

[B] NORMAS URBANÍSTICAS

[1] DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1. Natureza e ámbito

O presente Documento Urbanístico do Proxecto Sectorial é o instrumento de ordenación do territorio que desenvolve as directrices e determinacións establecidas no "Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia" para a área denominado Parque Empresarial de Verín.

O ámbito de aplicación da presente normativa é a sinalada nos planos de ordenación do presente Proxecto Sectorial.

Artigo 2. Alcance

As determinacións contidas neste Proxecto Sectorial serán vinculantes para as administracións públicas e para os particulares, e prevalecerán sobre as determinacións do plan urbanístico vixentes nos municipios de Verín e Monterrei.

Artigo 3. Modificación e vixencia

O presente documento entra en vigor coa publicación do acordo da súa aprobación definitiva. A súa vixencia é indefinida, e a súa modificación realizarase de acordo ao establecido no artigo 14 do Decreto 80/2000 polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal.

Artigo 4. Desenvolvemento e execución

Para o desenvolvemento e execución do Parque Empresarial de Verín será precisa a elaboración dos correspondentes proxectos técnicos de urbanización, de parcelación, e de edificación.

O contido dos devanditos proxectos será o establecido na lexislación urbanística e sectorial, debendo á súa vez cumprir coas condicións establecidas nas presentes Normas.

Artigo 5. Cumprimento da lexislación vixente

O cumprimento das normas e preceptos contidos nesta Normativa, non exime da obrigabilidade de cumprir as restantes disposicións vixentes ou que poidan ser ditadas, sobre as distintas materias afectadas en cada caso.

Nos aspectos non contemplados nesta Normativa, estarase ao disposto, de forma subsidiaria, no Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia e na súa Modificación Puntual relativa ao Parque Empresarial de Verín.

Artigo 6. Sistema de actuación

Por determinación do Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia a actuación desenvolverase por expropiación forzosa

correspondendo ao Instituto Galego de Vivenda e Solo a tramitación dos expedientes expropiatorios como administración actuante.

Artigo 7. Definicións

Para os efectos desta normativa, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que se expresa a continuación:

➤ Parcela edificable

É a superficie de solo comprendida entre lindeiros e aliñacións, sobre a cal se pode edificar cando reúna a condición de soar como consecuencia da execución do presente proxecto sectorial.

➤ Mazá

Conxunto de parcelas ou zonas que quedan abranguidas entre vías e/ou espazos públicos determinados polo presente Proxecto Sectorial.

➤ Zona

Cada unha das áreas reguladas por unha ordenanza

➤ Aliñación oficial

Enténdese por aliñación oficial as liñas límites das parcelas edificables cos espazos públicos constituídas polo viario e os espazos libres.

➤ Fronte de parcela

É a distancia existente entre lindeiros laterais de parcela, medida sobre a súa aliñación oficial. Prodúcese sempre en contacto con viario público.

A fronte mínima enténdese, como o menor permitido para que poida considerarse parcela edificable.

➤ Lindeiros laterais

Son os lindeiros perimetrais que delimitan unha parcela e a distinguen dos seus lindantes

É lindeiro frontal o que delimita a parcela co viario público.

En parcelas cun único lindeiro frontal, enténdese como testeiro o oposto a este e o resto serán lindeiros laterais.

En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán lindeiros laterais os restantes.

➤ Liña límite de edificación

É aquela liña que a futura edificación non pode superar.

➤ <i>Recuamento de fachada</i> Enténdese por recuamento de fachada a distancia mínima que debe separar a edificación da alifación oficial da parcela e que debe quedar libre de edificación, sobre e baixo rasante, salvo que de forma expresa se estableza o contrario en cada unha das ordenanzas de zona das presentes Normas.	▪ As plantas inferiores á baixa teñen consideración de plantas baixo rasante. Non obstante, as plantas inferiores á baixa a cara superior da cal do forxado de teito se atope a distancia maior de sesenta (60) centímetros respecto á rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación, considéranse a todos os efectos, planta sobre rasante.
➤ <i>Recuamento a lindeiros</i> Enténdese por recuamento a lindeiro a distancia mínima que debe separarse a edificación dos lindeiros das parcelas e que debe quedar libre de todo tipo de edificación sobre rasante	▪ Planta enteiramente subterránea: é aquela na que a súa cara superior do forxado de teito está por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación.
➤ <i>Altura da edificación</i> A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Para a súa regulación poderase utilizar unha ou ambas as dúas das seguintes unidades de medida: ▪ A distancia vertical en metros dende a rasante da rúa a que dea fronte a edificación, tomada no punto medio da fachada, e ata a cara inferior do forxado ou armazón estrutural da cuberta. ▪ Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas pisos e, no seu caso, a planta semisoto.	▪ Planta piso: é a situada por enriba do forxado de teito da planta baixa. ▪ Entrepanta: planta que na súa totalidade, ten o forxado do chan nunha posición intermedia entre os planos de pavimento ou teito dunha planta. Admítese a construción de entreplanta sempre que a súa superficie útil non exceda do 50% da superficie útil do local a que esta adscrita. Para determinar a superficie útil de entreplanta, unicamente poderá considerarse a superficie útil de local que conte con altura abunda. A altura libre de piso por enriba e por debaixo de entreplanta, será a correspondente ao uso ao que se destine e, en todo caso, igual ou superior a douscentos cincuenta (250) centímetros, podendo reducirse a douscentos vinte (220) centímetros cando se destine a pezas non habitables. A entreplanta terá sempre acceso polo local da planta onde se desenvolve.
➤ <i>Altura máxima da edificación</i> É aquela que non pode superarse coa edificación. Establecerase en número máximo de plantas e/ou metros; ambas as dúas haberán de respectarse como máximos admisibles.	➤ <i>Altura de planta</i> É a distancia entre os eixes de dous forxados consecutivos, ou entre o nivel de piso e tirante de cimbra de cuberta de nave.
Sobre a altura máxima da edificación permitida non poderán realizarse outras construcións que a cuberta cunha altura non superior a catro (4) metros e as chemineas, antenas, instalacións para enerxía solar e instalacións especiais debidamente xustificadas pola actividade que se implante.	➤ <i>Altura libre de piso</i> É a distancia dende a superficie do pavimento rematado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente. En naves, a altura libre de planta considérase equivalente.
➤ <i>Planta</i> Planta baixa: ▪ É aquela na que o seu nivel de chan atópase situado entre máis / menos sesenta (60) centímetros respecto á rasante da beirarrúa no punto medio do lindeiro frontal. ▪ En parcelas de esquina a cota de nivelación da planta baixa deberá situarse entre máis / menos sesenta (60) centímetros do punto medio da rasante na beirarrúa do lindeiro frontal de maior lonxitude.	➤ <i>Ocupación máxima</i> É a superficie da parcela edificable susceptible de ser ocupada pola edificación. A súa contía pode sinalarse: ▪ Indirectamente, como conxunción de referencias de posición, coincidente entón coa área de movemento da edificación ▪ Directamente, mediante a asignación dun coeficiente de ocupación. Neste caso a ocupación é a máxima proporción da superficie edificable que poderá quedar comprendida dentro dos límites definidos pola proxección, sobre un plano horizontal, das liñas externas da edificación, mesmo subterránea. Exprésase en tanto por cento.
➤ <i>Plantas inferiores á baixa:</i> Son aquelas nas que os seus niveis de chan están por debaixo do nivel do chan da planta baixa. O número máximo de plantas inferiores á baixa será unha (1) cunha profundidade máxima de tres (3) metros, medidas dende a cota de nivelación da planta baixa.	➤ <i>Superficie ocupada</i> É a superficie comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda construción, mesmo subterránea. Para o conxunto da superficie ocupada non se terá en conta os aleiros, marquesiñas, ou outros elementos similares.

➤ *Edificabilidade máxima*

É o valor que sinalan estas Normas para limitar a superficie edificada total que pode construírse nunha zona ou parcela determinada. Pode fixarse mediante:

- Unha cantidade concreta
- Un coeficiente de edificabilidade, que relaciona a superficie total edificable e a superficie total da zona ou parcela

➤ *Espazos libres interiores de parcela*

Son os espazos de uso privativo non ocupados pola edificación.

➤ *Tipos edificatorios*

Enténdense por tipos edificatorio, os modelos construtivos básicos que serven de colectores construídos dos usos permitidos por estas Normas.

Os tipos admisibles son:

- Edificación illada: construcións que se atopan separadas doutras edificacións ou lindes parcelais distintos da alifación oficial en todas as súas caras.
- Edificación semiacaroada: construcións que pousen unha das súas caras pegadas a un dos lindes parcelais laterais.
- Edificación pegada: construcións que pousen ambas as dúas das súas caras pegadas aos lindes parcelais laterais.

[2] RÉXIME DOS USOS

Artigo 8. Condicións xerais dos usos

Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza.

A regulación de usos nunha determinada zona ou parcela establécese en cada ordenanza.

Artigo 9. Definición, clasificación dos usos do solo e a edificación

➤ *Definición*

- **Uso característico:** é o predominante nunha zona ou parcela segundo o establecido en cada ordenanza
- **Uso compatible:** é o que pode implantarse substituíndo ou coexistindo co característico para os efectos do cómputo das limitacións da intensidade de usos en cada zona ou parcela.
- **Uso asociado:** é aquel uso compatible ligado á actividade principal que se integra con ela en edificio ou parcela.

- **Uso prohibido:** todo aquel que nas ordenanzas de zona non apareza como característico ou compatible.

➤ *Clasificación*

Para os efectos destas Normas os usos permitidos son os seguintes:

- **Industria e almacenaxe:** definido como aquel que comprende actividades de transformación, elaboración e reparación, así como os de almacenaxe e distribución de produtos de calquera clase.
- **Garaxe-aparcamento e servizos do automóbil:** definido como aquel que corresponde a garda e estacionamento de vehículos, así como ao seu mantemento e reparación. Inclúe as estacións de servizo e subministración de combustible a vehículos.
- **Oficinas:** definido como aquel que comprende as actividades administrativas, burocráticas, de xestión e servizos; podendo abranguer actividades implantadas en edificios exclusivos ou complementarios doutros usos.
- **Comercial:** definido como aquel que comprende os locais abertos ao público destinados á venda ou prestación de servizos; podendo abranguer actividades implantadas en edificios exclusivos ou complementarios doutros usos.
- **Equipamento, ocio e recreativo:** definido como aquel que comprende actividades relacionadas con ocio, tempo libre, así como as dotacións propias do desenvolvemento de solo urbanizable (deportivo, social, cultural) ou compatibles cos usos previstos (docente, asistencial-sanitario, socio-cultural, público-administrativo).
- **Hoteleiro:** definido como aquel destinado ao servizo público de aloxamento temporal.
- **Servizos públicos:** definido como aquel que corresponde tanto ás instalacións de carácter específico (enerxía, comunicación, matadoiros) como aquelas actividades de servizos desenvolvidas por organismos públicos.

Artigo 10. Regulación do uso industria e almacenaxe

➤ *Actividades*

O uso industria e almacenaxe comprende as seguintes actividades:

- **Produción,** que comprende as actividades cuxo obxecto principal das cales é a obtención de produtos por procesos transformadores, e inclúe funcións técnicas e económicas, espacialmente ligadas á función principal, tales como a reparación, garda ou depósito de medios de produción e materias primas, así como a almacenaxe de produtos rematados para a súa subministración a almacenistas, instaladores, fabricantes, etc..
- **Almacenaxe e distribución,** que comprende aquelas actividades independentes o obxecto da cal principal é o depósito, garda ou almacenaxe de bens e produtos, así como as funcións de almacenaxe e distribución de mercadorías propias do comercio almacenista, almacenaxe dos establecementos dedicados á obtención, transformación, almacenamento e preparación para

o transporte de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, mesmo envasado, transporte e distribución. Así mesmo se inclúen outras funcións de depósito, garda ou almacenaxe ligadas a actividades principais de industria, comercio minorista ou outros servizos de uso terciario, que requiran espazo axeitado separado das funcións básicas de produción, oficina ou despacho público.

- Reparación e tratamento de produtos de consumo doméstico que comprenden aquelas actividades a función principal das cales é reparar ou tratar obxectos de consumo doméstico co obxecto de restauralos ou modificalos, pero sen que perdan a súa natureza inicial. Estes servizos poden levar incluída a súa venda ao público ou a través de intermediarios.
- Actividades de investigación aplicada ao desenvolvemento da industria, como laboratorios, centros informáticos, etc. Así como as de servizos ás empresas.

➤ *Condicións*

- En xeral as instalacións industriais han de cumprir as disposicións vixentes sobre a materia en relación á actividade que desenvolvan, así como as que establezan as presentes Normas.
- Toda instalación se someterá ás determinacións establecidas polo Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental e cumpriran o establecido pola lexislación vixente en materia de Hixiene e Seguridade no Traballo. Así mesmo será necesario someter os proxectos ao trámite de avaliación de impacto ambiental cando así estivese previsto no Real Decreto Lexislativo 1/2008, de 11 de xuño, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Avaliación de Impacto Ambiental de proxectos.

Artigo 11. Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizos ao automóbil

➤ *Uso garaxe-aparcamento*

Denomínase garaxe-aparcamento todo lugar destinado á estanza de vehículos de calquera clase en espazo acondicionado para iso.

- Categorias. establécense as seguintes categorías:

- Garaxe-aparcamento privativo. O anexo a unha edificación destinada a outro uso para utilización exclusiva dos seus usuarios
- Garaxe-aparcamento colectivo. En planta baixa e/ou soto de edificios, en edificio exclusivo, ou en espazos libres de parcela.

- Condicións xerais

- Prazas de aparcamento: As dimensións mínimas de praza de aparcamento serán de 2,20 metros por 4,5 metros, e dotadas de acceso libre suficiente. En plantas, locais e edificacións destinadas a aparcamento a situación das prazas marcaranse sobre o pavimento e o número máximo de prazas non poderá exceder do correspondente a 20 metros cadrados por vehículo.

- Altura mínima. Todos os garaxes-aparcamento deberán ter unha altura libre mínima de 2,20 metros en calquera punto, mesmo na parte inferior dos elementos de instalación.
- Ventilación. O sistema de ventilación proxectado, natural ou forzada, deberá garantir a renovación do aire interior que evite concentracións de CO que puidesen facer insalubre a instalación. Os proxectos deberán xustificar a suficiencia da solución adoptada.
- Ilamento. O recinto de garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto da edificación ou terreo lindantes por muros e forxados resistentes ao lume, sen ocos de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.
- Comunicación. O recinto do garaxe-aparcamento poderá comunicarse directamente coa escaleira, ascensor, cuarto de caldeira, salas de máquinas, trasteiros, ou dependencias similares permitidas no edificio, cando estes teñan acceso dotado de illamento con portas blindadas de peche automático. Exceptuaranse os situados baixo salas de espectáculo, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do edificio.

➤ *Uso servizos do automóbil*

Denomínase servizos do automóbil todo lugar destinado especificamente ao abastecemento, mantemento, entretemento, reparación e limpeza de vehículos automóviles.

- Categorias. Establécense as seguintes categorías:
 - Estacións de servizo e abastecemento
 - Talleres do automóbil
 - Condicións xerais:
 - As estacións de servizo, ademais das disposicións legais vixentes que lles fosen de aplicación, disporán da dotación de aparcamento abondo para non entorpecer o tráfico cun número de prazas por surtidor.
 - Os talleres do automóbil anexas a instalacións de servizo, non poderán ter unha superficie útil superior a 150 metros cadrados, debendo garantir con condicións de accesibilidade independente un mínimo de 6 prazas de aparcamento interior.
 - Os talleres do automóbil, ademais das disposicións legais vixentes e lexislación que lles fose de aplicación, cumpriran as seguintes:
 - Naqueles talleres nos que se efectúen operacións de reparación de carburación ou outras que precisen manter aos vehículos en marcha durante períodos de tempo prolongado, disporán de sistemas de ventilación mecánica, mesmo con dispositivo de captación en orixe, que eliminen a través de chemineas independentes o aire viciado a cuberta do edificio.
 - Queda prohibido efectuar operacións de mantemento, reparación ou calquera outra derivada do desenvolvemento da actividade na vía pública.

- Antes da acometida á rede xeral de saneamento preverase a instalación dunha arqueta decantadora de sólidos e separadora de graxas, así como unha arqueta de toma de mostras.

Artigo 12. Regulación do uso oficinas

Todos os locais de uso oficinas deberán observar as seguintes condicións:

- As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidas a este por escaleiras cun ancho mínimo dun (1) metro como mínimo cando teñan utilización polo público.
- Os locais en planta soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe e instalacións.
- A altura libre mínima dos locais de oficina será de 2,50 metros
- Iluminación e ventilación:
- A iluminación e ventilación dos locais de oficinas poderá ser natural ou artificial debendo cumprir a regulamentación sobre seguridade e saúde no traballo.
- Se unicamente teñen luz e ventilación natural, a dimensión dos ocos de luz e ventilación deberán ser como mínimo un oitavo da superficie total do local.
- Exíranse proxectos detallados das instalacións de iluminación e de acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados previamente á apertura do local, quedando estas instalacións, en calquera caso, sometidas a revisión en calquera momento. No suposto de que o funcionamento das instalacións non fose satisfactorio ou correcto, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local, ata que non se adopten as medidas correctoras oportunas.

▪ Servizos:

- En locais de superficie ata 100 metros cadrados, un retrete e un lavabo; por cada 200 metros cadrados máis ou fracción aumentárase a dotación nun retrete e un lavabo.
- A partir dos 100 metros cadrados de superficie, os servizos deberán ser independentes para cada sexo.
- Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto do local, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

Artigo 13. Regulación do uso comercial

Todos os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

- Os almacéns e locais que dean servizo á instalación comercial, que se establezan en sotos e semisotos non poderán ser independentes do local inmediatamente superior, estando unido entre si por escaleiras interiores propias.

- Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe e instalacións.
- As escaleiras de uso para o público terán un ancho mínimo de 1 metro. En locais de superficie igual ou superior a 600 metros cadrados terán un ancho mínimo de 1,30 metros.
- A altura libre mínima do local en calquera planta, dende solo rematado ata a cara inferior do forxado, será como mínimo 3 metros.
- A altura libre mínima en sotos e semisotos será de 3,50 metros.
- Iluminación e ventilación:
- A iluminación e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial debendo cumprir a regulamentación sobre seguridade e saúde no traballo.
- Se unicamente teñen luz e ventilación natural, a dimensión dos ocos de luz e ventilación deberá ser como mínimo un oitavo da superficie total do local.
- Exíranse proxectos detallados das instalacións de iluminación e de acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados previamente á apertura do local, quedando estas instalacións, en calquera caso, sometidas a revisión en calquera momento. No suposto de que o funcionamento das instalacións non fose satisfactorio ou correcto, o Concello poderá pechar total ou parcialmente o local, ata que non se adopten as medidas correctoras oportunas.
- Servizos
- En locais de superficie ata 100 m² de superficie, un retrete e un lavabo; por cada 200 m² máis ou fracción aumentárase a dotación nun retrete e un lavabo.
- A partir dos 100 m² de superficie, os servizos deberán ser independentes para cada sexo.
- Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto do local, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.
- Os locais comerciais agrupados que formen un conxunto, como mercados, centros comerciais, etc., poderán agrupar os servizos correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación do determinado individualmente para cada local sobre a suma das superficies dos locais incluíndo os espazos comúns.
- Para os efectos de seguridade e medidas de protección contra incendios será de aplicación o establecido na lexislación sectorial vixente na materia.
- Exíranse as instalacións necesarias para garantir a veciñanza e viandantes, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

Artigo 14. Regulación do uso equipamento, ocio e recreativo

➤ *Uso Equipamento*

Agrúpanse baixo este concepto, os usos pomenorizados públicos, privados ou colectivos, que tendo o carácter de dotación recollan as actividades seguintes:

- **Educativo:** Inclúe o conxunto de espazos ou locais destinados a actividades de formación, sexa regulada ou, non ensino ou investigación nos seus diferentes graos e especialidades.
- **Sanitario:** Corresponde aos espazos ou locais destinados á asistencia e prestación de servizos médicos ou cirúrxicos aos enfermos con ou sen aloxamento nos mesmos, tales como hospitais, dispensarios, ambulatorios, consultas, etc.. Inclúe tamén os usos sanitarios exercidos sobre animais.
- **Deportivo:** é o uso que inclúe os espazos, locais ou edificios destinados á práctica, ensino ou exhibición de deportes ou exercicios de cultura física. Poderá ser público ou privado e ter capacidade para espectadores ou restrinxirse aos usuarios.
- **Asistencial:** Comprende os espazos e locais destinados á asistencia non sanitaria e sen aloxamento das persoas
- **Cultural:** É o uso que corresponde aos espazos ou locais destinados á conservación, transmisión e xénese dos coñecementos, tales como bibliotecas, arquivos, museos, centros de investigación e salas de exposicións.
- **Asociativo:** Corresponde aos locais destinados a actividades sociais, políticas, sindicais ou de relación, como poden ser centros de asociacións, agrupacións nacionais ou internacionais, etc.
- **Relixioso:** Corresponde aos espazos ou locais destinados ao culto e os directamente ligados ao mesmo, templos, mesquitas, centros parroquiais, sinagogas, etc.
- **Centros integrados:** centros mixtos que inclúen usos de equipamento e comerciais. A súa regulación será suma das individualizadas dos usos que o integran.
- **Espazos libres:** comprende os espazos libres destinados fundamentalmente a plantacións de arboredo e xardinaria, o obxecto da cal é garantir a salubridade e repouso da poboación, a protección e illamento de zonas ou establecementos que o requiran e a obtención de mellores condicións ambientais para a área en que están situados.

As instalacións destinadas a usos dotacionais deberán aterse ao disposto polos organismos competentes en cada caso, cumprindo coas determinacións e condicións que fixan estas Normas. Cando lles sexa de aplicación cumprirán as condicións establecidas no Regulamento Xeral de Policía e espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

➤ *Uso Recreativo*

Denomínase uso Recreativo o que corresponde ás actividades ligadas á vida de ocio e relación das persoas

Establécense as seguintes clases:

- **Espectáculos:** É o usos que corresponde aos espazos ou locais en desenvólvense actividades artísticas, culturais ou doutra índole, de comunicación ou de artes expresivas, na que un colectivo celebra unha representación e asiste para presenciala, como circo, auditorios, teatros, cines, etc..
- **Salas de reunión:** Comprende os locais destinados ao público para o desenvolvemento da vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos, salas de baile, salóns recreativos, etc..
- **Restaurantes:** é o uso que corresponde aos locais acondicionados para o consumo de alimentos no seu interior.

Regularanse polas condicións do uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e na normativa de edificación que lles sexa de aplicación.

Artigo 15. Regulación do uso hoteleiro

Os establecementos hoteleiros tipifícanse segundo as categorías establecidas polas disposicións legais viventes. As condicións de programa serán como mínimo as establecidas polo Decreto 2677/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo da Xunta de Galicia.

Artigo 16. Regulación do uso servizos públicos

Comprende os seguintes usos pomenorizados:

- **Administración:** corresponde aos espazos ou locais destinados a actividades propias da administración estatal, autonómica ou local, así como as desenvolvidas polos seus organismos autónomos e entidades de dereito público.
- **Seguridade e protección cidadá.** Corresponde aos espazos, edificios ou locais destinados a institucións ou corpos a tarefa dos cales sexa a preservación da orde pública e a protección dos cidadáns ou dos bens, tales como parques de bombeiros, comisarias de policía, protección civil, etc..
- **Servizos urbanos.** Corresponde aos lugares, edificios ou locais destinados a satisfacer as necesidades de dotación urbanística de servizos urbanos, tales como matadoiros, mercados centrais, cantóns de limpeza, centros de protección e hixiene animal, instalacións para defensa, xustiza, correos, etc..
- **Servizos funerarios:** comprende este uso os espazos adscritos ao enterramento e cremación de restos humanos, así como os servizos auxiliares a estes, como son cemiterios, tanatorios, etc.
- **Centros de emisión de TV e radio:** comprende as instalacións de antenas e emisoras de TV e Radio, así como as antenas e parábolos de seguimento dos centros de comunicación e observatorios.

- Recintos feirais: Comprende os espazos e instalacións destinados á exposición temporal de bens, produtos e servizos.
- Infraestruturas: Corresponde este uso os espazos destinados a centros de produción, almacenaxe, e distribución de servizos urbanos de infraestruturas.

Intégranse neste uso: as infraestruturas eléctricas tales como subestacións, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.; as infraestruturas de gas, tales como gasómetros e gasodutos, antenas de transporte, redes de distribución, etc.; as infraestruturas de abastecemento de auga, depósitos, ETAP, etc.; as infraestruturas de saneamento e depuración, como estacións depuradoras, laminadores, etc.; Instalacións de telecomunicacións; centrais, puntos de enlace, etc.; e evacuación de residuos sólidos urbanos, tales como vertedoiros, vertederos de lixo, etc..

Regularanse conforme á normativa específica que lles sexa de aplicación en función do tipo de instalación e polas necesidades propias do uso.

[3] CONDICIÓN PARTICULARES DAS ZONAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN COMÚNS A TODAS AS ZONAS

Artigo 17. Definición, aplicación e condicións comúns de viais e parcelas

As zonas de ordenación regulan e detallan o réxime urbanístico a que han de someterse as edificacións e actividades de cada unha delas.

No que non quede establecido nas presentes condicións de particulares de zonas de ordenación será de aplicación as condicións xerais destas Normas Urbanísticas.

En calquera caso se deberá cumprir a normativa sectorial que lles fose de aplicación.

Para evitar inundacións no ámbito do Proxecto Sectorial, tanto o viario proxectado como as parcelas resultantes da ordenación, elevarán a súa rasante para poder salvar a cota de inundabilidade para a avenida de T=500 anos do río Támega.

Artigo 18. Zonas de Ordenación. Cadro xeral de características

A seguinte cadro de recolle cada unha das áreas que compoñen as zonas de ordenación, co seu número de identificación en planos, e indicando a súa superficie de parcela e edificabilidade, en índice e absoluta.

usos	grao	ID en plano	superficie (m2s)	edificabilidade (m2s)	Índice de edificabilidade (m2/m2s)
industria	1º	1	1.583	1.346	0.85
	3º	2	6.025	6.025	1.00
	1º	3	44.959	38.215	0.85
	1º	4	28.423	24.160	0.85
	2º	5	20.392	20.392	1.00
total industria			101.382	90.137	
equipamento	F		3.052		
	total equipamento		3.052		
espazos libres e zonas verdes	V1		2.565		
	V2		7.755		
	V3		1.979		
	V4		2.845		
	V5		1.974		
	V6		5.029		
total espazos libres e zonas verdes			22.147		
viario e aparcamento	RV1		19.889		
	RV2		5.618		
total viario e aparcamento			25.507		
Total Parque Empresarial			152.088	90.137	0.593

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA I: INDUSTRIA

Artigo 19. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nas zonas identificadas nos planos de ordenación co código de ordenanza I.

Para os efectos de regulación establécense tres graos: G 1º, G 2º e G 3º, en función do seu índice de edificabilidade, tamaño de parcela e usos compatíbles permitidos.

Artigo 20. Obras admisíbles

Serán admisíbles as obras de demolición, rehabilitación, reforma, ampliación, e nova planta.

Artigo 21. Condicións de parcelación

Para os efectos de de parcelacións, reparcelacions e segregacións establécense as seguintes condicións:

- En grao 1º:
- Parcela mínima: establécese unha parcela mínima de superficie 700 metros cadrados
- Fronte mínima: 25 metros.
- Forma de parcela: a relación frontefondo non poderá superar a relación de 1/3
- Permítese parcelacións coa finalidade de ampliar as parcelas existentes do polígono industrial de Pazos, debendo cumprir as devanditas ampliacións como única condición a superficie mínima de parcela de 700 metros cadrados, e debendo garantir o seu acceso, no caso de non ter fronte a viario público, a través da parcela obxecto de ampliación. As devanditas parcelas de ampliación das existentes no polígono de Pazos deberán garantir a posibilidade de actuación nas parcelas contiguas, ao alcanzar estas as dimensións mínimas establecidas para ser edificables.
- En grao 2º:
- Parcela mínima: establécese unha parcela mínima de 2.500 metros cadrados.
- Fronte mínima: 35 metros
- Forma de parcela: a relación frontefondo non poderá superar a relación de 1/3
- En grao 3º:
- Parcela mínima: establécese unha parcela mínima de 1.000 metros cadrados.
- Fronte mínima: 20 metros
- Forma de parcela: a relación frontefondo non poderá superar a relación de 1/3

Artigo 22. Condicións de edificabilidade

- As edificabilidades máximas para cada zona será a indicada no cadro de características destas Normas Urbanísticas
- Non se contabilizará para os efectos do cómputo de edificabilidade máxima as superficies localizadas baixo rasante que se destinen a instalacións técnicas.
- Tampouco se contabilizará para os efectos do cómputo de edificabilidade de edificabilidade as superficies baixo rasante correspondentes ás prazas de aparcamento de dotación obrigatoria, nin a parte que lles corresponda de accesos e áreas de manobra.
- A edificabilidade máxima por parcela será:
- Para grao 1º, o resultante de aplicar á parcela un índice de 0,85 m²/m² s.
- Para os graos 2º e 3º, o resultante de aplicar á parcela un índice de 1 m²/m² s.

Artigo 23. Condicións de posición da edificación

- Alíñacións oficiais de parcela: son as indicadas nos planos de proxecto das presentes Normas
- Recuamentos:
- Establécese un recuamento mínimo á alíñación oficial fronte a viario público de cinco (5) metros.
- O recuamento mínimo lateral da edificación ao resto de linderos será de catro (4) metros. En caso de parcelas para ampliación das existentes no polígono industrial de Pazos, a edificación poderá pegarse ao lindeiro da parcela obxecto de ampliación.
- Permítese pegar a edificación aos linderos laterais de parcela manténdose para o lindeiro que non se pegue o recuamento mínimo establecido. O proxecto de parcelación definirá os linderos susceptibles de pegar. A devandita servidume deberá quedar inscrita no rexistro da propiedade.
- Ocupación máxima da edificación: para todos os graos será a definida pola área de movemento da edificación, área resultante de aplicar os recuados mínimos establecidos, non podendo superar en ningún caso o 70% da superficie da parcela.

Artigo 24. Condicións de volume

- Altura máxima da edificación: permítese un máximo de dous (2) plantas e nove (9) metros.
- A altura máxima poderá superarse por elementos que xustificadamente teñan que emprazarse por motivos técnicos derivados das características especiais da actividade implantada.

Artigo 25. Condicións estéticas

➤ Composición da edificación

A composición da edificación dos edificios é libre. Recomendase o seguimento dos seguintes criterios:

- Utilización de ventilación natural fronte á artificial. Neste sentido recoméndase unha utilización racional dos ritmos e secuencias na composición dos ocos para a consecución destas funcións.
- Deseño en planta, sempre que o permita a parcela, de forma rectangular.
- Utilización de cuberta inclinada sempre que non vaia empregarse as cubertas planas como espazo produtivo.

➤ Materiais

- As edificacións en parcelas con máis dun fronte a viario ou zonas verdes quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos teñan a mesma calidade de deseño e rematado.
- As construcións auxiliares e instalacións complementarias deberán ter un nivel de rematado similar á edificación principal.
- Os paramentos exteriores poderán ser de calquera material dos existentes en mercado, prohibíndose unicamente o uso de materiais perecedoiros que non resistan en debidas condicións o paso do tempo, e aqueles materiais que non estean previstos especificamente para quedar visto. Así mesmo se prohiben o uso de combinacións agresivas de cor.
- Recoméndase a utilización de materiais de probada aptitude construtiva como a pedra en calquera das súas fábricas, o formigón visto de calidade, as diferentes fábricas de ladrillo recebos e pintados, ou o formigón prefabricado etc.
- As carpintarías exteriores poderán ser de calquera dos materiais existentes en mercado sempre que teñan un acabado digno. Recoméndase a madeira pintada, as carpintarías metálicas (ferro, aluminio, etc.), e as carpintarías de PVC, etc.
- Os elementos técnicos que teñan que dispoñerse en cuberta deberán quedar ocultos por esta, ou formar parte como un elemento máis da composición formal do edificio.

➤ Espazos libres de parcela:

- Os espazos libres de parcela que se localicen nas fronteiras a viarios públicos terán que incorporar no seu tratamento de superficie axardinamento que inclúa árbores ou arbustos nunha proporción mínima dun (1) árbore cada setenta (70) metros da súa superficie. O proxecto de edificación conterá a especificación e disposición dos devanditos elementos vexetais.

➤ Cerramento de parcelas.

- As parcelas haberán de valarse na totalidade do seu perímetro, recomendándose o uso de elementos vexetais nas fronteiras a espazos públicos, rede viaria e zonas verdes.
- Non se permite cerramentos de menos de 0,50 metros e de máis de 2 metros.
- Os linderos de parcelas con solos rústicos será obrigatorio a utilización de peches con materiais que non rompan a harmonía da paisaxe do seu ámbito inmediato
- Anuncios publicitarios:
- Deberán deseñarse no proxecto de edificación, integrados co edificio ou co tratamento xeral dos espazos libres de parcela.
- A súa dimensión, localización e colorido deberá harmonizar co ámbito.
- Non deberán interferir luminicamente coa iluminación pública e que poidan afectar á seguridade do tráfico rodado.

Artigo 26. Condicións de aparcamento

- A dotación mínima de aparcamento será:
- Para grao 1º e 2º dunha (1) praza por cada cento vinte (120) metros cadrados construídos ou fracción.
- Para grao 3º dunha (1) praza por cada setenta e cinco (75) metros cadrados construídos ou fracción.
- Permítase o aparcamento de vehículos en soto.
- O proxecto de edificación conterá a ordenación dos aparcamentos e as previsións de acceso e circulacións

Artigo 27. Condicións de uso

- Uso característico: Industria e almacenaxe
- Usos compatibles:
- En grao 1º e 2º: como alternativos á Industria: Equipamentos educativo, deportivo, e cultural ligado ao desenvolvemento como centros de formación e desenvolvemento; Espazos libres; Infraestruturas; Servizos Públicos nas clase de Recintos Feirais e Seguridade e Protección Cidadá
- En grao 3º: como alternativos substituíndo á Industria: Comercial, Oficinas, e Hoteleiro; Equipamentos: educativo, deportivo, e cultural ligado ao desenvolvemento industrial, como centros de formación e desenvolvemento; Espazos libres; e Infraestruturas.
- Usos asociados: Oficinas, Comercial, Equipamento en todas as súas clases, Recreativo en todas as súas clases, garaxe-aparcamento e servizos do automóbil. A intensidade máxima

para estes usos asociados á actividade principal será no seu conxunto dun 40% do total da instalación.

- Usos prohibidos: Todos os demais non incluídos nos puntos anteriores.

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA V: ZONAS VERDES

Artigo 28. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nas zonas identificadas nos planos de ordenación co código V

Corresponden a zonas de espazos libres de uso e dominio público.

Artigo 29. Edificabilidade

Permítese unha edificabilidade máxima en cada zona resultante de aplicar á súa superficie un índice de $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artigo 30. Outras condicións

- Permítese edificacións destinadas a: almacén de traballos propios de conservación e mantemento da área, servizos hixiénicos, quioscos ou similares. Tamén se permiten construcións típicas destes espazos libres, tales como estanques, piscinas, muros baixos, etc..
- Así mesmo se permite unha compatibilidade de usos de servizos urbanos e de infraestruturas necesarias para o bo funcionamento do Parque, sendo a superficie máxima de ocupación destas instalacións de 5.000 metros cadrados.
- A superficie máxima pavimentada do total das zonas cualificadas será dun vinte (20) por cento.
- O proxecto técnico de urbanización definirá de forma precisa o seu tratamento, debendo preservar o arboredo existente. En calquera caso se estará ao determinado nas Normas de Urbanización do presente proxecto.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN PARTICULARES DA ZONA E: EQUIPAMENTO

- Ámbito de ordenación

Será de aplicación nas zonas identificadas nos planos de ordenación co código E.

Corresponden a zonas de equipamento público.

Artigo 31. Condicións á edificación

- A edificabilidade máxima sobre rasante será o resultante de aplicar sobre a superficie de parcela un índice de $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Recuamentos da edificación: Os recuamentos mínimos da edificación respecto a alifación oficial e demais lindeiros serán de 5 metros
- Ocupación da edificación: A ocupación máxima sobre parcela será do cincuenta (50) por cento. Poderá superarse esta ocupación con instalacións deportivas ao aire libre, mesmo bancadas e instalacións complementarias.
- Altura máxima de edificación: Permítese un máximo de dous (2) plantas e nove (9) metros.
- Dotación mínima de aparcamento: A dotación mínima de aparcamento será dunha (1) praza cada 120 metros cadrado construídos.

Artigo 32. Condicións de uso

- Uso característico: Equipamento en todas as súas clases, sempre que a súa actividade sexa compatible coas actividades realizadas no Parque Empresarial.
- Usos compatíbles: garaxe-aparcamento e servizos do automóbil en todas as súas clases, servizos públicos en todas as súas clases.
- Uso prohibidos: todos os non incluídos en puntos anteriores.

CAPÍTULO 5. CONDICIÓN PARTICULARES DO VIARIO

Artigo 33. Ámbito de aplicación

Será de aplicación nos solos previstos para acoller o viario e aparcamento interior do parque.

Artigo 34. Condicións específicas

- Dotación de aparcamento: O proxecto técnico deberá garantir unha dotación mínima de aparcamento de 225 prazas.
- Estarase ás condicións establecidas nas Normas de Urbanización do presente proxecto sectorial e á lexislación sectorial de aplicación.

[4] NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIÓNS XERAIS

Artigo 35. Obrigatoriedade

Para a execución do Proxecto Sectorial redactaranse proxectos técnicos que desenrolen as súas determinacións, de acordo coas presentes Normas.

Artigo 36. Obxecto, alcance e características xerais dos proxectos técnicos

Os proxectos técnicos teñen por obxecto a definición precisa para a realización da totalidade das obras de urbanización, dunha fase completa das previstas para a execución das determinacións do Proxecto Sectorial.

Os proxectos técnicos no poderán modificar as previsións do planeamento que executan sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións de detalle, esixidas pola execución material das obras.

Os proxectos técnicos deberán resolver axeitadamente e nas condicións previstas no presente Proxecto Sectorial, o enlace dos servizos urbanísticos do ámbito cos xerais aos que se conecten.

Artigo 37. Contido dos proxectos técnicos

Os proxectos técnicos estarán constituídos polos seguintes documentos: Memoria e anexos, Planos, Prego de Prescricións Técnicas Particulares, Medicións e Orzamento, e Estudo de Seguridade e Saúde.

- Na Memoria descriptiva incluíranse as consideracións xerais que se estimen oportunas, así como os antecedentes da actuación e obxecto do encargo. Inclúirase ademais unha descrición do equipo redactor e as súas respectivas responsabilidades. Así, nesta memoria incluíranse, polo menos, os seguintes apartados:
 - Movemento de terras e pavimentación
 - Saneamento
 - Abastecemento de auga potable
 - Distribución de enerxía eléctrica
 - Alumeado público
 - Canalización de comunicacións
 - Xardinería e mobiliario urbano
 - Integración Socioambiental

- Obras complementarias
- Revisión de Prezos, Clasificación do Contratista, Prazo Proposto e Programa de Traballos
- Nos anexos incluíranse os cálculos, táboas e procedementos que permitiron chegar ás conclusións referidas na Memoria.
- Os planos terán como mínimo o seguinte contido: Planos Xerais, Pavimentación, Saneamento, Abastecemento, Enerxía eléctrica, Alumeado público, Canalización de comunicacións, Sinalización, balizamento e defensas, Integración socioambiental, Mobiliario e equipamento urbano, reposicións e Obras complementarias
- O Prego de Prescricións Técnicas Xerais reflectirá a normativa legal aplicable e, en esencia, as condicións técnicas que deberán cumprir a maquinaria e materiais empregados, así como as condicións de execución. Tamén debe recollerse a forma de medición e abono das unidades de obra e o número e natureza das probas de calidade necesarias.
- As medicións e orzamentos recollerán a valoración económica da obra. Seu contido será: medicións, cadros de prezos e orzamentos. A unidade monetaria será o Euro e se redondeará ó céntimo de Euro.

Artigo 38. Aprobación dos proxectos técnicos

Os proxectos técnicos tramitaranse e aprobaranse conforme á lexislación vixente.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DA URBANIZACIÓN

Artigo 39. Rede viaria

Para calcular a pavimentación terase en conta tanto o espesor das capas do firme, como o material a empregar na capa de rodaxe, atendendo ó carácter e tráfico das mesmas.

Deberá preverse a drenaxe profunda do viario, sobre todo en casos onde o nivel freático do terreo poida estar próximo á superficie. En caso necesario empregaranse tubos-dren lonxitudinais ou confírase na drenaxe da plataforma e gabias drenantes que envolvan os colectores da rede de saneamento.

Os materiais de pavimentación, escolleranse de acordo cun código funcional que distinga a categoría do espazo, circulación rodada, peonil, estancia de persoas e de vehículos, uso conxunto de persoas e de vehículos, etc.

O solo das beirarrúas e percorridos peonís resolverase con materiais que non dificulten a circulación das persoas e dos vehículos de man.

As tapas de arquetas, rexistros, etc., orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento e nivelaranse co seu plano de tal forma que non resalten sobre o mesmo.

As diferenzas de nivel entre distintos pavimentos resolveranse con bordos e outros elementos de separación que definan claramente seus perímetros.

Os accesos rodados ás parcelas edificables nunca deformarán o perfil lonxitudinal das beirarrúas.

Se fose preciso instalar reixas de ventilación de redes e outros elementos soterrados, estes deseñaranse de forma que non supoñan risco.

Deberanse dispor pavimentos antiescorregadizos naquelas rúas cunha pendente superior ó 8%.

A pendente mínima será do 0,2 % para facilitar a drenaxe das plataformas. A pendente máxima en viario será do 6 % para facilitar a configuración das parcelas, debéndose xustificar convenientemente a utilización de valores superiores.

Estarase ao disposto na vixente normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas. Particularmente terase en conta no deseño das barbacás dos pasos de peóns e na disposición de elementos de mobiliario urbano, luminarias ou outros obstáculos nas beirarrúas.

Para a determinación dos valores dos acordos considerárase unha velocidade máxima no Parque de 50 Km/h.

Os carrís terán un ancho mínimo de 3,50 metros, sen sobreanchura nas curvas, mentres que as beirarrúas terán un ancho mínimo de 2,5 metros e a liña de aparcadoiro, se existe, outros 2,5 metros, debendo xustificarse axeitadamente a utilización de outros valores.

As bandas de protección de infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen a infraestruturas.

Prohibíbase a plantación de árbores sobre a vertical de calquera infraestruturas.

A distancia mínima entre os troncos das árbores e o cerramento de parcelas ou a liña de edificación será de dous metros.

Artigo 40. Abastecemento de auga potable

O Proxecto de Urbanización definirá a conexión exterior e rede de distribución de auga potable de acordo coas disposicións municipais e deberá cumprir as Normas de Abastecemento de Auga que determine a compañía subministradora e os técnicos municipais.

Establecese unha previsión mínima para un consumo medio de 0,5 litros por segundo e hectárea neta de parcela.

A rede proxectada deberá ser mallada, excepto nos seus ramais de menor xerarquía. Neste caso os testeiros dos ramais contarán cun desaugadoiro. Calquera solución que non respecte este criterio solo será admisible tras unha xustificación detallada, en termos económicos e funcionais.

O diámetro mínimo das canalizacións na rede será de 100 mm, de modo que sobre ela poidan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm a canalización da que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm.

O proxecto de abastecemento deberá incluír unha xustificación hidráulica de la solución adoptada.

A velocidade do auga nas canalizacións principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada entre 0,5 y 2 m/s.

As canalizacións se situarán baixo viario público e a unha profundidade superior a 80 cm, deberán situarse a un nivel superior ó dos sumidoiros circundantes, cunha distancia entre ambas redes no inferior a 30 cm. A traza cumprirá coas separacións mínimas co resto de servizos.

Os tubos, válvulas e pezas especiais disporanse coa timbraxe suficiente para garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, as 16 atmósferas. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para canalizacións de abastecemento de auga.

A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes. Situaranse ás distancias sinaladas pola normativa vixente así como ó lado dos edificios de equipamento.

Artigo 41. Saneamento

O saneamento realizarase polo sistema separativo, tal e como se establece nos Planos de Ordenación.

No Proxecto de Urbanización xustificárase o cálculo da rede proxectada así como a capacidade da rede de colectores e canles existentes para recoller os caudais aportados, xa sexan de augas residuais ou de pluviais.

As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede de pluviais como para acometidas e desaugadoiros de sumidoiros serán de 30 cm de diámetro. En conducións de bombeo utilizaranse canalizacións de fundición.

As pendentes mínimas serán do 2 % nas acometidas ás parcelas. As pendentes mínimas serán do 1 % nos inicios de ramal e nos demais casos determinaranse de acordo cos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,6 m/s.

A velocidade máxima será 5 m/s para caudal máximo.

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas residuais o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente redutor, o cal non poderá ser inferior o 85%. Para determinar os caudais de augas de chuva calcularáanse, a través de datos pluviométricos oficiais, os caudais máximos procedentes de chuvias con período de retorno mínimo de 2 anos se as pendentes do terreo son apreciables e cun período de retorno de 5 anos se as pendentes do terreo son moi pequenas e sempre que os colectores saneen áreas inferiores a 50 hectáreas. Se a cunca drenada abarca unha superficie maior a 50 Ha o período de retorno considerado nos cálculos será de 10 anos.

Deberase calcular o tempo de concentración da cunca.

As condicións serán subterráneas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos públicos. Salvo imposibilidade técnica o recubrimiento mínimo da canalización, medido sobre a xeratríz superior, será de 1,6 m, preferiblemente 1,8 m, debendo en todo caso situarse a nivel inferior ás canalizacións de abastecemento circundantes. Situaranse como mínimo a 1 m de distancia libre tanto en horizontal como en vertical respecto ás canalizacións de abastecemento de auga potable circundantes e permitirán o cruce sen interferencia co resto de servizos.

Disporanse pozos de rexistro interceptando os colectores de sección non visitable cada 50 m como máximo, en tódolos cambios de diámetro, alifación e rasante, así como nas cabeceiras.

Poderase empregar calquera dos materiais prescritos no Prego de Prescricións Técnicas Xerais para canalizacións de saneamento de poboacións, coas condicións all sinaladas.

As xuntas deberán ser estancas. Empregarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohibese a utilización de unións rixidas con corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento axeitado a impermeabilidade das mesmas. Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse axeitadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

Deberán existir dúas acometidas de saneamento por parcela, unha para augas residuais domésticas e outra para pluviais. As conexións o saneamento das acometidas individuais produciranse en pozos de rexistro. Disporanse arquetas para o control das verteduras en situacións facilmente accesibles.

Será exible a instalación de tratamento previo á vertedura na rede naquelas actividades cuxo nivel de contaminación así o xustifique de tal forma que se cumpran as limitacións establecidas na lexislación vixente.

Artigo 42.

Enerxía Eléctrica

A instalación de distribución de enerxía eléctrica a realizar, satisfará o establecido nos Regulamentos Electrotécnicos vixentes, é dicir no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, do 2 de Agosto, así como a normativa específica da compañía subministradora de enerxía eléctrica ó polígono.

Toda a rede será soterrada e discurrirá por terreos de dominio público.

A estimación de potencia eléctrica no Parque se levará a cabo en base aos seguintes criterios:

- Parcelas de uso industrial e de uso mixto:

$$S(VA) = \frac{\text{Superficie Construída (m}^2\text{)} \times 125 \text{ W / m}^2 \times 0,5}{0,9}$$

(*) 100 ó 125 W/m² a determinar xustificadamente polo proxectista cumprindo os criterios da compañía subministradora.

- Parcelas de uso terciario e de equipamentos:

$$S(VA) = \frac{\text{Superficie Construída (m}^2\text{)} \times 100 \text{ W / m}^2 \times 0,5}{0,9}$$

- Espazos libres:

$$S(VA) = \frac{\text{Superficie (m}^2\text{)} \times 1 \text{ W / m}^2 \times 1,0}{0,9}$$

Rede viaria e aparcadoiros: Segundo a instalación de alumneado proxectada

Tendo en conta o contemplado no REAL DECRETO 1955/2000, do 1 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministracións e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica no seu Art. 46 "Potencia e tensión de subministro" e a experiencia en actuacións similares considerarase que toda parcela cuxa demanda de potencia, de acordo a súa superficie construída, sexa igual ou inferior a 100 KVA, solo disporá na súa fronte de acometida de Baixa Tensión. O resto das parcelas disporán da posibilidade de acometida en M.T. e en B.T. ata un máximo de 100 KVA neste último caso.

Co obxecto de garantir o subministro de enerxía eléctrica ás distintas parcelas na tensión máis axeitada a súas necesidades, contemplarase, con carácter xeral, a execución dunha rede de media tensión enlazando un ou varios centros de transformación a partires dos cales instalarse unha rede de baixa tensión para alimentación das parcelas que así o requiran así como os cadros d emando da instalación de alumneado público.

A rede de M.T. proxectarase mallada, formando un ou varios aneis de maneira que se garanta tanto a alimentación dos centros de transformación como das parcelas por ambos extremos, aumentando desta maneira a fiabilidade do subministro.

Para a disposición dos centros de transformación, as zonas de subministro en baixa tensión dividiranse en sectores de carga con demandas de potencia globais aproximadamente do mesmo orden, cada un dos cales será alimentado dende un centro de transformación que en todo caso sempre terá acceso dende a rede viaria e procurarase a súa situación de maneira compatible coa ordenación.

Os centros de transformación serán preferiblemente soterrados e estarán situados no viario, zonas de recuado, espazos libres ou parcelas reservadas a tal efecto. Terán acceso desde zonas públicas.

A canalización de M.T. proxectarase baixo beirarrúas con tubos de P.E.A.D. de 160 mm. de diámetro en número acorde ás liñas eléctricas correspondentes en cada tramo a razón dun tubo por liña e un tubo de reserva como mínimo (dous en cruces de calzada). Nas rutas principais incorporase ó prisma un tubo de 125 mm de diámetro, cor verde, para o tendido das telecomunicacións da compañía eléctrica.

Os condutores serán de aluminio, tipo RHZ1 3(1x240) mm², secos tipo campo radial unipolares con illamento para 20 KV, ou similares homologados pola compañía eléctrica. As seccións da canalización corresponderán aos tipos homologados pola correspondente compañía subministradora.

A rede de baixa tensión proxectarase tamén entubada baixo beirarrúa, a partires de cada centro de transformación, por medio de condutores de aluminio cun illamento en polietileno reticulado e cuberta de PVC (RV 0,6/1 kV).

Artigo 43. Alumneado público

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais respecto ó alumneado público. En particular, o proxecto de Alumneado Público definirá a localización de luminarias en tódolos viais,

paseos, espazos estanciais e lugares estratéxicos, definirá a situación daqueles mecanismos de control que sexan precisos para o funcionamento da rede, e adoptará as solucións referentes a distribución, tipoloxía de luminarias e resto das variables en función do carácter do espazo a iluminar.

Como criterio xeral se separarán os cálculos puramente eléctricos dos luminotécnicos. Os primeiros servirán de base para calcular as seccións dos condutores dos distintos circuitos eléctricos. Os segundos determinarán a disposición dos puntos de luz.

Dentro dos cálculos eléctricos calcularanse as seccións dos condutores que alimentan as unidades luminosas a partir do emprazamento das mesmas e dos centros de mando, tendo en conta a potencia unitaria, tensión de servizo e caída de tensión máxima admisible.

Proxectarase unha rede de alumneado público para todo o parque e vías principais de acceso en base ó criterio de luminancia, considerando os seguintes niveis luminotécnicos:

LUMINANCIA DA SUPERFICIE DA CALZADA EN CONDICIÓN SECAS			DES LUMBRAMENTO PERTURBADOR
Luminancia media Lm (cd/m ²)	Uniformidade global U ₀	Uniformidade lonxitudinal Lm (cd/m ³)	Incremento umbral TI(%)
2,0	0,40	0,70	10

ou equivalente xustificado polo proxectista.

A liña eléctrica de alimentación para alumneado público dispórase subterránea, en gabias de 0,40 x 0,60 m, en tubos de polietileno corrugado de 90 mm, baixo beirarrúas e estará constituída por condutores de cobre da sección necesaria en cada caso cun mínimo de 4(1x6) mm² cun illamento tipo RV-K 0,6/1 kV, e condutor de cobre nu para rede de terras de 35 mm² instalado polo exterior do tubo.

Os soportes axustaranse á normativa vixente (no caso de que sexan de aceiro deberán cumprir o RD 2642/85, RD 401/89, OM de 16/5/89).

As liñas de alimentación a puntos de luz con lámpadas de descarga, estarán previstas para transportar a carga debida aos propios receptores, a seus elementos asociados e as súas correntes harmónicas, de arranque e desequilibrio de fases. Como consecuencia, a potencia aparente mínima en VA, considerárase 1,8 veces a potencia en vatios das lámpadas de descarga de acordo co establecido na instrución ITC-BT-09 que desenrola o disposto no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

A rede de alimentación dos puntos de luz dende o centro de mando e medida realízase proxectando circuitos abertos, procurando reducir a lonxitude dos mesmos e equilibrar as cargas dos ramais coa finalidade de unificar seccións. No cálculo das seccións terase en conta o disposto na instrución MI-BT-017 do RBT, de maneira que a máxima caída de tensión admisible será dun 3% da tensión nominal da rede.

O factor de potencia de cada punto de luz, deberá corrixirse ata un valor maior ou igual ó 0,90.

As acometidas a unidades luminosas en columnas realízanse sen elementos de empalme, derivando os condutos facendo entrada e saída directamente ás columnas a través da arqueta correspondente.

As instalacións deberán proxectarse de forma que se logre minimizar os seus custos, inversión máis explotación e mantemento, previndo a vida útil da infraestrutura.

Artigo 44. Canalización de comunicacións

O Proxecto de Urbanización cumprirá as disposicións municipais respecto ás canalizacións de comunicacións. O dimensionamento considerará a viabilidade de dispor canalizacións de reserva para atender ampliacións da rede a outros operadores.

Os recintos de telecomunicacións situados en viario ou zonas de recuamento serán subterráneos mentres que aqueles situados en parcelas reservadas para tal efecto poderán executarse en superficie. En ambos os casos, a súa integración na urbanización executarase de acordo ás disposicións dos Servizos Técnicos municipais.

Artigo 45. Rede de rego

Será o proxecto de urbanización, de acordo cos Servizos Técnicos do IGVS, o que avale en función da localización e contía das demandas a extensión da rede de rego.

O proxecto de rego contemplará sistemas e métodos de rego que permitan economizar o consumo de auga.

As bandas de protección de infraestruturas básicas recibirán o tratamento de espazos ceibes proxectándose, polo menos, o tratamento forestal da súa superficie. Empregaranse especies de raíz superficial que non danen as infraestruturas.

[5] CONDICIÓN AMBIENTAIS E HIXIÉNICAS

Artigo 46. Resíduos industriais

Serán considerados como residuos industriais aqueles que polas súas características non poidan ser clasificados como inertes ou asimilados aos residuos urbanos ou en xeral que presenten risco potencial para a saúde pública ou o medio ambiente.

Os produtores ou posuidores de residuos industriais estarán na obriga de adoptar cantas medidas sexan necesarias para asegurar que o transporte, tratamento, eliminación, ou no seu caso, aproveitamento dos mesmos, se faga sen riscos para as persoas e o medio ambiente. En consecuencia estes residuos deberán ser depositados en vertedoiros axeitados, sendo os propietarios os únicos responsables dos posibles danos ou perdas que os mesmos puideran ocasionar.

Para desfacerse dos residuos industriais será necesaria a correspondente autorización municipal, indicándose a natureza dos mesmos e o lugar para a súa eliminación e/ou aproveitamento.

Cando os residuos industriais sexan tóxicos ou perigosos, ou poidan resultar de tal condición pasado un tempo, soamente poderán ser depositados en instalacións especiais que aseguren a súa destrución ou inocuidade.

Taboa - 9. Protección dos recursos hídricos. Limitación de verteduras

A continuación recóllese os parámetros que caracterizan a máxima carga contaminante que as parcelas poden acometer á rede de augas residuais do ámbito.

Taboa - 10. Verteduras á rede de saneamento		
PARÁMETRO (1)	VALOR LÍMITE	UNIDADES
Temperatura	40	°C
Ph	6-10	Uph
Sólidos en suspensión	1.00	Mg/l
DBO5	700	mg/l O ₂
DQO	1.500	mg/l O ₂
Acelites e graxas	150	mg/l
TOC	450	mg/l
Cloruros	2.000	mg/l Cl
Conductividade	5.000	µS/cm
Dióxido de xofre	15	mg/l SO ₂
Sulfatos	1.000	mg/l SO ₄ ²⁻
Sulfuros totais	5	mg/l S ²⁻
Sulfuros disoltos	0,3	mg/l S ²⁻
Fósforo total	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/l NO ₃ ⁻
Amonio	60	mg/l NH ₄
Nitróxeno orgánico e amoniacal (2)	50	mg/l N
Cianuros	1	mg/l CN ⁻
Fenóis	2	mg/l C ₆ H ₅ OH
Fluoruros	12	mg/l F ⁻
Aluminio	20	mg/l Al
Arsénico	1	mg/l As
Bario	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Cadmio	0,5	mg/l Cd
Cobre	1	mg/l Cu
Cromo hexavalente	0,5	mg/l Cr (VI)
Cromo total	5	mg/l Cr
Estañio	2	mg/l Sn
Ferro	1	mg/l Fe
Manganeso	2	mg/l Mn
Mercurio	0,05	mg/l Hg
Níquel	1	mg/l Ni
Chumbo	1	mg/l Pb
Selenio	1	mg/l Se
Zinc	5	mg/l Zn
Materias inhibidoras	50	Equitox/m ³

Taboa - 10. Verteduras á rede de saneamento		
PARÁMETRO (1)	VALOR LÍMITE	UNIDADES
Cor	Inapreciabl e en dilución 1/30	
Nonilfenol	1	mg/l NP
Tensoactivos aniónicos (3)	6	mg/l LSS
Praguicidas totais	0,1	mg/l
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
BTEX(4)	5	mg/l
Triacinas totais	0,3	mg/l
Hidrocarburos	15	mg/l
AOX (5)	2	mg/l Cl
Cloroforno	1	mg/l Cl ₃ CH
1,2 dicloroetano	0,4	mg/l Cl ₂ C ₂ H ₄
Tricloroetileno	0,4	mg/l Cl ₃ C ₂ H
Percloroetileno	0,4	mg/l Cl ₄ C ₂
Triclorobenceno	0,2	mg/l Cl ₃ C ₆ H ₅
Tetracloruro de carbono	1	mg/l Cl ₄ C
Tributilestaño	0,1	mg/l

Fonte: Confederación Hidrográfica do Douro e elaboración propia

- Ademais, poderá ser obxecto de limitación calquera sustancia ou composto previsto nas Directivas 91/271/CÉE e 76/464/CÉE e as súas derivadas, e o Real Decreto 995/2000
- Nitróxeno amoniacal + nitróxeno orgánico determinado polo método Kjeldahl
- Sustancias activas con azul de metileno, expresadas como laurel sulfato sódico (LSS)
- Suma de benceno, tolueno, etilbenceno e xileno
- Poderían contemplarse valores superiores de AOX cando se cumpran os valores de organoclorados individualizados.

Artigo 47. Verteduras prohibidas

Queda totalmente prohibido verter directa ou indirectamente ás instalacións municipais de saneamento calquera dos seguintes produtos:

- Materias sólidas ou viscosas, en cantidades ou tamaños tales que, por si so ou por integración con outros produzan obstrucións ou sedimentos que impliquen o correcto funcionamento do sistema ou dificulten os traballos de conservación ou mantemento.
- Disolventes ou líquidos orgánicos inmiscibles en auga, combustíbles ou inflamables.

- Aceites e graxas flotantes.
- Substancias sólidas potencialmente perigosas.
- Gases ou vapores combustíbles inflamables, explosivos ou tóxicos ou procedentes de motores de explosión.
- Materias que por razóns da súa natureza, propiedades e cantidades xa sexa por si soas ou por integración con outras, orixinen ou poidan orixinar algún tipo de molestia pública.
- A formación de mesturas inflamables ou explosivas co aire.
- A creación de atmosferas molestas, insalubres, tóxicas ou perigosas, que impliquen ou dificulten o traballo do persoal encargado da inspección, limpeza, mantemento o funcionamento das instalacións públicas de saneamento.
- Materias que, por si mesmas ou a consecuencia de procesos ou reaccións que teñan lugar dentro da rede, teñan ou adquiren algunha propiedade corrosiva capaz de danar ou deteriorar os materiais das instalacións municipais de saneamento ou prexudicar ó persoal encargado da limpeza e conservación.
- Resíduos de natureza radioactiva: Resíduos industriais ou comerciais que, polas súas concentracións ou características tóxicas ou perigosas que requiran un tratamento específico e/ou control periódico de seus efectos nocivos potenciais.
- Os que por si mesmos ou como consecuencia de transformacións químicas ou biolóxicas que se poidan producir na rede de sumidoiros, dean lugar a concentracións de gases nocivos na atmosfera da rede de sumidoiros superiores ós límites seguintes:
 - Dióxido de carbono: 15.000 ppm
 - Dióxido de xofre (SO₂): 5 ppm
 - Monóxido de carbono (CO): 25 ppm
 - Cloro: 1 ppm
 - Ácido Sulfhídrico (SH₂): 10 ppm
 - Ácido Cianhídrico (CHN): 5 ppm.
 - Resíduos sanitarios definidos na normativa vixente nesta materia.
 - Sangue procedente do sacrificio de animais.
 - Suero lácteo.
 - Sólidos procedentes de sistemas de pretratamento ou de tratamento de augas residuais.
 - Resíduos de orixe pecuaria.

O usuario será o responsable da construción, explotación e mantemento das instalacións de pretratamento de vertedura necesarias para o cumprimento da lexislación vixente.

Toda a descarga de augas residuais non domésticas ás redes de sumidoiros deberán contar coa correspondente autorización e permiso de vertedura concedido polo Concello ou Ente xestor .

O Concello ou o Ente xestor poderá esixir a instalación de medidores de caudal de verteduras nos casos nos que non exista fiabilidade dos datos e/ou estimacións aportados polo usuario.

Ante unha situación de emerxencia o risco inminente de producir unha vertedura inusual á rede de sumidoiros que poda ser potencialmente perigosa para a seguridade das persoas e/ou das instalacións, o usuario deberá comunicar urxentemente a situación producida e por en funcionamento tódalas medidas de que se dispoñan co fin de conseguiren minimizar o perigo. Posteriormente o usuario remitirá ó concello ou Ente xestor o correspondente informe.

Artigo 48. Contaminacións acústicas

A presente Norma ten por obxecto a protección das persoas fronte os ruidos e as vibracións imputables a calquera causa, e contra a presenza no aire de materias que impliquen risco, dano ou molestia grave para as persoas ou bens de calquera natureza.

Corresponde o Concello exercer o control do cumprimento desta ordenanza, esixir a adopción das medidas preventivas, correctoras ou reparadoras necesarias, sinalar as limitacións, ordenar cantas inspeccións sexan precisas e aplicar as sancións correspondentes no caso de incumpriren o ordenado.

Os donos, posuidores ou encargados dos xeradores das formas de contaminación acústica facilitarán aos inspectores municipais o acceso ás súas instalacións ou focos xeradores de ruído, e disporán do seu funcionamento ás distintas velocidades, cargas ou marchas que lles indiquen os inspectores, podendo presenciar a inspección.

Todas as actividades que se pretendan instalar no Parque Empresarial e que estean incluídas no Anexo I do *Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación de incidencia ambiental*, ou merezan a consideración de molestias, insalubres, nocivas e perigosas, conforme ás definicións contidas no artigo 13 da *Lei 1/1995, do 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia*, deberán contar cun ditame de incidencia ambiental, como paso previo ao otorgamento da licenza de actividade.

Unha vez comece o normal funcionamento da actividade, levarase a cabo unha medición dos niveis sonoros para establecer o grao de cumprimento da lexislación e das condicións establecidas na autorización. A medición deberá ser realizada por un organismo homologado pola Administración Autonómica.

Calquera cambio no funcionamento da actividade que supoña un incremento significativo dos niveis sonoros percibidos no exterior das instalacións deberá autorizarse expresamente, modificando no seu caso as condicións de autorización.

Artigo 49. Contaminación atmosférica

A presente norma ten por obxecto regular cantas actividades, situacións e instalacións sexan susceptibles de producir emisións de gases ou de partículas sólidas ou líquidas, para evitar a

contaminación atmosférica e o risco para provoque á saúde humana, aos recursos naturais e ao ambiente.

➤ *Contaminación atmosférica de orixe industrial*

Considéranse como industrias potencialmente contaminadoras da atmosfera as definidas no Decreto 833/1975, de 6 de febreiro que desenvolve a Lei 38/1972 de Protección do Ambiente Atmosférico, ás cales se aplicará todo canto este dispón e, en particular, os límites de emisión máximos.

Para estas industrias será requisito indispensable, previo á concesión da súa licenza municipal, a presentación dun estudo ou proxecto, subscrito por técnico competente, no que se xustifique o cumprimento do disposto no citado Decreto.

Unha vez instalada a industria será preciso realizar as medicións oportunas para garantir o correcto funcionamento da instalación, dentro dos límites de emisión fixados en cada caso. A devandita medición será realizada polo Concello ou por entidades colaboradoras da administración.

Non se autorizará a ampliación dunha industria se non cumpre, en canto ás instalacións xa existentes, os niveis de emisión establecidos, salvo que, xunto ao proxecto de ampliación, presente outro de depuración das emisións xa existentes, adoptando aqueles medios anticontaminantes necesarios e as medidas preventivas, correctoras e/ou reparadoras para reducir os devanditos niveis aos límites regulamentarios.

A evacuación de gases, pos, fumes, ou outras emisións á atmosfera, farase a través de chemineas que cumprirán o especificado no Anexo II da Orde do 18 de outubro de 1976 do Ministerio de Industria e Enerxía, sobre prevención e corrección da contaminación da atmosfera.

➤ *Dispositivos de control*

As actividades industriais potencialmente contaminadoras da atmosfera exercerán un autocontrol das emisións dos seus contaminantes atmosféricos. O Concello, cando o estime conveniente, poderá esixir ás industrias novas e ás xa existentes a instalación de equipos e aparatos de medida das emisións de contaminantes, que poderán ser automáticos e continuos, e con rexistrador incorporado cando sexa técnica e economicamente viable.

Os devanditos instrumentos poderán ser controlados polos técnicos municipais, se así decídeo o Concello. As empresas industriais deberán comunicar o Concello, coa maior urxencia posible, as anomalías ou avarias das súas instalacións ou sistemas de depuración dos efluentes gasosos que poidan repercutir na calidade do aire da zona, co fin de que a autoridade municipal ordene as medidas de emerxencia oportunas.

➤ *Olores*

En todas as industrias ou actividades que poidan producir olores durante o seu funcionamento, con independencia de que os xeradores de calor e as súas saídas de fume cumpran o estipulado, están prohibidos ventanais ou ocos practicables que poñan en comunicación o recinto industrial coa atmosfera.

A ventilación nas industrias ou actividades mencionadas deberá ser forzada, e a extracción do aire enrarecido farase a través da correspondente cheminea.

Os gases que polas súas características organolépticas produzan molestias ou irritacións nas mucosas nasais, deberán ser evacuados a través de condutos estancos e con ventilación forzada.

[6] **NORMAS DE PARCELACIÓN**

Artigo 50. Definición

Enténdese por parcelación a subdivisión simultánea ou sucesiva de terreos en lotes ou porcións a fin da súa edificación, ou agrupación destes.

Toda parcelación deberá estar ao determinado por neste Proxecto Sectorial e ao estipulado na Lei 9/2002 de ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia (Sección 4ª, Capítulo II, Título VI).

Artigo 51. Proxecto de parcelación

Este Proxecto Sectorial inclúe unha proposta de parcelación. A devandita parcelación é de carácter orientativo en aplicación das ordenanzas, e polo tanto susceptible doutras solucións de fraccionamento ou de agregación de acordo ao determinado nas devanditas ordenanzas. En consecuencia a parcelación definida nos planos de ordenación destas Normas non é vinculante.

Artigo 52. Agrupación e segregación de parcelas

➤ *Agrupación*

Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións.

As parcelas resultantes estarán suxeitas, en todo caso, ás condicións que as zonas de ordenanzas particulares sinalan.

➤ *Segregación de parcelas.*

Poderanse dividir parcelas para formar outras de menor tamaño, sempre que cumpran os seguintes requisitos:

- As parcelas resultantes non poderán ser inferiores á determinada como mínima en cada ordenanza particular.
- Cada nova parcela deberá cumprir cos parámetros reguladores de forma establecidos en cada ordenanza particular.
- Deberase resolver axeitadamente a dotación de todos os servizos existentes para cada parcela
- Se con motivo da subdivisión de parcelas fose preciso realizar obras de urbanización, estas executaranse con cargo ao titular da parcela orixe da segregación.