exigencias de las diferentes normativas técnicas que puedan surgir en el futuro, así como la adaptación a los nuevos materiales, usos y técnicas constructivas.

La modificación de las condiciones descritas deberán ser justificadas adecuadamente por el Técnico Redactor del Proyecto de Urbanización.

RED DE ABASTECIMIENTO

Trazado

- La red de abastecimiento se dispondrá bajo las aceras o terrizos, siendo mallada para equilibrar las variables de cálculo de la red y proporcionar una mayor seguridad en casos de avería y/o corte de suministro.
- La profundidad de instalación será de 1,00 metro mínimo.
- El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos
- El punto de entronque se recoge en la documentación gráfica de planos

Condiciones de cálculo

- ❑ La dotación de agua se estima en 0,25 litros/segundo/hectárea.
- ❑ Se tomará un coeficiente punta de 3, aplicado solo a las superficies de las parcelas.
- ❑ La velocidad de circulación de agua estará comprendida entre 0,5 y 4.00 m/s.
- ❑ La red hidráulica permitirá el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes durante dos horas con un caudal de 1.000 l/min. y presión mínima de 10 m.c.a. En caso de redes de suministro existentes se adoptará el valor de 500 l/min.

Características de diseño

- ❑ La red se construirá en polietileno de alta densidad - fundición dúctil con un diámetro mínimo de 125 mm.
- ❑ La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 m.c.a.

- ❑ La red se dispondrá mallada con válvulas de corte en los cruces, de tal manera que permita obtener tramos independientes y facilite el suministro al resto de los tramos.
- ❑ Se dispondrán bocas de riego para riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- ❑ Se dispondrán bocas de incendio.
- ❑ Se dispondrán acometidas individuales para cada parcela.

RED DE ALCANTARILLADO

Trazado

- ❑ Se dispondrá una red de saneamiento en sistema separativo.
- ❑ Los colectores de pluviales se disponen bajo el aparcamiento, a una profundidad mínima de enterramiento de 1,20 m.
- ❑ Los colectores de residuales se disponen bajo acera a una profundidad mínima de enterramiento de 1,20 m.
- El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos
- El punto de vertido se recoge en la documentación gráfica de planos

Condiciones de cálculo

Se establecen los siguientes parámetros a efectos de cálculo de los proyectos de urbanización:

Aguas residuales

- ❑ El caudal medio será inferior al empleado en abastecimiento con 0,25 litros/segundo/hectárea neta.
- ❑ Se tomará un coeficiente punta de 3,0.
- ❑ Las velocidades de circulación se toman de 0,5 a 3 m/segundo.
- ❑ Se podrán realizar vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondientes tasas municipales.

Aguas pluviales

- Para el cálculo de aguas pluviales se adoptará el método racional modificado.
- La precipitación máxima diaria de acuerdo con el mapa de precipitaciones en la provincia de Lugo para un período de retorno de 10 años es de 159,58 l/sg.Ha.
- Se adoptarán los siguientes coeficientes de escorrentía:
 - Parcelas: 0,7
 - Viales: 0,80
 - Zonas sin pavimentar: 0,40
 - Zonas verdes: 0,30

Características de diseño

- El material a emplear será PVC compacto, SN-4 unión junta elástica o de hormigón vibrado u hormigón armado con enchufe de campana y junta de goma para diámetros de 600 mm. o mayores.
- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 315 mm.
- La pendiente mínima será del 0,5% en tuberías de PVC y 1% en hormigón.
- La pendiente de la canalización será inferior al 6% y se dispondrán de resaltos para ello.
- Las tapas de registro serán para 40 Tn.
- La distancia máxima entre pozos será de 50 m.
- Se dispondrán sumideros cada 35-40 m. y en los puntos bajos.
- Las acometidas serán independientes para pluviales y residuales.
- Las acometidas se dispondrán directas a pozo. En caso de acometer a tubería se emplearán piezas especiales.
- Las acometidas tendrán una pendiente mínima del 2%.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Trazado

- La red de distribución en media tensión se dispondrá enterrada bajo aceras hasta los centros de transformación.
- La red de distribución en baja tensión se dispondrá enterrada bajo aceras.
 - El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos
 - El punto de entronque se recoge en la documentación gráfica de planos

Condiciones de cálculo

- El consumo mínimo a considerar para el cálculo de instalación será de 10 w por m² de superficie de parcela a la tensión de 20 Kv.
- Se emplearán los coeficientes reglamentados o los señalados por la compañía distribuidora.

Características de diseño

- La red subterránea de media tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.
- La red de distribución de baja tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Trazado

- La red de alumbrado público se dispondrá al tresbolillo, con lámparas de vapor de sodio sobre columnas.
 - El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos

Condiciones de cálculo

- El nivel de iluminación medio será de 20 lux. en viales.
- Se dispondrá en sistema al tresbolillo.
- La relación altura montaje/ ancho de calzada será inferior a 1,00 y superior a 0,50.

Características de diseño

- ❑ Las lámparas serán de vapor de sodio de 150 w ó 250 w.

RED DE TELEFÓNICA

Trazado

- ❑ Discurrirá preferentemente bajo acera.
- El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos

Condiciones de cálculo

- ❑ Se efectuará según normas de la compañía suministradora.

Características de diseño

- ❑ La red de distribución subterránea se efectuará con tubos normalizados de PVC bajo acera envueltos en arena en acera y hormigón en calzada según criterio de la compañía suministradora.
- ❑ Las arquetas serán de hormigón prefabricado o "in situ" según dimensiones normalizadas por la compañía suministradora.
- ❑ Se dispondrá arqueta de acometida cada dos parcelas con 1 tubo de 40 mm. cada parcela.

RED DE GAS

Trazado

- ❑ La red de distribución en media presión B se dispondrá enterrada bajo la línea de los bordillos.
- ❑ La profundidad de enterramiento de las canalizaciones deberá ser, por lo menos, igual a 0,50 metros, medidos entre la generatriz superior de la canalización y la superficie del terreno.

- ❑ Cuando se sitúe próxima a otras canalizaciones enterradas deberá disponerse, entre las partes más cercanas de las dos instalaciones, de una distancia mínima de 0,10 metros en los puntos de cruce y de 0,20 metros en recorridos paralelos.
- ❑ Cuando por razones justificadas no pueda respetarse la profundidad señalada y la tubería no haya sido calculada para resistir los esfuerzos mecánicos exteriores a que se encontrará sometida, deberá disponerse entre la tubería y la superficie del terreno una losa de hormigón.

El trazado de la red se recoge en la documentación gráfica de planos.

El suministro de gas procederá de un tanque de Gas Natural Licuado a ubicar en la parcela de servicios afectos a las infraestructuras.

Condiciones de cálculo

- ❑ Para el cálculo de la potencia a instalar se seguirán criterios de la Compañía Distribuidora y/o Suministradora.

Reglamentaciones y Normas en Vigor

- ❑ Reglamento General de Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre – B.O.E. de 21 de noviembre de 1973).
- ❑ Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974 – B.O.E. de 6 de diciembre de 1974).
- ❑ Instrucciones técnicas complementarias ITC-MIG.
- ❑ Reglamento electrotécnico de Baja Tensión (Red Decreto 842/2002 de 2 de agosto), e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- ❑ Normas UNE de aplicación (UNE 60.002; UNE 53.333).
- ❑ Reglamento de Aparatos a Presión ITC-MIE-AP15

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Con carácter general, se aplicarán las normas UNE a los materiales que puedan ser objeto de ellas, así como las prescripciones particulares que tenga dictadas la Delegación Provincial de la Consellería de Industria y las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de Redes de Distribución de la Compañía Suministradora.

OTROS SERVICIOS

Se podrán establecer aquellas redes de servicio tales como telecomunicaciones, circuito cerrado de televisión, etc., que puedan existir en el futuro, por los sistemas de espacios libres de dominio y uso público (red viaria, accesos, reserva y aparcamientos, zonas verdes y zonas de infraestructuras y servicios).

III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS

LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el art. 194 de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ACCESO A PARCELAS

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

En caso de que el beneficiario quisiera variar dicho acceso, mantendrá las mismas características constructivas previstas en el P.U., debiendo contar con la correspondiente licencia municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (COMUNES A TODAS LAS ZONAS)

NORMATIVA GENERAL

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 3 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que, en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales susceptibles de estancia habitual de personas; o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zona de paso, almacenes u otras que no reúnan las condiciones para la estancia habitual de personas.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permite que las construcciones y elementos accesorios necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas..., sobrepasen la altura máxima permitida a las edificaciones.

Para determinar la superficie de ocupación en planta y la superficie construida se tendrá en cuenta lo expuesto en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

CIERRES DE PARCELA

El cerramiento frontal será diáfano, con una altura máxima de 2.50 m., permitiéndose la base maciza, hasta una altura máxima de 0.80m. sobre la rasante, con un acabado visto por lo menos enfoscado y pintado. En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Los cierres de las alineaciones a espacios públicos (no a viales), se realizarán con un muro ciego de 2.50 m. de altura con materiales que tengan un acabado visto o por lo menos enfoscado y pintado.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado, debiendo realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela, para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Así mismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar, y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se estableciera deberá realizar el abono correspondiente a ésta.

3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Sobre la base de las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cómputo de superficie construida, son de aplicación las condiciones expuestas en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

A continuación se establece la SUPERFICIE del suelo por zonas, susceptibles de división en parcelas edificables, la superficie de OCUPACIÓN máxima por zonas, el ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD máxima para cada zona, y la RELACIÓN VOLUMÉTRICA, parámetro que relaciona volumétricamente la superficie edificable con la superficie de ocupación máxima por zonas.

Los máximos se reflejan en el cuadro siguiente:

Zona	Uso	Titularidad	Superficie zona (m ²)	Ocupación máxima (m ²)	Coefficiente ocupación (%)	Ind. Edificab. (m ² e/m ² s)	Relación volumétrica	Superficie Edificable (m ² e)	Carácter
1	Industrial	Privada	14.125,0	11.615,0	82,2	1,00	1,22	14.125,0	Lucrativo
2	Industrial	Privada	11.517,0	9.659,0	83,9	1,00	1,19	11.517,0	Lucrativo
3	Terciario	Privada	2.038,0	766,0	37,6	0,44	1,17	896,7	Lucrativo
4	Industrial	Privada	4.720,0	2.947,0	62,4	1,20	1,92	5.664,0	Lucrativo
5	Industrial	Privada	5.284,0	3.436,0	65,0	1,20	1,85	6.340,8	Lucrativo
6	Industrial	Privada	24.057,0	18.840,0	78,3	0,90	1,15	21.651,3	Lucrativo
7	Industrial	Privada	24.229,0	19.009,0	78,5	0,90	1,15	21.806,1	Lucrativo
8	Industrial	Privada	6.378,0	4.336,0	68,0	0,90	1,32	5.740,2	Lucrativo
9	Equipam.	Pública	2.779,0	1.880,0	67,7	1,00	1,48	2.779,0	No Lucr.
10	Res. Infr.	Pública	1.258,0	989,0	78,6	0,50	0,64	629,0	No Lucr

3.4. CONDICIONES DE USO

Serán las establecidas en el apartado 4. Normas particulares de cada zona.

Dentro de la *parcela edificable* distinguiremos dos zonas a efectos de los usos establecidos:

Zona de retranqueo: Es la superficie de la parcela comprendida entre la *alineación* o *lindero* y la *línea de fachada*.

No podrán ser ocupados por la edificación o elementos auxiliares.

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Podrán establecerse servidumbre de paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, y canalizaciones aéreas y subterráneas de servicios.

Zona de superficie ocupada: Es la superficie de la parcela ocupada por la edificación o elementos auxiliares comprendida entre las *líneas de ocupación máxima*.

Se permiten las edificaciones y elementos auxiliares según los usos establecidos por las normas particulares para cada zona.

3.5. APARCAMIENTOS

Se establecen las siguientes plazas de aparcamientos mínimas.

Titularidad	Plazas	Superficie m2	Reserva minusválidos
Público	343	5.554	20
Interior de Parcelas	548	10.960	--
TOTAL	891	16.514	20

APARCAMIENTOS PÚBLICOS

a) Asociados a la red viaria

A cada lado de la calzada se disponen sendas bandas de aparcamientos en línea, reservando 18 plazas para minusválidos.

Identificación	Plazas	Superficie (m²)	Reserva minusválidos
Vial	181	2.313	18

b) Superficies específicas

Se dispone una superficie de 3.241 m² para albergar hasta 162 plazas de aparcamiento, dos de las cuales serán de minusválidos.

APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE PARCELAS

Se dispondrán en el interior de las parcelas un total de 558 plazas de aparcamiento, quedando garantizada su ubicación en la superficie no destinada a la edificación (zona de retranqueo) o en las zonas ocupadas por la misma construidas para tal fin (dado que la ley no recoge que los aparcamientos deban garantizarse en su totalidad en las zonas libres).

En el cuadro siguiente se reflejan los módulos mínimos de plazas de aparcamiento a reservar dentro de cada una de las zonas contempladas en el Proyecto Sectorial. La especificación de estos módulos mínimos dentro de las parcelas no se podrá realizar hasta la redacción del proyecto de parcelación, que permitirá identificar cada una de las parcelas resultantes.

Los Proyectos de Edificación, Ampliación o Reforma de Edificaciones deberán contener la justificación de la disponibilidad del número de plazas necesarias, definiendo además su localización en la documentación gráfica de los mismos.

zona	uso	Número de plazas	Superficie de plazas (m²)	Min. Superf. no ocupada por edificaciones (m²)
1	industrial	40	800	2.510
2	industrial	32	640	1.858
3	terciario	39	780	1.272
4	industrial	43	860	1.773
5	industrial	42	840	1.848
6	industrial	146	2.920	5.217
7	industrial	148	2.960	5.220
8	industrial	46	920	2.042
9	equipamientos	8	160	899
10	Res.infraestr.	4	80	269
	TOTAL	558	11.160	23.322

3.6. REGULACIÓN DE EMISIONES CONTAMINANTES

EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas producidas por cualquier actividad que se instale se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (BOE 26 de Diciembre de 1.972), de protección del ambiente atmosférico y por su Reglamento, aprobado por decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (BOE 22 de abril de 1.975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

AGUAS RESIDUALES

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.

- b) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

- d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoque o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel,

maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

- e) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.
- h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxido de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

j) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

<u>PARAMETRO</u>	<u>VALORES LIMITES</u>
Aluminio(mg/l)	1
Arsénico(mg/l)	0,5
Bario(mg/l)	20
Boro(mg/l)	2
Cadmio(mg/l)	0,1

Cromo III(mg/l)	2
Cromo IV(mg/l)	0,2
Hierro(mg/l)	2
Manganeso(mg/l)	2
Niquel(mg/l)	2
Mercurio(mg/l)	0,05
Plomo	0,2
Selenio(mg/l)	0,03
Estaño(mg/l)	10
Cobre(mg/l)	0,2
Cinc(mg/l)	3
Tóxicos metálicos(J)	3
Cianuros(mg/l)	0,5
Cloruros(mg/l)	2.000
Sulfuros(mg/l)	1
Sulfitos(mg/l)	1
Sulfatos(mg/l)	2.000
Fluoruros(mg/l)	6
Fósforo total(mg/l)	10
Fósforo total(mg/l)	0,5
Amoníaco(mg/l)	15
Nitrógeno nítrico(mg/l)	10
Aceites y grasas(mg/l)	20
Fenoles(mg/l)	0,5
Aldehidos(mg/l)	1
Detergentes(mg/l)	2
Pesticidas(mg/l)	0,05

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- k) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso; que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- l) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Ordenanzas Municipales de la localidad.

Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondientes tasas municipales.

No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el concello disponga de otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

RUIDOS

El nivel de ruidos no podrá ser superior a los 90 decibelios, medidos en cualquier lindero de la parcela.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1997 de Contaminación acústica y en la ordenanza municipal vigente en el momento de solicitarse la instalación.

APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo perpetuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, las actividades deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley de Protección de riesgos laborales. Ley 31/1995 (BOE 10-11-95) y demás disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

- R. D. 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- R. D. 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los centros de trabajo; y en especial lo establecido en su apartado A).2.1º a) en relación con las alturas libres mínimas exigibles.
- R. D. 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañen riesgos, en particular dorso-lumbares, para los trabajadores.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Concello o Entidad Gestora.

3.7. CONDICIONES DE SEGURIDAD

INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 96 o la que esté vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

3.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

GENERALIDADES

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, y, en general a cualquier sistema de espacios libres de dominio y uso público (jardines, viales, aparcamientos), quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Tendrán consideración de fachada aquellos paramentos que aunque no tengan frente a una calle o espacio público si sean visibles por cuestiones de topografía o criterios de medición de rasantes.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3.9. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Los proyectos de edificación que se presenten en solicitud de licencia justificarán el cumplimiento de la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (artículos 14 a 25) y de su reglamento de desarrollo y ejecución (artículos 27 a 40).

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SUELO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación

Condiciones de edificación:

Tipología: adosada (entre medianerías, agrupada o pareada) y aislada
(ver cuadro página siguiente)

Superficie mínima de parcela: 1000 m²

Frente mínimo de parcela: 18 m.

Altura sobre terreno: 15 m.

Altura mínima libre de planta: 3 m.

Número de plantas: 2.

Retranqueos mínimos a alineaciones: los establecidos en el plano de edificabilidad y retranqueos

Retranqueos mínimos a linderos: serán de 3,0 m. los retranqueos mínimos a linderos entre parcelas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas.

Ocupación máxima de parcela: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos

Edificabilidad: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos. A nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

- 1) Cualquier actividad industrial así como sus usos compatibles, que cumplan con la legislación vigente y disponga, en su caso, del Informe favorable del órgano autonómico competente para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cumpliendo además con las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.
- 2) El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención y/o transformación de materias primas o derivadas de éstas, así como las funciones o servicios para complementar la actividad industrial propiamente dicha. Se incluye dentro del uso industrial el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de productos y bienes de consumo, la exposición, guarda de maquinaria y desguaces.
- 3) Se autoriza el uso de los denominados centros de transporte y su área de transporte, área de servicio a vehículos, zona de almacenaje y manipulación de productos y zona de apoyo logístico.
- 4) Se excluye el uso residencial, excepto la vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación. Se prohíbe expresamente las viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, agrupadas o pareadas, por lo que la superficie destinada a esta residencia (que individualmente no superará los 100 m² útiles) deberá estar integrada dentro del edificio/s en el que se desarrolla el uso autorizado, por lo que en ningún caso se superará la edificabilidad máxima asignada en la regulación para el uso industrial.

Zona	Superficie	Ocupación	Sup.mínima	Edificabilidad	Tipología	Uso
------	------------	-----------	------------	----------------	-----------	-----

	(m ²)	Máxima (m ²)	parcela/frente mínimo	(m ² e)	Ordenación	
1	14.125	11.615	1.000m ² /18m	14.125,0	Adosada (entre medianeras, agrupada y pareada) aislada.	Industrial
2	11.517	9.659	1.000m ² /18m	11.517,0	Adosada (entre medianeras, agrupada y pareada) aislada.	Industrial
4	4.720	2.947	1.000m ² /18m	5.664,0	Aislada	Industrial
5	5.284	3.436	1.000m ² /18m	6.340,8	Aislada	Industrial
6	24.057	18.840	1.000m ² /18m	21.651,3	Aislada	Industrial
7	24.229	19.009	1.000m ² /18m	21.806,1	Aislada	Industrial
8	6.378	4.336	1.000m ² /18m	5.740,2	Aislada	Industrial

4.2. SUELO TERCIARIO

USO TERCIARIO

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología: aislada

Superficie mínima de parcela: 1000 m²

Frente mínimo de parcela: 18 m.

Altura sobre terreno: 15 m.

Altura mínima libre de planta: 3 m.

Número de plantas: 3.

Retranqueos mínimos a alineaciones: los establecidos en el plano de edificabilidad y retranqueos.

Retranqueos mínimos a linderos: los establecidos en el plano de edificabilidad y retranqueos.

Ocupación máxima de parcela: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos.

Edificabilidad: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos. A nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Uso terciario es el destinado a las actividades que, con carácter lucrativo, se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso

garajes) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar, de empresas privadas o particulares (despachos profesionales, consultorías...) asimismo de carácter lucrativo.

Comprende también los establecimientos mixtos con industria, siempre que predomine la parte comercial. Se entenderá que se cumple este requisito cuando el uso comercial sea mayor que la mitad de la superficie edificable máxima materializable sobre la parcela.

Dentro del uso comercial definiremos oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje-aparcamiento, talleres de automóvil, establecimientos de hostelería, restaurantes, uso hotelero, hipermercados, gasolineras.

Se autoriza el uso de los denominados centros de transporte y su área de transporte, área de servicio a vehículos, zona de almacenaje y manipulación de productos y zona de apoyo logístico.

Se autoriza también el uso de los denominados área de servicio de autovías y autopistas, como un conjunto de actividades de hostelería, hotelería, venta, gasolinera, garaje-aparcamiento, servicios del automóvil.

Se excluye el uso residencial, excepto la vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación. Se prohíbe expresamente las viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, agrupadas o pareadas, pero los que la superficie destinada a esta residencia (que individualmente no superará los 100 m² útiles) deberá estar integrada dentro del edificio/s en el que se desarrolla el uso autorizado, por lo que en ningún caso se superará la edificabilidad máxima asignada en la regulación para el uso terciario.

Zona	Superficie (m ²)	Ocupación Máxima (m ²)	Sup.mínima parcela/frente mínimo	Edificabilidad (m ² e)	Tipología Ordenación	Uso
Zona 3	2.038	766	1.000 m ² /18m	896,7	Aislada	Terciario

4.3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología: aislada

Superficie mínima de parcela: 1.000 m²

Frente mínimo de parcela: 18 m.

Altura sobre terreno: 15 m.

Altura mínima libre de planta: 3.00 m.

Número de plantas: 2

Retranqueos mínimos a alineaciones: los establecidos en el plano de edificabilidad y retranqueos

Retranqueos mínimos a linderos: Serán de 3,0 m. los retranqueos mínimos a linderos entre parcelas.

Ocupación máxima de parcela: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos

Edificabilidad: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos. A nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

El Equipamiento público tendrá un uso social del tipo asistencial y cultural.

Se prohíbe expresamente el uso residencial

4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ZONAS VERDES

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Condiciones de Uso:

Se destinarán a jardines públicos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios

Condiciones de Uso:

Se destinarán para elementos de la red de infraestructuras y servicios.

Acceso rodado y peatonal para servidumbres de fincas.

Usos compatibles: los usos propios de Red Viaria Principal, Accesos Reserva y Aparcamientos asociados a la red viaria.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

ZONAS AL SERVICIO DE INSTALACIONES

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología: aislada

Superficie mínima de parcela: 1000 m²

Frente mínimo de parcela: 18 m.

Altura sobre terreno: la requerida por el tipo de instalación.

Altura mínima libre de planta: 3.00 m.

Número de plantas: 2

Retranqueos mínimos a alineaciones: los establecidos en el plano de edificabilidad y retranqueos

Retranqueos mínimos a linderos: serán de 3,0 m. los retranqueos mínimos a linderos entre parcelas.

Ocupación máxima de parcela: la establecida en el plano de edificabilidad y retranqueos

Edificabilidad: 0,50 m²/m². A nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Se permite el uso para edificaciones cerradas, anexas a instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

Se prohíbe expresamente el uso residencial

RED VIARIA PRINCIPAL, ACCESOS RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

Condiciones de Uso:

Calzadas: Es la superficie destinada al tránsito rodado

Uso libre de tránsito rodado.

Aceras: Es la superficie destinada al tránsito peatonal

Uso exclusivo de tránsito peatonal

Aparcamientos: Es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

APARCAMIENTOS

Ámbito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios

Condiciones de Uso:

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Usos compatibles: los usos propios de Red Viaria Principal, Reserva y Aparcamientos asociados a la red viaria.

4.5. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación, a una determinada parcela, de la distinta normativa establecida exista contradicción, prevalecerá la más restrictiva.

Lugo, mayo de 2.005

El Ingeniero Autor del Proyecto

Fdo.: Patricio Aguilar Cavanillas