

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

ANTECEDENTES:

En el punto 5º del apartado 2.4 del Plan Sectorial de ordenación Territorial de Áreas Empresariales de Galicia, en el que se detallan las características generales de la ordenación y directrices para la redacción de los proyectos sectoriales, se establecen los criterios para el diseño de ordenanzas, que deberán abarcar al menos los siguientes aspectos:

- Normas generales.
- Normas comunes de la edificación.
- Normas particulares de la edificación.
- Normas particulares de uso.
- Normas de urbanización.
- Condiciones ambientales e higiénicas
- Condiciones estéticas.
- Normas de parcelación.

Teniendo en cuenta las prescripciones anteriores se redactan las siguientes ordenanzas reguladoras.

2.1. CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Art.1. Generalidades.

1. Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación de usos de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia* y el artículo 61 del *Reglamento de Planeamiento Urbanístico*.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Art. 2.- Naturaleza, ámbito y vigencia.

El presente Proyecto Sectorial desarrolla y regula el ámbito del Parque Empresarial de A Trabe, Cedeira, incluido y delimitado en el Plan Sectorial de ordenación Territorial de Áreas Empresariales de Galicia, coincidente con el Suelo Urbanizable Programado de uso industrial (SUP-1), del PGOU de Cedeira.

En virtud de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 10/1995 y el artículo 11 del Decreto 80/2.000, las determinaciones que contiene el presente proyecto sectorial, una vez aprobado, tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

En este sentido, el planeamiento municipal deberá ser adaptado a las determinaciones del presente proyecto sectorial, en la primera modificación o revisión del Planeamiento Urbanístico, o cuando se proceda a la adaptación del PGOU a la Ley 9/2.002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Al amparo de lo establecido en el artículo 13.4 y 13.5 del Decreto 80/2.000, una vez sea aprobado definitivamente por el Consello da Xunta, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Galicia.

La vigencia del presente proyecto sectorial será indefinida, en tanto en cuanto no varíen los criterios adoptados para su formulación y se proceda, en consecuencia, a su revisión o modificación siguiendo el procedimiento establecido para su aprobación con la exclusión del trámite previsto en el artículo 13.1 del decreto 80/2.000.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparcelación y de Parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito.

Se aplicarán igualmente para la concesión de licencias las condiciones establecidas en la Ley 8/1997 y el D. 35/2000, sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Art. 3.- Relación con el P.G.O.U. del Ayuntamiento de Cedeira

En todos los puntos no desarrollados en el presente proyecto sectorial, se estará a lo dispuesto en el PGOU de Cedeira.

Art. 4.- Alcance normativo de los documentos

1. El alcance normativo del Proyecto Sectorial deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran: ordenanzas reguladoras, estudio económico, plan de etapas, proyecto de obras de urbanización y planos de ordenación que tendrán carácter obligatorio.

2. La cartografía a escala que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística. El Ayuntamiento podrá crear la correspondiente ordenanza para la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

Art. 5.- Desarrollo obligatorio

Para la ejecución del Proyecto Sectorial se redactará el correspondiente proyecto de expropiación así como los estudios de detalle en aquellos caso expresamente establecidos en las presentes ordenanzas y en la legislación sectorial vigente.

Art. 6. Estudios de Detalle.

1. En desarrollo del presente Proyecto Sectorial, podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas según lo establecido en las presentes ordenanzas, con los siguientes objetivos:

- Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes.
- Ordenar los volúmenes edificables.
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

2. Sus limitaciones serán las contempladas en el artículo 73º.2. de la Ley 9/2002.

Art. 7.- Sistemas de actuación

Se fija como sistema de actuación el de expropiación. Este sistema sólo podrá ser sustituido por alguno de los otros contemplados en la Ley 9/2002, en los supuestos establecidos en la misma. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero.

Art. 8. Definiciones.

A los efectos de esta ordenanza, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes.

Polígonos.

Se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de la superficie.

Etapas y Fases.

Cada “etapa” comprende el conjunto de los terrenos en los que las obras de urbanización se ejecutarán siguiendo el “plan de etapas” establecido por el presente proyecto sectorial.

Una “fase” es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de los previstos temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el proyecto sectorial.

Parcela.

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo, delimitada en una única extensión con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de edificios y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. Parcela edificable o neta: Es la parte de parcela definida anteriormente, calificada por la ordenación comprendida en una única extensión delimitada por alineaciones y linderos, con frente a la vía de acceso y que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza.

3. Parcela mínima edificable: Es la que representa la superficie mínima establecida en la ordenanza correspondiente que ha de tener la parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Manzanas o zonas.

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados por el proyecto sectorial, y/o límites de los terrenos del Proyecto.

Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.
2. Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:
 - Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
 - Lindero posterior: el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
 - Linderos laterales: los restantes linderos, distintos del frontal y el posterior.

Rasantes.

1. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.
2. Se distinguen dos tipos de rasantes:
 - Rasante de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario, según el presente proyecto sectorial.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

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

Retranqueos de la edificación.

1. De fachada: Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre línea de edificación y alineación exterior.

2. A linderos: Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los límites de parcela con las colindantes.

Medición de Retranqueo.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Alineación exterior.

Es la línea establecida por la ordenación que separa las superficies destinadas a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables.

Línea de fachada o de edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación de las parcelas tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Medianería.

Es el lienzo de edificación que es común a una construcción contigua, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los subterráneos y los vuelos.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros de cubierta siempre y cuando no excedan de 0,70 m., desde el plano de fachada.

Coeficiente de ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela edificable.

Superficie máxima edificable y edificabilidad de parcela.

Es la superficie total construida, suma de todas las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre la parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m^2/m^2) que tenga asignada la totalidad de la parcela.

Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Altura reguladora máxima.

Es la comprendida entre la rasante de la acera o del terreno determinadas en el proyecto, hasta el intradós del forjado de cubierta o tirante de la nave. Se fijará en metros y nº de plantas.

Altura de planta.

Es la comprendida en cada planta entre las caras superiores de los forjados, o entre el nivel del piso y el tirante de la nave.

Altura libre de planta.

1. Es la distancia medida desde la superficie del pavimento acabado de una planta hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

2. Cuando se trata de naves, la altura de planta y la altura libre se considera equivalente.

Volumen edificable.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de cada planta.

Edificabilidad media.

Es el cociente que resulta de dividir la superficie total construible prevista en el Proyecto sectorial, por la superficie total del sector delimitado.

Bloques representativos.

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de exposición, salas de recepción y reuniones, laboratorios de investigación y en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a los procesos de fabricación o almacenaje.

Edificación aislada.

Se trata del edificio exento, situado en parcela independiente con obligación de retranqueos a todos los linderos.

Edificación pareada.

Es la que constituyen dos edificios independientes, adosados entre sí por uno de sus testeros.

Espacios libres interiores a la parcela.

Son aquellos espacios de uso privado comprendidos entre la línea de edificación y los límites de la parcela.

Nave industrial – comercial.

Edificio destinado a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje, exposición y venta.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Pieza habitable, (solo para viviendas derivadas de la función de vigilancia, empleo o cargo).

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Edificio exclusivo.

Es aquél en que todos sus locales desarrollan actividades del mismo uso.

Edificio mixto.

Es aquél en que se realizan actividades de usos distintos.

2.2. CAPÍTULO 2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 9. Calificación del suelo del Proyecto Sectorial.

El proyecto sectorial establece una ordenación pormenorizada del suelo incluido dentro de su ámbito distinguiendo:

- Suelo de dominio y uso público.
- Dotaciones de carácter local:
 - Sistema de espacios libres.
 - Sistema de equipamientos públicos.
 - Red viaria.
 - Aparcamientos.
 - Áreas para reserva de servicios técnicos
- Suelo de uso lucrativo.
 - Suelo edificable para usos industriales, en edificaciones aisladas y pareadas.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Suelo edificable para usos comerciales y/o terciarios, edificaciones pareadas (aisladas por medio de la agrupación de dos o más parcelas y redacción de un estudio de detalle)

Art. 10. Sistemas y zonas.

Dentro del ámbito se distinguen los siguientes sistemas y zonas.

- Dotaciones urbanísticas de carácter local:
- De espacios libres públicos.
- De equipamientos públicos.
- Red viaria.
- Plazas de aparcamiento.

2.3. CAPÍTULO 3.- LICENCIAS Y PARCELACIONES.

Art. 11. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación urbanística, la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva, acomodándose a las determinaciones al respecto establecidas en este proyecto sectorial.

2. No se permite la segregación de las parcelas que se establecen en la ordenación contenida en el presente proyecto sectorial, que tendrán carácter de parcela mínima.

Únicamente se permitirá la segregación de parcelas cuando se hayan agrupado tres o más parcelas y se pretenda su división posterior, siempre y cuando las parcelas resultantes tengan superficie, dimensiones y frentes de parcela superiores a las iniciales cuya configuración se establece en el presente proyecto sectorial.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberá cumplir las condiciones siguientes:

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Tener frente a las vías públicas 1 y 2, con la longitud que se establezca en la ordenanza zonal correspondiente.
- Respetar la estructura urbanística que fija el proyecto sectorial.
- Hacer posible las acometidas de todos los servicios urbanísticos para las parcelas resultantes así como el acceso rodado desde los viales previstos en este proyecto sectorial, (viales 1 y 2).

Art. 12. Plano parcelario

En los planos de ordenación del presente Plan, se incluye un parcelario que tendrá el carácter de vinculante a excepción del establecimiento del número mínimo de parcelas por manzana.

En ningún caso se podrá superar en cada manzana el número de parcelas establecido en los planos de ordenación.

Art. 13. Agrupación de parcelas

El parcelario que se recoge en los planos de ordenación del presente proyecto sectorial tendrá carácter vinculante.

1. Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones, en las condiciones y con el procedimiento previsto en la ordenanza zonal correspondiente.

2. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones de estas ordenanzas.

Art. 14. Segregación de parcelas.

Únicamente para los casos y en las condiciones establecidos en el artículo 11 anterior, se permitirá la división de parcelas para lo cual se deberá solicitar al Ayuntamiento la preceptiva licencia, presentando el correspondiente proyecto de parcelación.

Art. 15. Proyectos de edificación.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Serán redactados por técnico competente según la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación*. Su contenido se ajustará a la Normativa vigente y a las ordenanzas municipales.

Art. 16. Licencias.

1. Estarán sujetos a Licencia municipal, todos los actos previstos en la *Ley 9/2002 de 30 de diciembre, ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia* (LOUG) y en el *Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley 1/1997* (D. 28/1999 de 21 de enero), o disposiciones que los sustituyan.

2. Se fijará un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudiesen ocasionar durante la realización de las obras en las parcelas.

2.4. CAPÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 17. Generalidades.

1. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios generales, se llevarán a cabo en los términos y condiciones que se establecen en las presentes ordenanzas y en la normativa sectorial de aplicación.

2. Las obras de urbanización se acometerán de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización incluido en el presente proyecto sectorial y según el plan de etapas que en dicho documento se establece.

Art. 18. Red Viaria.

La red viaria se adaptará a lo contemplado en los planos correspondientes del presente Proyecto Sectorial.

1. Para el dimensionamiento de la red viaria, se considerarán las siguientes ratios derivados de los criterios establecidos en el Anexo 3 del Plan Sectorial:

- Tráfico pesado: 6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie bruta.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Tráfico ligero (empleados): 1 vehículo por cada 3 empleados con una movilidad de 4 viajes al día, (sobre un ratio de 30 a 50 empleados por hectárea brutal de parque.

- Tráfico ligero (clientes): 16 turismos/día para cada 1.000 m² de parcela neta.

2. Las características de los viales se establecerán en el proyecto de urbanización incluido en el presente proyecto sectorial, se obtendrán en base a la categoría de tráfico determinada según las especificaciones de *la Instrucción 6.1-I.C y 6.2-C. Secciones de Firme*, en función de los valores de IMD obtenidos a partir del porcentaje de superficie de parcela frente a la superficie total. No obstante, como condiciones mínimas se establecen las siguientes:

a).- El viario de acceso se propone, como una carretera convencional de calzada única con dos carriles de 4,00 m. cada uno y aceras según planos de ordenación.

b).- El acceso al parque, se produce sobre la vía comarcal AC-566 formalizando la conexión mediante carril central de parada para un sentido de circulación y carril de desaceleración para el sentido opuesto.

c).- Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras serán de pavimento de baldosa hidráulica.

3. Todos los encuentros de calles se dimensionan conforme a las “*Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones*”.

Art. 19. Red de saneamiento.

1. Esta red se realizará conforme a las condiciones siguientes:

- Se utilizará sistema separativo de aguas pluviales y residuales.

- Para la determinación del caudal de cálculo de aguas residuales industriales, se estará a lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Norte que señala en sus “*Especificaciones para proyectos de conducciones generales de saneamiento*” que deberá de considerarse una dotación de 1 l/s.Ha en zonas industriales.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Para las aguas pluviales se utilizará el Método Racional recogido en *la Instrucción 5.2-IC.*, conviene señalar que se adopta, según las indicaciones del Organismo mencionado, un coeficiente de esorrentía global de 0,70.

- Para el cálculo de los colectores se considerarán las siguientes prescripciones:
 - El calado relativo (y/D) para el caudal máximo de proyecto no será superior a 0,75

 - La velocidad máxima será 3 m/s y la mínima de 0,6 m/s

- Se dispondrán tubos de PVC de pared estructurada hasta diámetros de 630 mm, a partir del cual se adoptará el hormigón vibropresado como material base de los colectores.

- Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.

- En ambos casos (pluviales y fecales) los pozos de registro serán estancos, realizándose con hormigón de forma que quede asegurada la estanqueidad del pozo y de las juntas mediante el revestimiento de las mismas con un material impermeable. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros y deberán tener un diámetro interior mínimo de 1,00 m.

- Los sumideros, se colocaran, cuando sean necesarios, cada cincuenta (50) metros como máximo y con una superficie máxima de afección de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- La profundidad mínima de la red será de 1,0 m. a la generatriz superior de la tubería. Siempre que sea necesario instalar tuberías a profundidades menores de 1,00 m, medidas en la generatriz superior del tubo, se deberán realizar los correspondientes cálculos mecánicos de la misma, estableciéndose canalizaciones adecuadas a los esfuerzos mecánicos a soportar o protegiéndose con hormigón, con las condiciones mínimas establecidas en el apartado anterior.

- Las canalizaciones irán bajo las aceras o calzada.

Art. 20. Red de distribución de agua.

1. Esta red se realizará conforme a las condiciones siguientes:

- Para la determinación de los caudales de abastecimiento de agua se adoptará una demanda de 0,5 l/s.Ha, aplicada sobre la superficie total.
- El dimensionamiento de las conducciones de acometida se hará considerando una velocidad comprendida entre 0,8 m/s y 1,5 m/s.
- Las tuberías de diámetros superiores a 150 mm., serán de fundición y las de menor diámetro serán de polietileno de alta densidad. Cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la O.M. de 28 de julio de 1974 y NTE-IFA.
- La capacidad de los depósitos reguladores, se calculará considerando un suministro del parque durante un día, si bien se tenderá a escoger depósitos mayores de los así obtenidos teniendo en cuenta la poca fiabilidad que en muchos casos presentan las fuentes externas de agua y la necesidad de disponer de reserva de agua ante eventuales incendios.
- La presión mínima de trabajo será de 10 atmósferas.
- Las canalizaciones irán bajo el suelo de los viales o de las zonas verdes.
- Se dispondrá de tomas en todas las parcelas.
- La profundidad mínima de la red será de 1,0 m. a la generatriz superior de la tubería.
- Se dispondrán bocas de riego e hidrantes de diámetro 100, separadas como máximo 100 metros.
- En los puntos altos de la red se colocarán ventosas y en los puntos bajos desagües.
- Los componentes del sistema contra incendios cumplirán en general lo dispuesto al respecto en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993 de 5 de Noviembre, así como la legislación vigente de aplicación.

Art. 21. Red de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Para el cálculo de la potencia eléctrica demandada se adoptara el valor de 150 KVA/Ha, aplicado sobre la superficie total de parque, en base a dicho ratio se considera una demanda de potencia de 1.545 KVA

- Previsiones de cargas:

- Uso industrial: 100 W/m² construido.

- Equipamiento deportivo. 0,02 Kw/m²

- Equipamiento social, comercial y terciario: 0,04 Kw/m² suelo.

- Red viaria, aparcamientos y espacios libres: 0,002 Kw/m² suelo.

- Tanto la red de media tensión (MT) como la de baja tensión (BT), serán subterráneas.

- Los centros de transformación (CT) irán en superficie con casetas homologadas prefabricadas o de obra

- La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

- Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente, no obstante como previsión se consideraran las siguientes cargas (simultaneidad 1) para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen.

- La red eléctrica se estructurará a partir de los Centros de Transformación de media tensión ($\leq 20KV$), los cuales se conectarán a la red de la Cía Distribuidora y se cerrarán en anillo como garantía de suministro.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Tanto la red de media como la de baja tensión se ejecutará en instalación enterrada bajo canalización eléctrica de PVC de doble pared de diámetro 160 mm para los conductores de fuerza y canalización de PVC de doble pared de 125 mm de diámetro para los conductores de comunicación.

Los tubos discurrirán bajo la acera.

Como norma general se colocarán arquetas del tipo normalizado por la Compañía distribuidora :

- Cada 100 m,
- en los cambios de dirección superiores a 90°, y
- en todos los cruces de calzada en ambos extremos.

Art. 22. Red de alumbrado público.

La red de alumbrado se sujetará a las siguientes condiciones:

- La red de energía eléctrica de alumbrado público se diseñará de acuerdo a las disposiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de la norma MIBI010.
- La red será subterránea y las luminarias que se utilicen para iluminar las vías se dispondrán sobre báculos de 10 m. de altura.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Los valores lumínicos se ajustarán a los siguientes:
 - Iluminación media entre 20 y 25 lux.
 - Coeficiente de uniformidad general $\geq 0,4$ y longitudinal $\geq 0,5$.
- El control de calidad de los elementos se realizará mediante la comprobación de la homologación de las mismas por el Ministerio de Industria.
- Las luminarias viales que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y posibles arrancadores); dispondrán de un

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

reflector de alto grado de eficacia, el difusor será únicamente de vidrio y el compartimiento óptico estará herméticamente cerrado.

- Cuando se proyecten e instalen columnas/báculos, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria, siendo los materiales preferidos los de chapa de acero galvanizado y fundición de aluminio.
- El tendido de conductores se realizara mediante canalización subterránea por terrenos públicos, no permitiéndose las canalizaciones subterráneas ni los tendidos aéreos por propiedad privada.
- El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada.
- Los equipos de media deberán ubicarse en la vía pública; si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Cía Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada.
- Los Centros de Mando se ubicarán preferentemente junto a las equipos de medida.

Art. 23. Red de telecomunicaciones

- La red de canalizaciones será la necesaria para dotar de los servicios de telecomunicaciones a todas las parcelas. Este será obligatoriamente en modo subterráneo, así mismo se suprimirán todos los tendidos aéreos existentes y se transformarán en subterráneos.
- La previsión de la infraestructura de telefonía se realizará según la norma vigente y de acuerdo con la dirección provincial de Telefónica España, S.A.. Así mismo también se tendrá en cuenta el nuevo Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones lo que nos lleva, además de la previsión de teléfono, a efectuar una previsión para las nuevas tecnologías, es decir, Red Digital de Servicios Integrados (RDSI).
- Como norma general se colocarán arquetas del tipo normalizado por la Compañía distribuidora :

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Cada 100 m,
- en los cambios de dirección superiores a 90°, excepto cuando se empleen piezas especiales, tales como codos y curvas, y
- en todos los cruces de calzada en ambos extremos.

Art. 24. Red de gas.

- En caso de que se pretenda la instalación de gas se dotarán de la infraestructura necesaria para la instalación de gas canalizado, proyectadas de acuerdo a la normativa que le sea de aplicación.

- Las características de los componentes de las canalizaciones de gas cumplirán el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos según la Orden de 26 de Octubre de 1983 por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Noviembre de 1974 que aprueba el Reglamento de Redes y Acometidas gaseosas y el Reglamento sobre almacenamiento de GLP, en depósito (Orden 29-01-96) del Ministerio de Industria y Energía.

Art. 25. Aparcamientos de superficie.

Los planos de ordenación prevén las plazas de aparcamiento incluidas la destinadas a uso de minusválidos, conforme a lo dispuesto en el D. 35/2.000, para lo cual se deberá especificar la correspondiente señalización.

Art. 26. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías y servicios públicos.

1.- Daños a las vías o servicios

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante la administración de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

2.- Obras que afecten a servicios públicos

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 8 días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

3.- Acopio de escombros y materiales

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

4.- Andamios y material auxiliar

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre el material.

5.- Vallado de obras

a) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad, situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remitida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

b) Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que termine los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

c) Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando el tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

d) En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando este construido el cerramiento definitivo.

e) La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

2.5. CAPÍTULO 5.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN Y DE USO.

2.5.1. SECCIÓN 1ª.- NORMAS COMUNES.

Art. 27. Accesos a parcelas.

1. El promotor de las obras queda obligado a proteger la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de los servicios afectados.

2. Así mismo quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

Art. 28. Niveles de edificación y rampas.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, la pendiente deberá ser compatible con el uso al que se

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

destine y en todo caso deberá ser aprobado el proyecto correspondiente por el Concello.

Antes de su conexión con la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 3%

Art. 29. Taludes y obras de drenaje superficial.

1. El promotor de las obras de cada parcela deberá proteger debidamente durante la ejecución de las mismas, la parte de taludes incluidos si existieran, así como las distintas obras de drenajes superficiales existentes.

2. Cualquier actuación sobre la parcela deberá garantizar un funcionamiento similar al planteado por el proyecto de urbanización que se incluye en el presente proyecto sectorial, para el drenaje de las aguas pluviales, así como la posibilidad de mantenimiento adecuado de la zona de taludes correspondiente.

Todos los gastos que ello origine correrán a su cuenta.

Art. 30. Disposiciones generales que deben cumplir los edificios.

1. Las edificaciones deberán cumplir con la legislación vigente en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad (en los casos contemplados en las ordenanzas zonales) y accesibilidad.

2. En especial se aplicarán las determinaciones que se establecen en el PGOU.

Art. 31. Construcciones en parcelas.

No se podrán utilizar las vías públicas como depósito de materiales, ni para la ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones/morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. En todo momento el promotor de las mismas será responsable de los desperfectos que ocasione en la vía pública como consecuencia de las obras, respondiendo con la fianza depositada.

Art. 32. Aparcamientos en la vía y zonas públicas.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Las zonas de aparcamiento en las vías públicas se limitan a las establecidas en los planos de ordenación. En todo caso no se podrán disponer plazas de aparcamiento en la vía pública frente a los accesos de las parcelas de uso industrial.

2.5.2. SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 33. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales. Los límites de la parcela, en su frente y sus líneas medianeras, se materializarán con un cerramiento. La edificación cumplirá las condiciones exigidas por la normativa sectorial vigente aplicable. Por lo que las edificaciones deberán ir provistas del correspondiente aislamiento acústico, evacuación de aguas pluviales y demás elementos correctores que puedan incidir en las actividades de los colindantes.

En el cómputo de la ocupación en planta no se tendrán en cuenta la proyección horizontal de aleros que tengan una longitud de vuelo igual o inferior a 70 cms.

2. Sótanos y semisótanos.

- La altura libre mínima de los semisótanos destinados a local de trabajo será de 2,60 m.
- Los sótanos sólo se podrán destinar a estacionamiento de vehículos, instalaciones, almacén o usos análogos y su altura libre mínima será de 2,30 metros.
- Los sótanos destinados a aparcamiento e instalaciones no computan edificabilidad.
- Se garantiza la ventilación de los mismos mediante chimeneas o instalaciones adecuadas.
- No se pueden establecer en ellos viviendas.
- Se puede emplear el semisótano como local de trabajo siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local. Deberán cumplir la normativa de seguridad y salud laboral vigente en cada momento
- Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

2.5.3. SECCIÓN 3ª.- NORMAS COMUNES DE VOLUMEN.

Art. 34. Elementos computables en cuanto a la edificabilidad.

1. La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio situados sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.
2. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que por la disposición de sus cerramientos, de los materiales y de los sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
3. Los semisótanos destinados a local de trabajo o análogos.
4. Los sótanos excepto que se destinen a aparcamientos e instalaciones.

Art. 35. Elementos excluidos.

1. Los patios interiores no cubiertos.
2. Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
3. Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tale como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, ...Si bien los espacios ocupados por estos equipos deberán computar como superficie ocupada de la parcela.
4. Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que corresponden a la escalera, aparatos elevadores o elementos propios de instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores , torres de procesos, paneles de captaciones de energía solar, chimeneas,...)

Art. 36. Altura máxima.

Se establece en cada ordenanza zonal

Construcciones permitidas sobre la altura reguladora máxima:

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

a).- Por encima de la ARM quedan autorizadas únicamente la construcción de cubiertas con la geometría que se fije en la ordenanza correspondiente, así como las chimeneas y elementos de ventilación. En el caso de instalaciones especiales tales como antenas, silos, depósitos, chimeneas, calderas, edificios de turbinas, torres de refrigeración o destilación, tendidos eléctricos o similares, no se fija altura máxima.

b).- Se podrán admitir mayores alturas a las establecidas en cada ordenanza zonal, como consecuencia de razones técnicas derivadas del uso industrial al que se destine.

Art. 37. Edificaciones auxiliares.

Son aquellas edificaciones exteriores al volumen edificado de uso principal y que albergan usos complementarios. En todo caso su superficie computará edificabilidad conjuntamente con la del edificio principal

La reglamentación de sus condiciones se contiene en cada ordenanza en particular.

Art. 38. Cubiertas.

Estarán formadas por faldones rectos con una altura máxima de cumbrera de 3,60 m. medidos a partir de la línea de cornisa de forma genérica.

Excepcionalmente se admitirán otras tipologías y geometrías de cubierta, cuando sean justificadas por la peculiaridad de la instalación.

2.5.4. SECCIÓN 4ª.- NORMAS COMUNES DE USO.

Art. 39. Uso principal o característico.

1. Es el que se señala en el Plano de Zonificación y la ordenanza zonal correspondiente.

Art. 40. Usos admitidos.

1. Serán los que se especifiquen en cada una de las ordenanzas zonales.

2. Se admite con carácter general el uso de vivienda exclusivamente vinculada al uso de la parcela para personal dependiente de la función de vigilancia de sus instalaciones y servicios, en las siguientes condiciones:

- Una única vivienda en cada parcela
- La superficie útil no superará los 90 m² útiles.

Art. 41. Usos prohibidos.

1. Se prohíben aquellos usos no previstos en las ordenanzas zonales correspondientes. Podrán ser autorizadas aquellas industrias que, estando afectadas por el decreto 2414/1961 (Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas) o por la Ley 1/1995, de protección Medio Ambiental de Galicia, acompañen a la solicitud de instalación un informe favorable de la Xunta de Galicia u Organismo Competente, en el que se indiquen las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su localización dentro del ámbito del polígono.

Art. 42. Uso industrial.

1. Definición: Se considera como tal el que corresponde a los establecimientos de transformación de las materias, incluso envasado, transporte, almacenaje y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

2. El Concello, para el desarrollo de estas normas y dada la capacidad que tiene legalmente conferida para esto, podrá aprobar ordenanzas complementarias que, sin contradecir las determinaciones de estas normas y sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen, las categorías, las situaciones en que estas son de aplicación, así como los establecimiento de los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se seguirá lo dispuesto en el Decreto nº2114/1961, del 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea a este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias de los cambios tecnológicos.

Art. 43. Uso comercial y compatible con el industrial-comercial.

1. Definición de uso comercial: Es el correspondiente a edificios y/o locales de uso público destinado a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas.

2. Como usos compatibles con el industrial-comercial, se consideran actividades no específicamente industriales, tales como laboratorios, centros informáticos, suministro de carburantes,...

3. Condiciones particulares del uso comercial.

- Para los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta se contemplará como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la venta y espacios de circulación, así como cafeterías y probadores. Se excluyen expresamente, las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

- En ningún caso la superficie de venta será menor a 100 m², pudiendo obtenerse esta superficie como suma de hasta un máximo de cinco locales independientes.

- En los locales comerciales de superficie igual o inferior a 750 m², las circulaciones o recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, salvándose los desniveles mediante rampas y escaleras, con anchura igual a la del resto de los recorridos.

- En los locales comerciales de superficie mayor a 750 m², las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, salvándose los desniveles mediante rampas y escaleras, con anchura igual a la del resto de los recorridos.

- Se cuidará el estricto cumplimiento de las vías de evacuación del local en caso de incendio, y demás parámetros indicados por la normativa correspondiente.

- En edificios de uso exclusivo comercial, la altura libre será igual o superior a 3,00 metros. En edificios mixtos, con otros usos, cumplirán lo establecido en la Ordenanza de aplicación.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Dispondrán de los servicios establecidos en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo de 9 de marzo de 1971, en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos laborales, en los Reales Decretos 39/1997, 485/1997, 486/1997 y 1627/1997 y demás disposiciones complementarias.
- En ningún caso los accesos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo que deberá colocarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales contará la instalación con un conjunto de aseos, manteniendo el número de condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- Cuando la superficie de venta alcance los 200 m², se dispondrá, dentro del local, de una plataforma de carga y descarga con una altura libre mínima de 3,40 metros, que se aumentará una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m².
- Adoptará todas las medidas que se contienen en la NBE-CPI/96 “Condiciones de protección contra incendios en los edificios”, o cualquier otra disposición de rango igual o superior que la complemente o sustituya.
- Serán de aplicación las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la ley 8/1997 de 20 de agosto y su reglamento de desarrollo aprobado por D.35/2000.

Art. 44. Uso de oficinas.

1. Definición: Se incluyen en este uso, los edificios y locales en los que predominan las actividades administrativas, burocráticas o servicios profesionales de carácter público o privado, incluidos los servicios de banca.
2. Condiciones particulares del uso de oficina.
 - Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por esta la adscrita a los locales de trabajo.
 - Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura, mayor o igual a 1,20 metros.
 - La dimensión mínima del ancho de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,83 metros.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- La altura libre mínima será aquella, que cumpliendo las condiciones de habitabilidad respete la normativa específica aplicable en cada caso.
- Dispondrán de los servicios establecidos en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo de 9 de marzo de 1971, en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos laborales, en los Reales Decretos 39/1997, 485/1997, 486/1997 y 1627/1997 y demás disposiciones complementarias

Art. 45. Uso salas de reunión y establecimientos públicos.

1. Definición: Es el correspondiente a los espectáculos, recreos y establecimientos destinados al público enumerados en el anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEPAR), .

2. Condiciones particulares:

- Cumplirá las condiciones establecidas en el reglamento general de Policía y de Espectáculos públicos y actividades recreativas, en lo referente a los establecimientos públicos (categoría 4ª) tipo bares, restaurantes,... no le serán de aplicación los preceptos de la sección 1ª, capítulo I, título I. Así mismo será de aplicación lo contenido en el epígrafe 2.7 del catálogo del Decreto 292/2.004 de 18 de noviembre por el que se aprueba el catálogo de espectáculos y actividades recreativas en la C.A. de Galicia.
- Las condiciones de protección contra incendios de los edificios destinados a este uso, se regirán por lo contemplado en la NBE-CPI/96 o norma de igual o superior rango que la sustituya
- Serán de aplicación las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la *Ley 8/1997 de 20 de agosto* y su reglamento de desarrollo aprobado por *D 35/2000 de 28 de enero* en aquellos casos en que la propia legislación sectorial lo prevea.
- Igualmente será de aplicación la *Ley 7/1997 de 11 de agosto* de protección contra contaminación acústica en la C.A. de Galicia y su reglamento aprobado por Decreto 150/1999 de 7 de mayo. El Ayuntamiento se reserva el derecho de solicitar la

presentación de un certificado de aislamiento acústico y de emisión de ruidos suscrito por empresa homologada por la Xunta de Galicia.

Art. 46. Uso estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes.

1. Definición: Se trata de aquellas instalaciones para suministro a vehículos de gasolinas, gasóleos y lubricantes, en todas sus categorías (ESTACIONES DE SERVICIO, UNIDADES DE SUMINISTRO,...), pudiéndose instalar dentro de sus límites o extremos edificios o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios destinados a los usuarios.

2. Condiciones particulares de este uso: Serán de aplicación todas las disposiciones vigentes en la materia, en especial las siguientes:

- Las prescripciones técnicas de la instalación, se adaptarán a lo contenido en la instrucción técnica complementaria (ITC) MI-IP04, o norma de igual o superior rango que la sustituya.

- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de **2 plazas** por surtidor.

- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a **100 m²** útiles y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada **25 m²** construidos del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

- Las disposiciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas contempladas en la *Ley 8/1997 de 20 de agosto* y su reglamento de desarrollo aprobado por *D 35/2000 de 28 de enero*.

Art. 47. Uso Socio-Cultural.

1. Definición: Corresponde a los edificios y/o locales dedicados a la difusión de la cultura y celebración de actividades de carácter comunitario no consideradas como espectáculos (conferencias, reuniones, ...)

2. Condiciones particulares de este uso: Serán de aplicación todas las disposiciones vigentes en la materia, en especial las siguientes:

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Cumplirá las condiciones establecidas en el reglamento general de Policía y de Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Las condiciones de protección contra incendios de los edificios destinados a este uso, se regirán por lo contemplado en la NBE-CPI/96 o norma de igual o superior rango que la sustituya
- Serán de aplicación las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la *Ley 8/1997 de 20 de agosto* y su reglamento de desarrollo aprobado por *D 35/2000 de 28 de enero* en aquellos casos en que la propia legislación sectorial lo prevea.
- Igualmente será de aplicación la *Ley 7/1997 de 11 de agosto* de protección contra contaminación acústica en la C.A. de Galicia y su reglamento aprobado por Decreto 150/1999 de 7 de mayo. El Ayuntamiento se reserva el derecho de solicitar la presentación de un certificado de aislamiento acústico y de emisión de ruidos suscrito por empresa homologada por la Xunta de Galicia.

Art. 48. Uso deportivo.

1. Definición: Comprende las actividades relacionadas con la practica y la enseñanza de la cultura física y el deporte.
2. Condiciones particulares del uso deportivo. Serán de aplicación todas las disposiciones vigentes en la materia, en especial las siguientes:
 - Cumplirá las condiciones establecidas en el reglamento general de Policía y de Espectáculos públicos y actividades recreativas.
 - Las condiciones de protección contra incendios de los edificios destinados a este uso, se regirán por lo contemplado en la NBE-CPI/96 o norma de igual o superior rango que la sustituya
 - Serán de aplicación las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la *Ley 8/1997 de 20 de agosto* y su reglamento de desarrollo aprobado por *D 35/2000 de 28 de enero* en aquellos casos en que la propia legislación sectorial lo prevea.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Igualmente será de aplicación la Ley 7/1997 de 11 de agosto de protección contra contaminación acústica en la C.A. de Galicia y su reglamento aprobado por Decreto 150/1999 de 7 de mayo. El Ayuntamiento se reserva el derecho de solicitar la presentación de un certificado de aislamiento acústico y de emisión de ruidos suscrito por empresa homologada por la Xunta de Galicia.

2.5.5. SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 49. Estándares de seguridad e higiene.

En lo que respecta a industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas en las que por sus emisiones y vertidos de gases líquidos o detritus sólidos puedan causar perturbaciones a las poblaciones, se estará a lo dispuesto en la Legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones.

Art. 50. Emisiones gaseosas.

1. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustará a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-4-75), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

2. Cumplirá además con cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

3.- En todo caso, la cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos que salgan de las industrias no excederá de 150 gramos por metro cúbico. El peso total del polvo emanado de una misma unidad industrial deberá ser inferior a 20 Kg. , por hora.

Art. 51. Aguas residuales.

1. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

2. Las aguas residuales de las industrias no deberán superar los siguientes parámetros:

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Temperatura del efluente: 30°C, quedando las industrias obligadas a realizar procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

PH del efluente: 5.5 – 8. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga por medio de cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9.

DB0. (Demanda Bioquímica de Oxígeno): 40 mg/l (disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

DQ0: 1.500 mg/l

Nitrógeno (expresado en N y NH₄): 10 mg/l y 15 mg/l, respectivamente.

Fluoruros (en F⁻): 10 mg/l

Sulfuros (en S²⁻): 1 mg/l

Sulfatos (en SO₃⁻): 400 mg/l

Cianuros (en CN⁻): 0,5 mg/l

Arsénico (As): 0,2 mg/l

Cadmio(Cd): 0,1 mg/l

Cromo (Cr 3⁺): 2 mg/l

Cromo (Cr 6⁺): 0,5 mg/l

Hierro (Fe): 10 mg /l

Mercurio (Hg): 0,01 mg/l

Níquel (Ni): 2 mg/l

Plomo (Pb): 0,5 mg/l

Cobre (Cu): 1 mg/l

Zinc (Zn): 2 mg/l

Aceites y grasas: 100 mg/l

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Hidrocarburos: 20 mg/l

Fenoles: 1 mg/l

Cloro activo: 3 mg/l

Ausencia de metales tóxicos para la biodegradación

Ausencia de pinturas y barnices

Ausencia de detergentes no biodegradables

Ausencia de materia orgánica no biodegradable

Ausencia de ácido sulfúrico

Ausencia de celulosas

Ausencia de fangos de carbón

Ausencia de grasas de lana

3. En todo caso, el efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

4. Toda evacuación de aguas residuales se hará a la red de alcantarillado del ámbito, que tendrá una depuración completa de las mismas, debiendo sujetarse a la legislación vigente en materia de vertidos y en particular a la específica de cauces de aguas protegidas.

5. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

6. Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan olores, sabores y cloraciones del agua cuando esta pueda ser utilizada para consumo humano.

7. Para el vertido de aguas residuales se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

8. Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Concello un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria la depuración previa, mediante sistemas adecuados las características de los residuos, o la eliminación de sus residuos independientes de los restantes del polígono.

Art. 52. Niveles sonoros y vibraciones.

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior o transmitir desde el ambiente interior de los recintos aquellos ruidos que sobrepasen los siguientes niveles, medidos en el eje de las vías contiguas a la parcela que se considere:

- Entre la 8/22 horas los 100 dBA
- Entre las 22 y/8 horas los 55 dBA

2. Los ruidos se expresarán en decibelios en la escala “A”, siendo A igual a la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realiza en el eje de la calle contigua a la parcela que se considere. En el ambiente exterior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjado de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas a elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

- Los valores máximos tolerable de vibración serán en la zona de máxima proximidad al elemento vibratorio de 30 pals.

- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones de 17 pals.

- Fuera de aquellos locales y en vía pública de 5 pals.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- Los ruidos se mediran en Pals donde:

$$V(\text{pals}) = 10 \log 3.200 A^2N^3$$

A= la amplitud en centímetros

N= la frecuencia en Hertzios

- Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento las comprobaciones que estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

Art. 53. Aplicación de normas higiénicas y de seguridad.

1. Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo de 9 de marzo de 1971, en la Ley 31/1995 , de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos laborables, en los Reales Decretos 39/1997, 485/1997, 486/1997 y 1627/1997 y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres ,Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961(decreto 2414/1961).

- Ley 1/1995 de 2 de enero de Protección Medioambiental de Galicia.

-Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

2. En aquellos casos en que concurrieran circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre alguno de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará al lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Concello o la Entidad Gestora.

Art. 54. Instalaciones de protección contra el fuego.

Será de aplicación todo lo contenido en el *Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, (R.D. 2.267/2.004),o cualquier otra disposición de igual o superior rango que la complemente o sustituya.

SECCIÓN 6ª.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 55. Generalidades.

- 1- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados.
- 2- Se consideran como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de parcela. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales principales del polígono, así como a las que se ven desde el exterior y entorno del mismo, desde sus zonas verdes y de equipamiento.
- 3- Se autorizan los revocos siempre que estén bien terminados.
- 4- Las empresas quedarán obligadas al buen mantenimiento de las edificaciones y/o instalaciones.
- 5- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 6- Se permiten los rótulos adosados o sobre caballetes, siendo la empresa beneficiaria en todo momento responsable de su buen estado de mantenimiento y conservación. Prohibiéndose en todo momento los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.
- 7- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias a la industria deberán ofrecer un nivel digno de acabados, sin desmerecer la estética del conjunto, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- 8- El proyecto de edificación junto con el de ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de aquellos materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
- 9- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones y bloques representativos, considerando como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo de 6 metros medido desde la línea de edificación.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

10- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios libres del interior de la parcela, no ocupados por la edificación, debiendo pavimentar adecuadamente los accesos, las zonas de aparcamiento y de maniobra de vehículos, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en la zona de retranqueo frontal el almacenamiento de productos, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en la parcela.

11- Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

12- Cerramientos de parcela:

a).- Deberán situarse en la alineación oficial establecida en los planos de ordenación.

b).- En todo el sector los cierres de parcela se realizarán obligatoriamente de acuerdo a los siguientes parámetros: constarán de un cerramiento opaco ejecutado en fábrica de piedra con una altura de 1,00 m., sobre el que se dispondrá un elemento de reja, verja, celosía metálica o forja con un 80% de huecos y con una altura máxima de 1,00 m., se podrá trasdosar interiormente con elementos vegetales.

13- A mayores de las condiciones estéticas fijadas en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en el PGOU, en la medida que no contravengan a lo establecido en la presente sección.

2.6. CAPÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONALES.

2.6.1. SECCIÓN 1ª.- ORDENANZA DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.

Art. 56. Ámbito de aplicación.

Es el señalado en el plano de ordenación O-2 como RED VIARIA.

Art. 57. Condiciones de uso.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

En calzadas uso libre de tránsito rodado, en aceras uso exclusivo tránsito peatonal y en zonas de aparcamiento, uso de estacionamiento de vehículos.

Art. 58. Condiciones de volumen y edificación.

1. Condiciones de edificación: se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, tales como, bancos, fuentes, cabinas,...

2. Condiciones de volumen: no se admite ningún volumen.

2.6.2. SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Art. 59. Ámbito de aplicación.

Es el señalado en el plano de ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1 como SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZV-1 y ZV-2).

La urbanización 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, permitiéndose el paso o ubicación de instalaciones de servicios. Estas características se reflejan en el proyecto de urbanización incluido en el presente proyecto sectorial.

Art. 60. Condiciones de uso de las edificaciones.

El uso predominante será el público (almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, aseos,...), sin sobrepasar los 40 m² construidos por pieza, autorizándose instalaciones de uso comercial en forma de quiosco con menos de 7m².

Art. 61. Condiciones de volumen y edificación.

Las únicas edificaciones admitidas serán las de servicio y complementarias de las zonas verdes (invernaderos, quiosco, casetas de jardinero, palcos de música, ...)

- Las edificaciones se adaptarán al entorno y serán exentas con un retranqueo mínimo a linderos de 10 m.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

- La ocupación máxima será del 1% de la parcela.
- La altura máxima de las edificaciones será de 3,00 m.
- La edificabilidad máxima es de 0,01 m²/m², medida sobre el total de la superficie calificada.

Art. 62. Espacios libres privados.

Son los resultantes de los retranqueos mínimos a linderos.

1. Condiciones de edificación: No son edificables.
2. Condiciones de volumen: no se admite ningún volumen de edificación, salvo el de los cuerpos volados, a una altura mayor de 3,50 m y con un máximo de 1,00 m. de profundidad, en este caso los retranqueos se medirán desde el fondo del vuelo.
3. Condiciones de uso: podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Queda prohibido su uso para almacenaje o depósito de materiales en el espacio resultante del retranqueo frontal o laterales.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización completa de estos espacios, respetándose o reponiéndose adecuadamente el sistema de drenaje existente.

Art. 63. Condiciones de parcelación.

La superficie mínima de parcela es la que aparece en los planos de ordenación.

2.6.3. SECCIÓN 3ª.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Art. 64. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1, como SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ-1 y EQ-2).

Art. 65. Condiciones de uso y de volumen.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Se admiten todos los usos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, deportivos, y otros de carácter público que resulten necesarios.

Art. 66. Condiciones de tipología.

Edificación aislada.

Art. 67. Condiciones de parcelación.

La superficie mínima de parcela es la que aparece en los planos de ordenación.

Art. 68. Condiciones de posición:

1. Retranqueo mínimo de fachada a alineaciones de viales 1 y 2 : 5,00 metros.
2. Retranqueo mínimo desde la arista exterior de la explanación de la vía comarcal AC-566 : 12, 00 m.
3. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior: 5,00 metros

Art. 69. Condiciones de volumen y edificación.

1. Ocupación máxima: 60%.
 2. Edificabilidad: 1m²/m².
 3. Altura máxima y nº de plantas: 12,00 metros equivalente a B + 2P.
1. Cubiertas: Estarán formadas por faldones rectos con una altura máxima de cumbrera de 3,60 metros medidos a partir de la línea de cornisa. Se permite la utilización del espacio bajo cubierta.
 2. Aparcamientos: Será obligatorio dotar de dos plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.

2.6.4. SECCIÓN 4ª.- ORDENANZA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.

Art. 70. Ámbito de aplicación.

1. El señalado en el plano de ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1, ZONA INDUSTRIAL.
2. Corresponde a las manzanas o zonas Z2, Z3 y Z4.
3. Para aquellos condicionantes o parámetros no contemplados en la presente ordenanza, registrá lo dispuesto en el PGOU.

Art. 71. Condiciones de tipología.

1. Se establecen para cada una de las manzanas enumeradas en el artículo anterior las siguientes tipologías:

- SUBZONA 1: Constituida por las parcelas 7 a 16 de la Zona Z-2; parcelas 19 a 24 y 37 a 42 de la zona Z-3; y parcelas 25 a 35 y 43 a 52 de la zona Z-4.

En esta subzona se establece la tipología de edificación pareada, es decir adosada por uno de sus costados. Se plantea así mismo la posibilidad de edificaciones aisladas en esta subzona 1 inicialmente prevista para la tipología pareada, mediante la agrupación de al menos dos de las parcelas establecidas en el presente proyecto sectorial (que tendrán la consideración de parcelas mínimas) previa tramitación y aprobación de un estudio de detalle cuyo objetivo sea la ordenación de volúmenes, siempre y cuando a cada lado del ámbito del estudio de detalle queden al menos un número par de parcelas correspondiente a la subzona, si quedan impares se estará a lo dispuesto en la ordenanza de tipología pareada.

- SUBZONA 2: Constituida por la parcelas 17 de la Zona Z-2; las parcelas 18 y 36 de la zona Z-3 y las parcelas 35 y 53 de la zona Z-4

En esta subzona se establece obligatoriamente una única tipología de edificación aislada.

Art. 72. Condiciones de uso.

1. El uso principal o característico es el industrial.

2. Usos permitidos, (con las condiciones que se detallan en las condiciones particulares de esta ordenanza): Residencial de vivienda unifamiliar exclusivamente derivada de la función de vigilancia, empleo o cargo del titular. Hostelero, social y sanitario exclusivamente al servicio del personal del sector. Oficinas, despachos, gestión y administración, vinculados a las actividades del sector. Comercial de exposición y venta de productos del sector, exclusivamente integrados en la propia industria. Garaje aparcamiento y servicios del automóvil: categorías 3ª del primer grupo y todas las del segundo grupo, en las modalidades I, III, IV y V del PGOU. Todo ello siempre que no supere el 30% de la superficie máxima construible.

3. En el caso de estaciones de servicio, solo se permitirá una instalación en el ámbito.

4. Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 73: Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas que se establecen en los planos de ordenación del presente proyecto sectorial tendrán el carácter de parcelas mínimas.

2. El régimen de parcelaciones será íntegramente el establecido en los artículos 11 al 14 de las presentes ordenanzas.

Art. 74. Condiciones de posición.

1. Retranqueo mínimo de fachada:

- A alineaciones de los viales 1 y 2: 8,00 metros.
- A alineaciones del vial 3: 4,50 m.
- Desde la arista exterior de la explanación de la vía comarcal AC-566 : 12,00 m.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

2. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores en edificaciones aisladas: 3,00 metros.

3. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior en edificaciones pareadas: 4,50 metros en el lado no adosado.

4. La pared común de las edificaciones pareadas deberán tener una coincidencia de por lo menos el 70 % de su superficie.

Art. 75: Condiciones de volumen y edificación.

1. Coeficiente máximo de ocupación: 60% sobre la parcela neta.

2. Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m² sobre la superficie neta de parcela. Será la establecida para cada manzana y parcela en el cuadro que se incluye en el apartado **1.11.2.** de la memoria del presente proyecto sectorial.

3. Altura máxima: 12,00 m, se excluyen del cumplimiento de este parámetro los elementos singulares necesarios en los procesos de fabricación y funcionamiento empresarial tales como silos, torres de refrigeración etc.

4. Frente mínimo de fachada: 12,00 metros.

5. Fondo máximo edificable: el resultante de las condiciones de retranqueos definido en la presente ordenanza.

6. Sótanos y semisótanos: Se estará a lo dispuesto en las **NORMAS COMUNES**

7. Cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta:

7.1. Las cubiertas estarán formadas por faldones rectos con una pendiente máxima de 30°.

7.2. La altura máxima de cumbrera será de 3,60 m medidos a partir de la línea de cornisa.

8. Aparcamientos: se establece la obligatoriedad de dotar de cuatro plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela.

Art. 76: Otras condiciones particulares.

1. Condiciones de estética: Se estará a lo dispuesto en el PGOU, para el ámbito del SUP-1

2. Otras condiciones de posición de las edificaciones permitidas: Se estará a lo dispuesto en el apartado de "DETERMINACIONES PARTICULARES", para el ámbito del SUP-1, establecido en el PGOU.

2.6.5. SECCIÓN 5ª.- ORDENANZA DE LA ZONA DE USO COMERCIAL Y/O TERCIARIO.**Art. 77. Ámbito de aplicación.**

1. El señalado en el plano de ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1, ZONA DE USO COMERCIAL y/o TERCIARIO.

2. Corresponde a la manzana o zona Z1.

3. Para aquellos condicionantes o parámetros no contemplados en la presente ordenanza, regirá lo dispuesto en el PGOU.

Art. 78. Condiciones de tipología.

1. Se establecen la tipología de edificación pareada, es decir adosada por uno de su costados. Se plantea así mismo la posibilidad de edificaciones aisladas en esta zona inicialmente prevista para la tipología pareada, mediante la agrupación de al menos dos de las parcelas establecidas en el presente proyecto sectorial (que tendrán la consideración de parcelas mínimas) previa tramitación y aprobación de un estudio de detalle cuyo objetivo sea la ordenación de volúmenes, siempre y cuando a cada lado del ámbito del estudio de detalle queden al menos un número par de parcelas, si quedan impares se estará a lo dispuesto en la ordenanza de tipología pareada.

Art. 79. Condiciones de uso.

1. Los usos principales o característicos son indistintamente el comercial y el terciario en edificio exclusivo o mixto (compartido por ambos usos), en cualquiera de

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

sus categorías y en el régimen previsto en las NORMAS COMUNES DE USO de las presentes ordenanzas.

2. Usos permitidos, (con las condiciones que se establecen en las NORMAS COMUNES DE USO DE LAS PRESENTES ORDENANZAS): Uso de oficinas, uso de salas de reunión, uso de establecimientos públicos, estaciones de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes (solo se permitirá una instalación en el ámbito) y socio cultural. Además de los anteriores también se admiten los usos hostelero, social y sanitario exclusivamente al servicio del personal del sector, garajes, aparcamientos y servicios del automóvil: categorías 3ª del primer grupo y todas las del segundo grupo, en las modalidades I, III, IV y V del PGOU.

3. Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 80: Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas que se establecen en los planos de ordenación del presente proyecto sectorial tendrán el carácter de parcelas mínimas.

2. El régimen de parcelaciones será íntegramente el establecido en los artículos 11 al 14 de las presentes ordenanzas.

Art. 81. Condiciones de posición.

1. Retranqueo mínimo de fachada:

- A alineaciones del vial 1 : 8,00 metros.
- A alineaciones del vial 3: 4,50 m.
- Desde la arista exterior de la explanación de la vía comarcal AC-566 : 12,00 m.

2. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores en edificaciones aisladas: 3,00 metros.

3. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posteriores en edificaciones pareadas: 4,50 metros en el lado no adosado.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

4. La pared común de las edificaciones pareadas deberán tener una coincidencia de la menos el 70 % de su superficie.

Art. 82: Condiciones de volumen y edificación.

1. Coeficiente máximo de ocupación: 60% sobre la parcela neta.

2. Edificabilidad máxima: 1,80721 m²/m² sobre la superficie neta de parcela. Será la establecida para cada manzana y parcela en el cuadro que se incluye en el apartado **1.11.2.** de la memoria del presente proyecto sectorial.

3. Altura máxima y nº de plantas: 12,00 m., equivalentes a B + 2P sobre la rasante.

4. Frente mínimo de fachada: 12,00 metros.

5. Fondo máximo edificable: el resultante de las condiciones de retranqueos definidos en la presente ordenanza.

6. Sótanos y semisótanos: Se estará a lo dispuesto en las **NORMAS COMUNES**

7. Cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta:

7.1. Las cubiertas estarán formadas por faldones rectos con una pendiente máxima de 30°.

7.2. La altura máxima de cumbrera será de 3,60 m medidos a partir de la cara superior del último forjado horizontal o en su caso desde la línea de cornisa.

7.3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las **NORMAS COMUNES**.

8. Aparcamientos: se establece la obligatoriedad de dotar de de 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela incluyendo el subsuelo.

Art. 83: Edificaciones auxiliares.

No se permiten.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

2.6.6. SECCIÓN 6ª.- ORDENANZA DE LA ZONA DEPORTIVA.

Art. 84. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano de ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1, ZONA DEPORTIVA (D1).

Art. 85. Condiciones de tipología.

Edificación aislada.

Art. 86. Condiciones de uso.

1. El uso característico es el deportivo comprendiendo las actividades relacionadas con la práctica y la enseñanza de la cultura física y el deporte en edificio exclusivo, en el régimen previsto en las NORMAS COMUNES DE USO de las presentes ordenanzas.

2. Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 87: Condiciones de parcelación.

La parcela que se establece en los planos de ordenación del presente proyecto sectorial tendrá el carácter de parcela mínima.

Art. 88. Condiciones de posición.

1. Retranqueo mínimo de fachada:

- A alineaciones del vial 2 : 8,00 metros.
- A alineaciones del vial 3: 4,50 m.

2. Retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior: 5,00 metros.

Art. 89: Condiciones de volumen y edificación.

1. Coeficiente máximo de ocupación: 50% sobre la parcela neta.

2. Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m² sobre la superficie neta de parcela.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

3. Altura máxima: 12,00 m.

4. Sótanos y semisótanos: Se estará a lo dispuesto en las NORMAS COMUNES

5. Cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta:

7.1. Las cubiertas estarán formadas por faldones rectos con una pendiente máxima de 30°.

7.2. La altura máxima de cumbrera será de 3,60 m medidos a partir de la cara superior del último forjado horizontal o en su caso desde la línea de cornisa.

8. Aparcamientos: se establece la obligatoriedad de dotar de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela incluyendo el subsuelo.

2.6.7. SECCIÓN 7ª.- ORDENANZA DE LAS ZONAS DESTINADAS A RESERVA DE SERVICIOS TÉCNICOS.

Art. 90. Ámbito de aplicación.

El señalado en el plano ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS O-1

Art. 91. Condiciones de uso.

1. Uso principal o global: Equipos de infraestructuras, (centros de transformación, equipos de telecomunicaciones, centro de recogida de R.S.U., infraestructura hidráulica, etc.).

2. Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 92: Condiciones de parcelación.

1. La superficie mínima de parcela es la que aparece en los planos de ordenación.

Refundido del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de A Trabe. Cedeira:

“Instrumento de Ordenación Urbanística”

Art. 93: Condiciones de volumen y edificación.

1. Coeficiente máximo de ocupación bajo rasante: 100%:
2. Coeficiente máximo de ocupación sobre rasante: 50%:
3. Altura máxima y nº de plantas. 3,00 m equivalentes a una planta.
4. Las parcelas destinadas a este uso deberán disponer de elementos que delimite la zona bien mediante un cerramiento perimetral de tipo vegetal, u otros elementos tipo bolardo o baliza dependiendo de la instalación a albergar.

En A Coruña Junio de 2007

Fdo. Javier López Pita

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Coleg. nº 5.009