



DOCUMENTO II
ORDENANZAS REGULADORAS

DILIXENCIA. - Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual.



Asdo. *JR* José Rodríguez Gómez



ÍNDICE DEL DOCUMENTO II ORDENANZAS REGULADORAS

- 1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.
- 2.- NORMAS DE OBRA CIVIL.
- 3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.
- 4.- NORMAS GENERALES DE USO.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

JR
Asdo.: José Rodríguez Gómez



1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: *JR* José Rodríguez Gómez



ÍNDICE

1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.1.- NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO.

- 1.1.1.- Ámbito.
- 1.1.2.- Naturaleza.
- 1.1.3.- Vigencia.
- 1.1.4.- Funciones de control.
- 1.1.5.- Licencias.
- 1.1.6.- Instrumentos de desarrollo del Plan Parcial.
- 1.1.7.- Ejecución del Plan Parcial.

1.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 1.2.1.- Clasificación del Suelo.
- 1.2.2.- Calificación del Suelo.
 - 1.2.2.1.- Tipos de Parcelas.
 - 1.2.2.2.- Plano Parcelario.
 - 1.2.2.3.- Agrupación de Parcelas.
 - 1.2.2.4.- Segregación de Parcelas.

1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- 1.3.1.- Sector.
- 1.3.2.- Zona.
- 1.3.3.- Polígono.
- 1.3.4.- Parcela.
- 1.3.5.- Parcela edificada (solar).
- 1.3.6.- Parcela Edificable Mínima.
- 1.3.7.- Manzana.
- 1.3.8.- Etapa.
- 1.3.9.- Fase.
- 1.3.10.- Linderos.
- 1.3.11.- Rasantes.
- 1.3.12.- Retranqueos.
- 1.3.13.- Edificabilidad.
- 1.3.14.- Línea de Fachadas o de Edificación.
- 1.3.15.- Superficie ocupada.
- 1.3.16.- Coeficiente de ocupación.
- 1.3.17.- Superficie Máxima Edificable.
- 1.3.18.- Altura de Edificación.
- 1.3.19.- Altura Libre de Planta.
- 1.3.20.- Edificación Aislada.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

JR
Asno. José Rodríguez Gómez



- 1.3.21.- Edificación Pareada.
- 1.3.22.- Bloques Representativos.
- 1.3.23.- Naves.
- 1.3.24.- Sótanos y semisótanos.
- 1.3.25.- Alineaciones.

DILIXENCIA. - Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2015

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: *JR* José Rodríguez Gómez



1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

1.1.- NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO.

1.1.1.- Generalidades.

Las presentes Ordenanzas del Plan Parcial tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, dentro de la Actuación Industrial – Comercial denominada Parque Empresarial de Negreira sita en dicho Término Municipal.

El ámbito de aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Parcial, es el delimitado en el Plano de Zonificación correspondiente.

En los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas Regulatoras, se cumplirá lo dispuesto en el Planeamiento Urbanístico correspondiente del Municipio (Plan General), en sus apartados de: Normas Urbanísticas y Ordenanzas Edificatorias.

1.1.2.- Naturaleza.

Las ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial se constituyen de acuerdo con la Ley del Suelo de Galicia (Ley 9/2.002 del Parlamento de Galicia, de 30 de diciembre).

En los Artículos que siguen a continuación se incluyen una serie de conceptos con sus definiciones correspondientes.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual.

1.1.3.- Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no varíen los criterios adoptados para su formulación. La entrada en vigor del presente Plan Parcial, se producirá al día siguiente de la publicación en el B.O.P. de su aprobación definitiva.



Asdn. José Rodríguez Gómez

1.1.4.- Funciones de control.

Corresponde al Ayuntamiento de Negreira la supervisión y control del presente Plan Parcial y de las figuras e instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, todo ello en cumplimiento de sus competencias en materia urbanística.



1.1.5.- Licencias.

Para la realización, dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial de cualquier tipo de obra e instalaciones de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma, o cualquier otro de los supuestos contemplados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será imprescindible la obtención previa de la Licencia Municipal.

En el caso de obtención de licencia de edificación, será imprescindible que la parcela en la que se proyecte edificar, disponga de los servicios urbanísticos mínimos, o en su caso que se garantice debidamente la realización y/o reposición simultánea de los mismos, con las obras solicitadas.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido para este caso en la legislación de Régimen Local y Plan General de Ordenación Municipal.

1.1.6.- Instrumentos de Desarrollo del Plan Parcial.

Los Instrumentos de Desarrollo del Plan Parcial serán:

- Los Proyectos de Urbanización.
- Los Estudios de Detalle.

A) Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Obras de Urbanización tienen por objeto, entre otros, la realización material de las determinaciones del Plan Parcial.

Dichos Proyectos de Urbanización, se ajustarán a las determinaciones de los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

B) Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria, y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y Art. 66).

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006

O Secretario actual,

Asdo: José Rodríguez Gómez



Será necesario un Estudio de Detalle cuando como consecuencia de una operación de segregación o agrupación de parcelas fuese necesario determinar la ordenación aplicable a las nuevas parcelas en cuanto a alineaciones u ordenación de volúmenes.

1.1.7.- Ejecución del Plan Parcial.

Las Obras de Urbanización se acometerán siguiendo el Plan de Etapas establecido en el presente Plan Parcial.

1.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial de Ordenación así como fijar las condiciones que deben cumplir los Planes y Proyectos que desarrolla la Ordenación.

1.2.1.- Clasificación del Suelo.

El suelo ordenado del total del ámbito de este Plan Parcial, se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable, en el momento de publicación en el B.O.P. del Plan General de Ordenación Municipal de Negreira.

A través de la ejecución del Plan Parcial, este suelo se convierte en suelo urbano, siendo condición imprescindible para ello, la efectiva realización de las Obras de Urbanización y el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados.

1.2.2.- Calificación del Suelo.

La calificación del suelo supone la asignación del mismo, mediante la correspondiente zonificación, de los aprovechamientos concretos en usos e intensidades.

El Plan Parcial divide el suelo comprendido en su ámbito, en las siguientes Zonas de diferentes Usos:

- I – Suelo de Uso Industrial.
- ED – Suelo de Equipamiento Deportivo.
- EC – Suelo de Equipamiento Comercial.
- ES – Suelo de Equipamiento Social.
- ZV – Suelo de Jardines y Zonas Verdes.
- VA – Suelo de Viales y Aparcamientos asociados.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005
Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: José Rodríguez Gómez



- PA – Aparcamientos
- IN – Suelo de Equipamiento para Infraestructuras (depósitos, transformadores, etc.).

La delimitación de estas Zonas, se refleja en el "Plano de Zonificación" (Plano 2.1).

1.2.2.1.- Plano parcelario.

En el Plan Parcial se incluye un plano parcelario (Plano 2.2) que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

EN TODO CASO, EL PLANO PARCELARIO NO ES VINCULANTE.

1.2.2.2.- Tipos de parcelas.

Se prevén los siguientes tipos de parcelas:

- 1) PARCELA PEQUEÑA, con superficie bruta de parcela menor de 5.000 m², y mayor que la de la parcela mínima.
- 2) PARCELA MEDIANA, con superficie bruta de parcela comprendida entre 5.000 y 10.000 m².
- 3) PARCELA GRANDE, con superficie bruta de parcela mayor de 10.000 m².

1.2.2.3.- Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asda: José Rodríguez Gómez

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido. La superficie edificable de la parcela resultante corresponderá a la suma de las superficies edificables de las parcelas agrupadas.

1.2.2.4.- Segregación de Parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:



- A) La segregación tendrá los parámetros de ocupación y retranqueos correspondientes a las prescripciones que estas ordenanzas señalan para cada zona según el nuevo tamaño obtenido.
- B) Se establecerá la edificabilidad de las nuevas parcelas de forma que la suma de la superficie edificable de estas no supere la de la parcela originaria. Asimismo, se redactará el correspondiente Estudio de Detalle que refleje la ordenación y parcelación resultante.
- C) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m², su frente no será menor de 10 m.
- D) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- E) En caso de que la segregación de parcelas no responda a un proyecto edificatorio único para toda la parcela primitiva, será preciso que el Estudio de Detalle refleje la ordenación y parcelación resultante que afecte a toda la parcela primitiva, de forma que se garantice el cumplimiento del apartado B).

1.3.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A efectos de la aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Parcial, se establecen las siguientes definiciones y conceptos.

1.3.1.- Sector.

El área de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto, o en subáreas que cumplan los requisitos marcados por el planeamiento.

1.3.2.- Zona.

Clase de suelo homogéneo a efectos de la tipología de la edificación, aprovechamientos y usos más característicos.

1.3.3.- Polígono.

Ámbito para la gestión autónoma del Plan Parcial.

1.3.4.- Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y de propiedad.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



1.3.5.- Parcela edificable (solar).

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar. La superficie así delimitada define asimismo a la Parcela Bruta.

1.3.6.- Parcela edificable mínima.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela edificable.

La parcela mínima para uso característico, contemplada en el presente Plan Parcial será de 1.000 m², susceptible de ser subdividida, en casos especiales justificados, en parcelas de 500 m².

1.3.7.- Manzana.

Es el conjunto de parcelas edificables que, sin solución de continuidad, quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan Parcial.

1.3.8.- Etapa.

Es la unidad mínima de realización de las Obras de Urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

1.3.9.- Fase.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia del Plan Parcial.

(Reglamento de Planeamiento Art. 54.2.).

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez

1.3.10.- Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

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

- Lindero Frontal: Es el que delimita la parcela con la vía o espacios públicos.
- Lindero Posterior: Es el que delimita la parcela por la parte opuesta a la frontal.
- Linderos Laterales: Los restantes linderos, distintos del frontal y del posterior.



1.3.11.- Rasantes.

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

Se distinguen dos Tipos de Rasantes:

- a) Rasante de Calzadas y Aceras: Es el perfil longitudinal del viario indicado en las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del Terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación), o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante del terreno natural).

1.3.12.- Retranqueo.

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación. Esta medida lo es perpendicular al lindero. El interior del retranqueo configura la Parcela Neta.

1.3.13.- Edificabilidad.

Es la asignación de la cuantía de edificación. Se establece un valor máximo a edificar en m^2/m^2 , aplicable a la superficie de la parcela (superficie bruta).

1.3.14.- Línea de fachadas o de Edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación edificatoria de la parcela, tras los retranqueos a linderos.

1.3.15.- Superficie ocupada.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros, voladizos o marquesinas.

1.3.16.- Coeficiente de Ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada por la edificación en relación con la superficie de la parcela bruta. Este valor no podrá ser superior al asignado para dicha parcela.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2015



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



1.3.17.- Superficie Máxima Edificable.

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela.

Este valor se asigna a cada parcela en m².

1.3.18.- Altura de la Edificación.

Es la mayor distancia vertical admisible para la edificación según estas normas. La medición de estas alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para la altura reguladora en metros y el número de plantas definido en estas normas.

La altura se medirá en el punto medio de la fachada. En el cómputo de plantas se tendrá en cuenta la planta baja, sea o no diáfana. Los semisótanos serán contabilizados si su forjado superior está a más de 1 m. sobre la rasante del frente de la parcela considerado.

1.3.19.- Altura.

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos, que no será nunca inferior a 2,40 m. Cuando se trate de naves la altura libre de planta se medirá como altura de edificación.

1.3.20.- Edificación Aislada.

Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos en todos sus linderos.

1.3.21.- Edificación Pareada.

Es la agrupación edificatoria formada por dos edificios adosados con un lindero lateral común sobre parcelas independientes contiguas.

1.3.22.- Bloques representativos.

Son los edificios destinados a usos que no se dedican a procesos de fabricación o almacenaje. Con carácter indicativo se señalan los usos de: oficinas, salas de recepción, exposiciones, etc. Las viviendas de vigilantes de empresa, tendrán que realizarse en ellos.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



1.3.23.- Naves.

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

1.3.24.- Sótanos y Semisótanos.

Será sótano aquel local en que la cara inferior de su techo esté por debajo de la rasante.

Se entenderá por semisótano todo local que tiene parte de su altura debajo de la rasante de la calle o terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo no supere la cota de 1 m. sobre la rasante.

1.3.25.- Alineaciones.

Alineación es la línea establecida por el Plan Parcial, que separa los suelos de dominio público destinados a otros usos, con independencia de su titularidad pública o privada.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005
Nayonra, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,
Asido José Rodríguez Gómez





2.- NORMAS DE OBRA CIVIL

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo:  José Rodríguez Gómez



ÍNDICE

2.- NORMAS DE OBRA CIVIL.

2.1.- NORMAS DE INFRAESTRUCTURAS.

- 2.1.1.- Generalidades.
- 2.1.2.- Red Viaria.
- 2.1.3.- Alcantarillado.
- 2.1.4.- Red de Agua.
- 2.1.5.- Red de Energía Eléctrica.
- 2.1.6.- Alumbrado Público.

2.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

- 2.2.1.- Normas de Orden.
 - 2.2.1.1.- Licencias.
 - 2.2.1.2.- Acceso a Parcelas.
 - 2.2.1.3.- Rasantes y Rampas.
 - 2.2.1.4.- Uso de Viales y Aparcamiento.
 - 2.2.1.5.- Aparcamientos.
- 2.2.2.- Condiciones de la Edificación.
 - 2.2.2.1.- Normativa General.
- 2.2.3.- Condiciones de Volumen.
 - 2.2.3.1.- Elementos computables
 - 2.2.3.2.- Elementos excluidos.
- 2.2.4.- Condiciones de uso.
 - 2.2.4.1.- Usos Prohibidos.
 - 2.2.4.2.- Usos Tolerados.
 - 2.2.4.3.- Usos Obligados.
- 2.2.5.- Condiciones Higiénicas.
 - 2.2.5.1.- Emanaciones Gaseosas.
 - 2.2.5.2.- Aguas Residuales.
 - 2.2.5.3.- Ruidos.
 - 2.2.5.4.- Normativa Oficial.
- 2.2.6.- Condiciones de Seguridad.
 - 2.2.6.1.- Instalación de Protección Contra Incendios.
 - 2.2.6.2.- Normativa Oficial.
- 2.2.7.- Condiciones estéticas.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez



2.- NORMAS DE OBRA CIVIL.

2.1.- NORMAS DE INFRAESTRUTURA.

2.1.2.- Generalidades.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos exigidos por el Reglamento de Planeamiento (Arts. 67-70) y por el cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial de Ordenación.

Las Condiciones Mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios, sobre la base de las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las expuestas a continuación:

2.1.2.- Red Viaria.

Las calzadas proyectadas señaladas en el P.P.O. se realizarán con firmes flexibles, semirrígido o rígido, adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, y achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

Todos los encuentros de las calles que se corresponden con este nuevo viario serán dimensionados conforme a las "Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones" y las "Recomendaciones sobre glorietas" de la Dirección General del MOPU (1.975 1 1.989 respectivamente).

2.1.3.- Alcantarillado.

Se realizará del tipo separativo (Redes de Pluviales y de Residuales).

Las aguas residuales del polígono se llevarán a la red de saneamiento municipal.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua: de 1 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cada cabecera de colectores de residuales, con capacidad mínima de 600 litros.
- Las secciones serán de sección circular, de PVC.
- El diámetro interior mínimo será de 300 mm.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



- La profundidad mínima de la red será de 1,50 m.
- Las conducciones irán bajo las zonas de aceras, aparcamientos o en espacios libres.

2.1.4.- Red de Agua.

Será de uso común para consumo en usos industriales, sanitarios, riego e incendios.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de plástico o fundición, con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 4 kg/cm².
- Velocidad máxima admisible: 5 m/s.
- Las tuberías irán bajo las aceras, aparcamientos o espacios libres.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 l/s-ha neta, con punta de 1,25 l/s-ha neta. La red contra incendios se calculará con 2,0 l/s-ha neta.
- Se proyectará la instalación con un depósito regulador con capacidad mínima para el consumo total de la Actuación en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes contra incendios.

2.1.5.- Redes de Energía Eléctrica.

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

- El consumo orientativo a considerar para el cálculo de la instalación será de 30 W/m² de superficie neta de parcela.

Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

- La red de Media Tensión (M.T.) será enterrada y ejecutada con cable de aluminio de 240 mm² de sección y se acometerá al polígono en el punto que indique la compañía suministradora.
- La red de Baja Tensión (B.T.) será enterrada.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 15 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo: José Rodríguez Gómez



- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.
- La tensión en M.T. será la normalizada por la compañía en la zona, y en B.T. la de 380/220 V.
- Los centros de transformación alimentarán a la red de Fuerza y Alumbrado.

2.1.6.- Alumbrado Público.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será enterrada, con cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V.
- Los postes serán metálicos, de altura de 10 m.
- La interdistancia máxima será de 30 m. por un lado de la calzada.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico de vidrio borosilicatado o policarbonato.
- Se colocarán aperturas independientes para los equipos y las fuentes de luz.
- Las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y células fotoeléctricas de apertura y cierre de circuitos.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.

Para las vías de acceso e interiores de la actuación, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 21 Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público de la Actuación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Nivel de Iluminación ----> 30 luxes.

- L.min / L.máx. = 0,4

Uniformidades

- L.min / L.med. = 0,5

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2015
Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,
Asdo: José Rodríguez Gómez





Deslumbramiento

- Molesto ≥ 4
- Perturbador ≥ 20

2.2.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

2.2.1.- Normas de Orden.

2.2.1.1.- Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

2.2.1.2.- Accesos a Parcelas.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m. ni menor de 3,50 m (para cada sentido circulatorio de vehículos).

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

2.2.1.3.- Rasantes y Rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes $\pm 15\%$, tienen su origen en aquel lindero al nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso al interior de las parcelas, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dichas rampas no invadirán la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.
Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: José Rodríguez Gómez



2.2.1.4.- Uso de Viales y Aparcamientos.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o para la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. Las grúas y demás aparatos de elevación de cargas se instalarán siempre en el interior de las parcelas.

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

2.2.2.- Condiciones de la Edificación.

2.2.2.1.- Normativa General.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 15 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. *JR* José Rodríguez Gómez

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad de aquélla si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación natural tengan una superficie no menor a 1/6 de la superficie útil del local. Caso de no cumplir con esta condición de ventilación sólo se podrán utilizar como almacenes.

Se permiten sótanos para almacenes cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.



Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser en todo momento respetadas.

2.2.3.- Condiciones de Volumen.

Basándose en las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

2.2.3.1.- Elementos Computables.

Quedan incluidos en el cómputo del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, salvo para el uso de aparcamientos.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los semisótanos, computándose sólo la proyección de la parte que sobresale más de 1,00 m de la rasante.

2.2.3.2.- Elementos Excluidos.

Quedan excluidos del cómputo de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, silos, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficies ocupadas de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- e) Los sótanos

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Consello con data 1 de decembro de 2006.

Negrita: 1 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez



2.2.4.- Condiciones de Uso.

2.2.4.1.- Usos Prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado de Normativas Particulares de cada Zona de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente nocivas, insalubres o peligrosas según el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que, estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Medio Ambiente u organismo competente, en el que se permita su emplazamiento dentro de la Actuación y se indiquen las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento.

2.2.4.2.- Usos Tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela (excepto en parcelas pequeñas) para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la Normativa aplicable.
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente del centro laboral adscrito a ella.
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada su protección.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto al centro laboral adscrito a ella.
- d) Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para vigilante, por cada grupo de 10 industrias en parcela pequeña.
- e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 60 m² ni superior a 150 m².

2.2.4.3.- Usos Obligados.

Serán los especificados en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas, debiendo cumplir en todo caso las especificaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Municipal.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: José Rodríguez Gómez
25/01/06



2.2.5.- Condiciones Higiénicas.

2.2.5.1.- Emisiones Gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975, de 6 de febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse al resto de las Normativas que procedan, aprobadas por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

En este sentido, se indican los niveles máximos de contaminación atmosférica recogidos en el P.G.O.M. de Negreira para las 4 categorías de industria admitidas en el sector SU-3.

Categoría:	1ª	2ª	3ª	4ª
Emisión máxima de polvo, (Kg./h)	1,5	1,5	5	5
Emisión global (Kg./h)	3	3	10	10
Emisión total mg./m ² . en 24 h.	100	100	300	300
Emisión polvo mg./m ² . en 24 h.	60	60	180	180



Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Concejo con data 1 de febrero de 2006.
Negreira, 1 de febrero de 2006
El Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez

2.2.5.2.- Aguas Residuales

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

- 1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40ºC en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración.

En ningún momento dos medidas sucesivas, efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.



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

- 3) **Materiales nocivos:** Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- 4) **Desechos sólidos o viscosos:** Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) **Sustancias tóxicas inespecíficas:** Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- 6) **Materiales coloreados:** Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- 7) **Materiales calientes:** La temperatura global en el punto de vertido de la parcela no superará los 40° C.
- 8) **Desechos corrosivos:** Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades.

DILIXENCIA. - Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 8 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

25/01/05
Asno José Rodríguez Gómez



Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- 9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

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

- i. Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- ii. Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- iii. Cloro: 1 parte por millón.
- iv. Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- v. Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

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

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

- Sólidos rápidamente sedimentables..... 15 mg/l
- T (°C) <40 °C
- pH..... 5,5-10
- Grasas..... 100 mg/l
- Cianuros libres..... 2 mg/l
- Cianuros (en CN-)..... 10 mg/l
- Dióxido de azufre (SO2)..... 20 mg/l
- Fenoles totales (C6H5OH)..... 5 mg/l
- Formaldehído (HCHO) 15 mg/l
- Amoníaco 1,5 mg/l

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno de este Consello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 1 de decembro de 2006
O Sr. Presidente,

Asdo. José Rodríguez Gómez



- Sulfuros (en S ²⁻)	10 mg/l
- Sulfuros libres.....	0,5 mg/l
- Aluminio (Al)	30 mg/l
- Arsénico (As)	2 mg/l
- Bario (Ba)	20 mg/l
- Boro (B)	4 mg/l
- Cadmio (Cd)	1 mg/l
- Cobre (Cu).....	5 mg/l
- Cromo Hexavalente.....	1 mg/l
- Cromo total	5 mg/l
- Cinc (Zn).....	5 mg/l
- Estaño (Sn).....	4 mg/l
- Hierro (Fe)	2 mg/l
- Manganeso (Mn)	4 mg/l
- Mercurio (Hg).....	0,2 mg/l
- Níquel (Ni)	10 mg/l
- Plomo (Pb).....	2 mg/l
- Selenio (Se).....	2 mg/l

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno de Negreiros con data 1 de decembro de 2006.



Negreiros, 1 de decembro de 2006
O Secretario Municipal,

JR
Ascto. José Rodríguez Gómez

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

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O.₅ (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas Municipales.



Al margen de lo dispuesto anteriormente, toda instalación industrial deberá cumplir también con los requisitos referidos en el Plan General en materia de vertidos, así como a la Normativa General correspondiente.

Los valores máximos de concentración para los vertidos industriales se encuentran recogidos en el Art. 56 del P.G.O.M. de Negreira.

2.2.5.3.- Ruidos.

No se permiten los ruidos que sobrepasen los 55 dB(A), medidos en el eje de las calles frente a la parcela que se considere.

De acuerdo con el P.G.O.M. de Negreira, se establecen los siguientes niveles sonoros máximos admisibles para cada una de las 4 categorías de industria aceptadas en el sector SU-3:

Categoría	Nivel sonoro de la zona exterior de los edificios en dB(A).	
	Día	Noche
1ª 2ª	40-45	35-40
3ª	50-55	40-45
4ª	55-60	45-50

2.2.5.4.- Normativa Oficial.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley 31/1995 sobre Prevención de Riesgos Laborales.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- Ley 4/1994 de Carreteras de Galicia.

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

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro do ano 2006.



Negreira, 1 de decembro de 2006
Concello de Negreira

Asno José Bouquie Gómez



2.2.6.- Condiciones de Seguridad.

2.2.6.1.- Instalaciones de Protección Contra el Fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, en la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y en las demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Todas las nuevas edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contenga en la correspondiente Ordenanza Municipal y en las demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

Las construcciones existentes en nuevas Normativas se adecuarán a dichas reglamentaciones en el tiempo y forma que establezcan dichas reglamentaciones.

2.2.6.2.- Normativa Oficial.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley 31/1.995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.114/1.961).
- Las Normas Básicas de Edificación, especialmente la NBE-CPI-96 "Condiciones protección contra incendios"

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

2.2.7.- Condiciones Estéticas.

2.2.7.1.- Generalidades.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2010



Negreira, 8 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. José Rodríguez Gómez



- Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como de fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a partir de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía o espacio público.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

DILIXENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido leído y verificado por el Plan de Ordenación Municipal No. 1 de desarrollo urbano.



Asado, 25 de Enero de 2006
C. B. Rodríguez Gómez

Asdo. José Rodríguez Gómez



3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Consello con data 1 de decembro de 2006.



Negativa a súa aprobación de 2006
 Situación actual.

Asdo.: José Rodríguez Gómez



ÍNDICE

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

3.1.- ORDENANZA DE ZONA IN (INDUSTRIAL).

- 3.1.1.- Ámbito
- 3.1.2.- Sistema de Ordenación.
- 3.1.3.- Composición Interior de las Parcelas.
- 3.1.4.- Condiciones de Edificación.
- 3.1.5.- Condiciones de Uso.
- 3.1.6.- Condiciones Higiénicas y Sanitarias.
- 3.1.7.- Condiciones Estéticas.

3.2. ORDENANZA DE ZONA ED (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO).

- 3.2.1.- Ámbito.
- 3.2.2.- Condiciones de Edificación.
- 3.2.3.- Condiciones de Uso.
- 3.2.4.- Condiciones de Higiene y Sanitarias.
- 3.2.5.- Condiciones Estéticas.

3.3. ORDENANZA DE ZONA EC (EQUIPAMIENTO COMERCIAL).

- 3.3.1.- Ámbito.
- 3.3.2.- Condiciones de Edificación.
- 3.3.3.- Condiciones de Uso.
- 3.3.4.- Condiciones de Higiene y Sanitarias.
- 3.3.5.- Condiciones Estéticas.

3.4. ORDENANZA DE ZONA ES (EQUIPAMIENTO SOCIAL).

- 3.4.1.- Ámbito.
- 3.4.2.- Condiciones de Edificación.
- 3.4.3.- Condiciones de Uso.
- 3.4.4.- Condiciones de Higiene y Sanitarias.
- 3.4.5.- Condiciones Estéticas.

3.5. ORDENANZA DE LA ZONA ZV (ZONA VERDE).

- 3.5.1.- Ámbito.
- 3.5.2.- Condiciones de Edificación.
- 3.5.3.- Condiciones de Uso.

3.6. ORDENANZA DE LA ZONA VA (VIALES, ZONA DE RODADURA, ZONA DE APARCAMIENTO EN VIAL Y ACERAS).

- 3.6.1.- Ámbito.
- 3.6.2.- Condiciones de edificación.
- 3.6.3.- Condiciones de Uso.

3.7.- ORDENANZA DE LA ZONA PA (APARCAMIENTOS).

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2005.

Regreña, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez



3.7.1.- **Ámbito.**

3.7.2.- **Condiciones de Edificación.**

3.7.3.- **Condiciones de Uso.**

3.8.- ORDENANZA DE LA ZONA IN (INFRAESTRUCTURAS).

3.8.1. **Ámbito.**

3.8.2. **Condiciones de Edificación.**

3.8.3. **Condiciones de Uso.**

3.8.4. **Condiciones Estéticas.**

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo: José Rodríguez Gómez



3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

Las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Parque Empresarial de Negreira son, de acuerdo con la zonificación establecida, las siguientes:

- Ordenanza 1ª: De edificación Industrial (I)
- Ordenanza 2ª: De Equipamiento Deportivo (ED).
- Ordenanza 3ª: De Equipamiento Comercial (EC).
- Ordenanza 4ª: De Equipamiento Social (ES)
- Ordenanza 5ª: De Zonas Verdes (ZV).
- Ordenanza 6ª: De Zonas Viarias (VA).
- Ordenanza 7ª: De Zonas de Aparcamiento (PA)
- Ordenanza 8ª: De Zonas de Infraestructuras (IN).

3.1.- ORDENANZA DE ZONA I (INDUSTRIAL).

3.1.1.- Ámbito

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas privadas que en el plano de Zonificación se califican como suelo de uso industrial (I).

3.1.2.- Sistema de Ordenación.

Conformado por edificación aislada dentro de cada parcela o pareada, para bloques representativos y/o naves y espacios libres para carga y descarga o aparcamientos.

3.1.3.- Composición interior de las parcelas.

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- Bloques representativos.
- Edificios para naves.
- Espacios libres.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreiros, 5 de xaneiro de 2006
O Concelleiro Actual,

Asno. José Rodríguez Gómez



3.1.4.- Condiciones de edificación.

A) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" (Plano 2.1.) y "Parcelario" (Plano 2.2).

B) Retranqueos mínimos.

- Frontales: Para parcelas de menos de 5.000 m² los retranqueos serán de 5 metros, para parcelas entre 5.000 y 10.000 serán de 10 metros, y para parcelas de más de 10.000 m² serán de 15 metros. (Plano 2.2)
- Traseros: Serán de 5 metros en todos los casos.(Plano 2.2)
- Laterales: Para parcelas de menos de 2.000 m² serán 0 metros, parcelas mayores serán 5 metros.(Plano 2.2)

C) Parcela mínima.

El Plan Parcial propone en el plano parcelario el tamaño de las parcelas. Este plano es indicativo pudiéndose realizar agrupaciones que den lugar a parcelas de superficie superior o segregaciones que den lugar a parcelas de superficie inferior, sin que en ningún caso ésta pueda ser inferior a 500 m².

D) Parcela máxima.

No se establece parcela máxima, pero si debe ser considerada como una sola parcela aquélla que resulte de la segregación de varias parcelas con un mismo uso.

Tanto la agregación como la segregación de parcelas estarán sujetas a los puntos 1.2.2.3. y 1.2.2.4. del presente Plan Parcial.

E) Edificabilidad de Parcela.

- Será de 1,23 m²/m² para todas las parcelas de uso industrial.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado legalmente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2006.

Negreira, 20 de xaneiro de 2006
O Secretario xeral,



Asdo: José Rodríguez Gómez

F) Ocupación máxima.

La ocupación máxima será la que determinen los retranqueos.



En el espacio no ocupado por la edificación deberán preverse espacios necesarios para la carga y descarga de mercancías y aparcamiento de vehículos.

G) Altura.

- La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para la altura reguladora en metros y el número de plantas definidos a continuación.
- La altura máxima de la edificación contada a partir de la rasante de la parcela, en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido sobre el que se sitúa la cubierta, será de 12 m para el bloque representativo. Para las naves, hasta la horizontal de unión de los apoyos de la cercha de cubierta, será también de 12 m.
- El número máximo de plantas en el bloque representativo será de 3 plantas (Planta Baja + 2 Plantas) y planta en la nave, si bien será admisible una entreplanta que no podrá superar el 50 % de la superficie útil de la nave. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- Por encima de la altura máxima autorizada, se admitirán los elementos singulares necesarios por razón de la actividad.

H) Fondos edificables.

- El fondo edificable será libre, guardando los retranqueos frontales y traseros, exigidos en el apartado B).

I) Sótanos y semisótanos.

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.24.

J) Vuelos.

Se permiten vuelos máximos de 1 metro (1,00 m) sobre la línea de edificación.

K) Marquesinas.

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- La altura sobre rasante será como mínimo de 3 metros, no pudiendo exceder, en ningún caso, de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.

DILIXENCIA.- Para facer constar que est
documento foi aprobado definitivamente
polo Pleno de 2005, celebrado con data 1 d
decembro de 2005.



Regulado: 1.3.3.24.2005
1.3.3.24.2005

JR

Asdo. José Rodríguez Gómez



- El vuelo máximo sobre la línea de edificación, será de 2 metros.
- Deberá ser proyectada siempre en voladizo.

L) Letreros.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

M) Cierres de parcelas.

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 metros. Por encima de este zócalo, las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie total del cierre.

3.1.5.- Condiciones de uso.

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 4 de la presente Normativa.

A) Usos permitidos.

- Vivienda: Se permitirá únicamente en parcelas de superficie mayor de 2.000 m², cuando el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales y comerciales.

En ese caso, se permitirá una vivienda por instalación, que se situará en el bloque representativo, con una superficie construida no superior a 150 m².

- Industrial: En todas las categorías.
- Almacenes: en todas las categorías
- Garaje - Aparcamiento:

Categoría 2ª: Anexo a otros usos.

Categoría 3ª: En edificio exclusivo.

- Talleres del automóvil
- Comercial: En todas las categorías.
- Oficinas: Vinculadas a la actividad principal.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.
Regulada por Decreto do 2006
O Secretario actual.



Asdo. José Rodríguez Gómez



- Sanitario: Al servicio de la actividad principal.

B) Usos Prohibidos.

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

3.1.6.- Condiciones higiénicas y sanitarias.

Serán de aplicación las previstas en el apartado 2.2.5. de las presentes ordenanzas.

3.1.7.- Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las previstas en el apartado 2.2.7. de las presentes ordenanzas.

3.2.- ORDENANZA DE LA ZONA ED (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO).

3.2.1.- Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la parcela de cesión que en el plano de zonificación a escala 1:1.000, se califica como suelo de uso deportivo, destinado a albergar edificios e instalaciones deportivas, así como los usos complementarios de dicha actividad.

3.2.2.- Condiciones de edificación.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

A) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Parcelación".

B) Retranqueos mínimos.

5 metros para todos los linderos.

C) Edificabilidad de Parcela.

0,98 m²/m².

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2005
Negreira a 1 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asído. José Rodríguez Gómez



Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

D) Ocupación máxima.

La edificación no podrá ocupar más del 60 % de la superficie de la parcela. El resto de la parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas no cerradas.

E) Altura.

No se señalan condiciones de altura máxima o mínima sobre rasante, que en todo caso se ajustará a la normativa de aplicación en este tipo de actividades.

F) Vuelos.

Se permiten vuelos máximos de 1 metro.

G) Sótanos y Semisótanos.

Se permite, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.24.

H) Cierres.

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permite un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 metros. Por encima de este zócalo, las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie total del cierre.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 15 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez

3.2.3.- Condiciones de uso.

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 4 de la presente Normativa.

A) Usos permitidos:

- Deportivo: todas las categorías.
- Oficinas: Vinculadas con la actividad principal.
- Sanitario: En edificio con otros usos, al servicio de la actividad principal.
- Se admite la utilización del subsuelo para aparcamientos públicos.



B) Usos prohibidos:

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

3.2.4.- Condiciones Higiénicas y Sanitarias.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.5 de las presentes Ordenanzas.

3.2.5.- Condiciones Estéticas.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.7 de las presentes Ordenanzas.

3.3.- ORDENANZA DE ZONA EC (EQUIPAMIENTO COMERCIAL).

3.3.1.- Ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación a la parcela de cesión de equipamiento comercial, que en el "Plano de Zonificación" a escala 1:1.000 se califica como suelo de equipamiento comercial.

3.3.2.- Sistema de Ordenación.

Conformado por edificación aislada dentro de la parcela para bloques representativos y/o naves, y espacios libres de carga y descarga o aparcamientos.

3.3.3.- Condiciones de edificación.

A) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Parcelación".

B) Retranqueos.

- Frontal: Mínimo 5 metros.
- Posterior y laterales: Mínimo 5 metros.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2015.



Negreira, 11 de xaneiro de 2006
C. S. Esp. 2006/0001

Asdo. José Rodríguez Gómez



C) Parcela Mínima.

Dado el carácter previsto para la parcela, se considera que la misma debe ser utilizada en su totalidad para todos los usos establecidos.

D) Parcela Máxima.

No procede.

E) Edificabilidad de Parcela.

1,77 m²/m².

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

F) Ocupación máxima.

La ocupación máxima será la establecida por los retranqueos.

En el espacio no ocupado por la edificación deberán preverse espacios necesarios para la carga y descarga de mercancías y aparcamientos de vehículos.

G) Altura.

La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para la altura reguladora en metros y el número de plantas definidos a continuación.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 1 de xaneiro de 2006
O Concelleiro, Xosé María Leal.

Assinado e rubricado por: [Signature]

- La altura máxima de la edificación, contada a partir de la rasante de la parcela, en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido sobre el que se sitúa la cubierta, será de 12 m para bloque representativo.

Para naves, hasta la horizontal de unión de los apoyos de la cercha de cubierta, será de 10 m.

- El número máximo de plantas en el bloque representativo será de 3 plantas (Planta Baja + 2 Plantas) y planta en la nave, si bien será admisible una entreplanta que no podrá superar el 50% de la superficie útil de la nave. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.



- Por encima de la altura máxima autorizada, se admitirán los elementos singulares necesarios por razón de la actividad.

H) Fondos edificables.

El fondo edificable será libre, guardando los retranqueos frontales y traseros, exigidos en el apartado B)

I) Vuelos.

Se permiten vuelos máximos de 1 metro sobre la línea de edificación.

J) Sótanos y Semisótanos.

Se permite, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.24.

K) Marquesinas.

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- La altura sobre rasante será como mínimo de 3 metros, no pudiendo exceder, en ningún caso, de la altura del forjado que forma el techo de la planta
- El vuelo máximo sobre la línea de edificación, será de 2 metros.
- Deberá ser proyectada siempre en voladizo.

L) Letreros.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

H) Cierres.

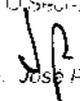
Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permite un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 metros. Por encima de este zócalo, las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie total del cierre.



DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2006.

Negreira, 1 de decembro de 2006
O Secretario actual,


Asno. José Rodríguez Gómez



3.3.4.- Condiciones de uso.

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 4 de la presente Normativa.

A) Usos permitidos.

- Comercial: Categoría 1ª.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 3ª.
- Gasolinera
- Oficinas: Categoría 2ª: Vinculadas con la actividad principal.
- Hotelero

B) Usos prohibidos.

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

3.3.5.- Condiciones Higiénicas y Sanitarias.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.5 de las presentes Ordenanzas.

3.3.6.- Condiciones Estéticas.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.7 de las presentes Ordenanzas.

3.4.- ORDENANZA DE ZONAS (EQUIPAMIENTO SOCIAL).

3.4.1.- Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación a la parcela de equipamiento social, que en el plano de Zonificación a escala 1:1.000, se califica como "Suelo de Equipamiento Social".

3.4.2.- Sistema de Ordenación.

Conformado por edificación aislada dentro de la parcela para bloques representativos y/o naves, y espacios libres de carga y descarga o aparcamientos.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

JR
Asdo. José Rodríguez Gómez



3.4.3.- Condiciones de edificación.

A) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Parcelación".

B) Retranqueos.

- Frontal: Mínimo 5 metros.
- Posterior y laterales: Mínimo 5 metros.

C) Edificabilidad de Parcela.

1,72 m²/m².

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

D) Ocupación máxima.

La marcada por los retranqueos.

E) Altura.

La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la parcela, medida en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido, será de 10 metros.

F) Vuelos.

Se permiten vuelos máximos de 1 metro.

G) Sótanos y Semisótanos.

Se permite, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.24.

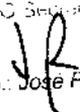
H) Cierres.

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 15 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.:  José Rodríguez Gómez



Se permite un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 metros. Por encima de este zócalo, las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie total del cierre.

3.4.4.- Condiciones de uso.

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 4 de la presente Normativa.

A) Usos permitidos.

- Vivienda: Para guarda de la instalación.
- Garaje-Aparcamiento: Categoría 1ª y 2ª.
- Oficinas: Todas las categorías.
- Lugares de reunión.
- Religioso.
- Docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Hotelero.

B) Usos prohibidos.

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

3.4.5.- Condiciones Higiénicas y Sanitarias.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.5 de las presentes Ordenanzas.

3.4.6.- Condiciones Estéticas.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 2.2.7 de las presentes Ordenanzas.

3.5.- ORDENANZA DE ZONA ZV (ZONAS VERDES).

3.5.1.- Ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación a las parcelas de cesión destinadas a jardines y zonas verdes que en el "Plano de Zonificación" a escala 1:1.000, se califica como suelo de "Zona Verde".

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno da Xunta de Galicia, na data 1 de decembro de 2006.



Actado en Negreira, a 1 de decembro de 2006.
O Concelleiro adxunto,

Asdo. José Rodríguez Gómez



3.5.2.- Condiciones de Edificación.

Las edificaciones que a continuación se indican deberán cumplir:

- Ocupación máxima: 2%
- Edificabilidad máxima neta: 0,01 m²/m².
- Altura máxima: 4 metros en construcciones cerradas.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: No se consideran.
- Separación entre construcciones: 50 metros mínimo.
- Se permite paso de líneas eléctricas aéreas y conducciones eléctricas subterráneas o tuberías.

3.5.3.- Condiciones de uso.

A) Usos permitidos.

- Estas zonas estarán convenientemente urbanizadas con sus correspondientes sendas, encintados y acondicionamiento vegetal, complementado con el amueblamiento usual: bancos, luces, etc.
- Excepcionalmente podrán autorizarse casetas para servicio y mantenimiento de las zonas, kioscos desmontables, así como elementos de ornato.
- Se admite la utilización del subsuelo para aparcamientos públicos.

B) Usos prohibidos.

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2006.

Integrada no Regulamento de 2006 e actualizada.



Asdo. José Rodríguez Gómez

3.6.- ORDENANZA DE ZONA VA (VIALES. ZONA DE RODADURA, ZONA DE APARCAMIENTO EN VIAL Y ACERAS).

3.6.1.- Ámbito.

Comprende todos los viales del Polígono Empresarial compuestos de zona de rodadura (7 metros), zona de aparcamiento en vial (2,5 metros a cada lado) y aceras (2 metros a cada lado).

3.6.2.- Condiciones de Edificación.

Se caracteriza esta zona por no ser edificable, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano. No se admite ningún volumen de edificación.



3.6.3.- Condiciones de Uso.

Serán las siguientes:

A) Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales definidas para este uso.

B) Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

C) Aparcamientos: Uso para estacionamiento y tránsito por el interior que permita el acceso. Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de las parcelas.

3.7.- ORDENANZA DE LA ZONA PA (APARCAMIENTOS).

3.7.1.- Ámbito.

Comprende las dos zonas destinadas a aparcamiento para cubrir la reserva mínima de aparcamientos.

Las zonas de aparcamiento PA1 y PA2 podrán urbanizarse con únicamente una planta en la rasante, para dar cumplimiento a las plazas en superficie y de dominio público exigidas en la normativa.

3.7.2.- Condiciones de Edificación.

A) Alineación

Las alineaciones son las definidas en los planos "Zonificación" y "Parcelación".

B) Retranqueos

No se consideran retranqueos

C) Altura máxima

La altura máxima de la edificación sobre rasante de la parcela, medida en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido, sobre el que se sitúa la cubierta será de 10 m.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006

Secretario actual,
Asdo. José Rodríguez Gómez



D) Sótanos y semisótanos

Se permiten, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.24.

E) Parcela mínima

El Plan Parcial propone en el plano parcelario el tamaño de las parcelas. Este plano es indicativo, pudiéndose realizar agrupaciones que den lugar a parcelas de superficie superior, o segregaciones que den lugar a parcelas de superficie inferior, sin que en ningún caso este pueda ser inferior a 500 m².

F) Parcela máxima.

No se establece parcela máxima, pero si debe ser considerada como una sola parcela aquella que resulte de la segregación de varias parcelas con un mismo uso.

Tanto la agregación como la segregación de parcelas estarán sujetas a los puntos 1.2.2.3 y 1.2.2.4. del presente Plan Parcial.

H) Edificabilidad de Parcela

Será de 0,01 m²/m².

I) Ocupación máxima

Será el 2%.

3.7.3.- Condiciones de Uso.

Usos permitidos.

- Aparcamiento en categoría 1ª: superficie libre de parcela.
- Edificaciones para servicio al aparcamiento

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

JR
Asno José Rodríguez Gómez



3.8.- ORDENANZAS DE LA ZONA IN.

3.8.1.- Ámbito.

Comprenderá las parcelas de uso común para el Polígono con Centros de Transformación, Depósito de Agua y Sala de Bombeo y similares.

3.8.2.- Condiciones de Edificación.

Las dimensiones y características de los materiales a utilizar en los centros de transformación, depósito o depósitos de agua, casetas para los equipos de bombeo y fosas sépticas serán definidas en el proyecto de urbanización.

- Edificabilidad: 1,23 m²/m²
- Ocupación máxima: 100%

3.8.3.- Condiciones de Uso.

Serían las destinadas a cumplir las funciones ya indicadas.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005



Negreira, 5 de xaneiro de 2006

Secretario actual,
JR

Asdo.: José Rodríguez Gómez



4.- NORMAS GENERALES DE USO

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.  José Rodríguez Gómez



ÍNDICE

4.- NORMAS GENERALES DE USO.

4.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

4.2.- USO VIVIENDA.

4.2.1.- Definición.

4.2.2.- Clasificación.

4.2.3.- Condiciones.

4.3.- USO INDUSTRIAL.

4.3.1.- Definición.

4.3.2.- Clasificación.

4.3.3.- Condiciones.

4.4. USO ALMACENES.

4.4.1.- Definición.

4.4.2.- Clasificación.

4.4.3.- Condiciones.

4.5.- USO GARAJE-APARCAMIENTO.

4.5.1.- Definición.

4.5.2.- Clasificación.

4.5.3.- Condiciones.

4.6.- USO TALLERES DEL AUTOMÓVIL

4.6.1.- Definición.

4.6.2.- Clasificación.

4.6.3.- Condiciones.

4.7.- USO GASOLINERA

4.7.1.- Definición.

4.7.2.- Clasificación.

4.7.3.- Condiciones.

4.8.- USO COMERCIAL.

4.8.1.- Definición.

4.8.2.- Clasificación.

4.8.3.- Condiciones.

4.9.- USO OFICINAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

4.9.1.- Definición.

4.9.2.- Clasificación.

4.9.3.- Condiciones.

4.10.- USO LUGARES DE REUNIÓN.

4.10.1.- Definición.

4.10.2.- Clasificación.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Consello con data 1 de decembro de 2006.

Negreira, 24 de outubro de 2006

O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez



- 4.10.3.- Condiciones.
- 4.11.- USO RELIGIOSO.
 - 4.11.1.- Definición.
 - 4.11.2.- Clasificación.
 - 4.11.3.- Condiciones.
- 4.12.- USO DOCENTE.
 - 4.12.1.- Definición.
 - 4.12.2.- Clasificación.
 - 4.12.3.- Condiciones.
- 4.13.- USO HOTELERO.
 - 4.13.1.- Definición.
 - 4.13.2.- Clasificación.
 - 4.13.3.- Condiciones.
- 4.14.- USO SANITARIO.
 - 4.14.1.- Definición.
 - 4.14.2.- Clasificación.
 - 4.14.3.- Condiciones.
- 4.15.- USO ASISTENCIAL.
 - 4.15.1.- Definición.
 - 4.15.2.- Clasificación.
 - 4.15.3.- Condiciones.
- 4.16.- USO DEPORTIVO.
 - 4.16.1.- Definición.
 - 4.16.2.- Clasificación.
 - 4.16.3.- Condiciones.
- 4.17.- INFRAESTRUCTURAS IN.
 - 4.17.1.- Definición.
 - 4.17.2.- Clasificación.
 - 4.17.3.- Condiciones.
- 4.18.- VIALES Y APARCAMIENTO VA.
 - 4.18.1.- Definición.
 - 4.18.2.- Clasificación.
 - 4.18.3.- Condiciones.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006

Negreira, 1 de xaneiro de 2006
 Situación actual.



Asdo. *Jose Rodriguez Gómez*



4.- NORMAS GENERALES DE USO.

4. 1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

La ordenación del sector SU-3 ha de realizarse de acuerdo con la Ordenanza 16 del P.G.O.M. de Negreira, relativa a suelo urbanizable empresarial.

A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece a continuación, los usos de la edificación y de las parcelas que puedan, en cada caso y de acuerdo con el planeamiento, considerarse como anejos a ellas.

Clasificación de usos:

- *Vivienda*
- *Industrial*
- *Almacenes*
- *Garaje – Aparcamiento*
- *Talleres del automóvil*
- *Gasolinera*
- *Comercial*
- *Oficinas*
- *Lugares de reunión*
- *Religioso*
- *Docente*
- *Hotelero*
- *Sanitario*
- *Asistencial*
- *Deportivo*
- *Infraestructuras*
- *Viales*

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 1 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. *José Rodríguez Gómez*

Esta clasificación operativa de usos no posee carácter exhaustivo y no puede prever la posibilidad de actividades complejas.

En los citados casos, así como en aquellos en que se dé simultaneidad de usos, se aplicarán de forma razonable y combinada las especificaciones relativas a cada clase de uso.



4.2.- USO VIVIENDA.

4.2.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el Capítulo I del Título III del P.G.O.M. de Negreira (Arts. 19 a 33).

Se define así al edificio o parte del edificio destinado a residencia familiar.

4.2.2.- Clasificación.

Se establece una categoría única constituida por vivienda integrada en edificio para otros usos, con función exclusiva de residencia de personal destinado a guardería y vigilancia de las instalaciones en que se emplaza.

4.2.3.- Condiciones mínimas.

- a) Las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento y cuestiones afines serán como mínimo las reguladas por el Decreto 311/1992 de 12 de noviembre, sobre habitabilidad de las viviendas de la C.O.T.O.P. o norma que la sustituya.
- b) Las viviendas serán obligatoriamente exteriores con frente mínimo de 5 m. a la calle o espacio libre de la parcela y nunca en sótano o semisótano.

4.3.- USO INDUSTRIAL.

4.3.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 56 del P.G.O.M. de Negreira.

Se define como "uso industrial" el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, así como a su reparación, mantenimiento y recuperación, con el empleo de maquinaria.

4.3.2.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos industriales:

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 6 de outubro de 2006
O Secretarío xeral,

Asdo. José Rodríguez Gómez



- a) Alimentación y tabaco.
- b) Textil y calzado.
- c) Madera y corcho.
- d) Papel y artes gráficas.
- e) Plásticos, cueros y caucho.
- f) Químicas.
- g) Construcción, vidrio y cerámica.
- h) Metal.
- i) Agua, gas, electricidad, calefacción, limpieza y otros servicios. Se establece además de los grupos industriales:
- j) Alimentaria.
- k) Materiales de la construcción.
- l) Desguace de automóviles.

El P.G.O.M. de Negreira admite las siguientes categorías para el sector SU-3:

- Categoría 1ª: Industria compatible con vivienda, bien sea en bajos, sótanos o pisos intermedios (categoría "a" según nomenclatura del P.G.O.M.)
- Categoría 2ª: Industria contigua a vivienda, en edificio exclusivo (categoría "b" según nomenclatura del P.G.O.M.)
- Categoría 3ª: Industria que puede admitirse en edificio exclusivo no contiguo a vivienda, pero no totalmente incompatible con dicho uso. Industria aislada (categoría "c" según nomenclatura del P.G.O.M.)
- Categoría 4ª: Industria en zona industrial urbana (categoría "d" según nomenclatura del P.G.O.M.)

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2006.
Asinado en Negreira, a 14 de decembro de 2006.
O Alcalde, Manuel Vázquez



Asdo. José Rodríguez Gómez

4.3.3.- Condiciones.

Cumplirán las que fije la legislación vigente sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes:

- a) Las actividades permitidas deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y cumplirán con las normas de la Ordenación General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- b) La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la superficie total no superará la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.



- c) Los locales en los que se prevén puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³.
- d) Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
- e) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro (y un urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.
- f) Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1 m.
- g) Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles excedan a los determinados en las ordenanzas.
- h) Para el movimiento de las máquinas, aparatos y para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico, más que en los casos de emergencia.
- i) La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV) o denominación equivalente. No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza superior a 1/3 CV cuando el número de éstas no exceda de 4, ni las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de aguas, aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros.
- j) Cuando en un mismo taller se desarrollan actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquéllos, ni las parciales excederán del específico que les corresponda.
- k) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además lo que sea preciso acústica y térmicamente a fin de que no se originen molestias.
- l) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- m) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás disposiciones vigentes actualmente o en el futuro sobre la materia.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Concejo con data 1 de diciembre de 2006.

Regulada el 11 de febrero de 2006
Categoría: actual.





- n) Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
- o) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 5 m la altura del edificio más alto, propio o colindantes, en un radio de 30 m y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal.
- p) Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de la normativa de aplicación.

4.4. USO ALMACENES.

4.4.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 46 del P.G.O.M. de Negreira.

Se denomina almacén a todo lugar destinado al acopio de materiales, bien para su guarda y conservación, bien para su venta al por mayor. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

4.4.2.- Clasificación.

El P.G.O.M. de Negreira establece las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Almacén de comercios detallistas y otros que no superen los 100 m². situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.
- Categoría 2ª. Almacenes de superficie comprendida entre 100 y 300 m². situados en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas.
- Categoría 3ª. Almacenes de superficie mayor de 300 m². situados en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas. Se diferenciará entre los de superficie comprendida entre 300 y 500 m². y los de superficie mayor de 500 m².
- Categoría 4ª. Almacenes en edificios de uso exclusivo con superficie no superior a 500 m².
- Categoría 5ª. Almacenes en edificios exclusivos con superficie superior a 500 m².
- Categoría 6ª. Almacenes que por el tipo de mercaderías o el método de almacenamiento resulten incompatibles con el uso vivienda.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con data 1 de diciembre de 2006.

Negreira, 1 de diciembre de 2006
C. Secretario Local,



Asdo.: José Rodríguez Gómez



4.4.3.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, además de las prescripciones del uso industrial que les sean aplicables.

4.5.- USO GARAJE-APARCAMIENTO.

4.5.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 53 del P.G.O.M. de Negreira.

Se denomina garaje - aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de tracción mecánica o remolques de los mismos. En cada garaje - aparcamiento se garantizará el acceso directo a cada plaza de aparcamiento.

4.5.2.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Garaje - aparcamiento en superficie libre de parcela.
- Categoría 2ª: Garaje - aparcamiento anejo a otros usos.
- Categoría 3ª: Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.

4.5.3.- Condiciones de los locales.

- a) La instalación y uso de aparcamientos deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.
- b) Cuando se dispongan rampas para acceder a las zonas de aparcamiento, en el interior de edificios, se ajustarán a las siguientes normas:
 - Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15 % y las rampas en curva del 10 % medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.
 - Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.
- c) Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,25 x 4,50 metros. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m². Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y



DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.

Asdo. José Rodríguez Gómez



- pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. En garajes - aparcamientos se admitirá una altura libre mínima de 2,30 m en cualquier punto.
- d) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje - aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración (RF- 180) o estar protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.
 - e) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas. Será obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones.
 - f) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de nieve carbónica (5 kg) o preferentemente de polvo seco (6 kg), de forma que corresponda uno, como mínimo, por cada 125 m² o fracción.
 - g) En los garajes superiores a 500 m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un punto de agua por cada 500 m² de planta con mangueraje suficiente para alcanzar la superficie.
 - h) Los desagües dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.

4.6.- USO TALLERES DEL AUTOMÓVIL

4.6.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 61 del P.G.O.M. de Negreira.

Se denomina uso de taller y servicio del automóvil al uso industrial en que su actividad consista en la construcción, modificación o reparación y mantenimiento de vehículos de tracción mecánica.

4.6.2.- Clasificación.

Se establece para este uso una categoría única.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



4.6.3.- Condiciones.

Los talleres y servicios del automóvil deberán cumplir las prescripciones del uso garaje-aparcamiento y uso industrial que les sean de aplicación.

4.7.- USO GASOLINERA

4.7.1.- Definición

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 54 del P.G.O.M. de Negreira.

Se entiende por gasolinera la instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes a los vehículos automóviles.

4.7.2.- Clasificación.

Se establece para este uso una categoría única.

4.7.3.- Condiciones.

- a) Las gasolineras deberán cumplir las prescripciones del uso garaje-aparcamiento que les sean de aplicación.
- b) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor. Si se estableciesen servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

4.8.- USO COMERCIAL.

4.8.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 48 del P.G.O.M. de Negreira.

Uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, a la permuta de mercancías o a la prestación de servicios en local específico.

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006



Asdo. José Rodríguez Gómez
Secretario actual,



4.8.2.- Clasificación.

De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, se establecen las siguientes agrupaciones:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficina, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (objetos de regalo, etc.).

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio o la industria que fijan en la Ordenanza correspondiente.

Los citados grupos comerciales podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Comercial en edificio exclusivo.
- Categoría 2ª: Comercial con otros usos, en el que predomine el uso comercial.

4.8.3.- Condiciones.

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

La altura de los locales comerciales será como mínimo de 3 m.

Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

- b) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 50 personas o 120 m²: Un inodoro y un lavabo.
- Por cada 100 personas o 200 m² más o fracción: Se aumentará 1 lavabo y 1 inodoro.
- A partir de más de 50 personas o 120 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse

DILIXENCIA.- Para facer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2015.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. Jose Rodriguez Gómez



directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- c) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarias por el Ayuntamiento en cumplimiento de la legislación vigente.
- d) Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.

4.9.- USO OFICINAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

4.9.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 57 del P.G.O.M. de Negreira.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado. Específicamente se consideran las actividades de banca, seguros, despachos profesionales, gestorías y agencias, departamentos administrativos de empresas e instituciones públicas.

4.9.2.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: En edificio exclusivo.
- Categoría 2ª: En edificio con otros usos.

4.9.3.- Condiciones de los locales.

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. José Rodríguez Gómez



- a) Los locales de oficinas de hasta 20 personas u 80 m² tendrán 1 inodoro y 1 lavabo. Por cada 40 personas o 100 m² más o fracción, se aumentará 1 inodoro y 1 lavabo. A partir de 20 personas u 80 m² serán independientes para señoras y caballeros. Estos servicios no comunicarán directamente con los locales disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.
- b) La luz y ventilación de los locales de oficina podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
- c) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se estimen necesarias por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación vigente.
- d) Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.
- e) En las oficinas en planta baja y planta primera, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

4.10.- USO LUGARES DE REUNIÓN.

4.10.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 59 del P.G.O.M. de Negreira.

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas.

4.10.2.- Clasificación.

Se establece para este uso una categoría única.

4.10.3.- Condiciones.

- a) Además de las siguientes, los locales cumplirán las establecidas para Uso comercial y las aplicables de uso industrial.
- b) Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2006.



Negreira, 15 de xuño de 2006
O Secretario actual,

Asdo.: José Rodríguez Gómez



- c) Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

4.11.- USO RELIGIOSO.

4.11.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 58 del P.G.O.M. de Negreira.

Corresponde a los edificios destinados al culto.

4.11.2.- Clasificación.

Se establece una sola categoría:

4.11.3.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

4.12.- USO DOCENTE.

4.12.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 50 del P.G.O.M. de Negreira.

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

4.12.2.- Clasificación.

Se establece para este uso una categoría única.

4.12.3.- Condiciones.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

DILIXENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data 1 de decembro de 2005

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo.: José Rodríguez Gómez



4.13.- USO HOTELERO.

4.13.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 55 del P.G.O.M. de Negreira.

Corresponde a los edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, apartahoteles, restaurantes, cafeterías, etc. Se dan por incluidos en este uso las residencias y edificios análogos.

4.13.2.- Clasificación.

Se establece para este uso una categoría única.

4.13.3.- Condiciones.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

4.14.- USO SANITARIO.

4.14.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 60 del P.G.O.M. de Negreira.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y alojamiento de enfermos.

4.14.2.- Clasificación.

Se establece una sola categoría:

- En edificio con otros usos (sin hospitalización).

4.14.3.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido acordado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con data 1 de diciembre de 2005.

Negreira, 5 de xaneiro de 2006

O Secretario actual,



Asdo.: José Rodríguez Gómez



4.15.- USO ASISTENCIAL.

4.15.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 47 del P.G.O.M. de Negreira.

Corresponde a los edificios o instalaciones dedicadas a albergar la prestación de servicios sociales, es decir, prestaciones que tiendan a la prevención, tratamiento y eliminación de las causas de la marginación social.

4.15.2.- Clasificación.

Se establece una sola categoría:

4.15.3.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

4.16.- USO DEPORTIVO.

4.16.1.- Definición.

Este uso se regula por las condiciones indicadas en el artículo 49 del P.G.O.M. de Negreira.

El uso deportivo es el de los campos de práctica deportiva en todos sus aspectos y el de los locales y las instalaciones conexas, como piscinas y semejantes.

4.16.2.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Locales cerrados.
- Categoría 2ª: Lugares al aire libre.

4.16.3.- Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.

Negreira, 5 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,



Asdo. José Rodríguez Gómez



4.17.- INFRAESTRUCTURAS.

4.17.1.- Definición.

Son los edificios, instalaciones y parcelas destinados a servicios generales de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales y otros usos de similar interés general.

4.17.2.- Clasificación.

No cabe una subdivisión a priori.

4.17.3.- Condiciones.

Los servicios de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con las determinaciones de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

4.18.- VIALES, APARCAMIENTOS Y ACERAS.

4.18.1.- Definición.

Son las superficies para el movimiento y aparcamiento de vehículos y de personas,

4.18.2.- Clasificación.

Sólo existe una clase.

4.18.3.- Condiciones.

Serán adecuadas a los usos destinados y cumplirán la Normativa Vigente.

BERGONDO, 25 DE ENERO DE 2.005

Fdo. Abel Cabezudo Fernández
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado N° 19.309

DILIXENCIA.- Para hacer constar que este documento foi aprobado definitivamente polo Pleno deste Concello con data 1 de decembro de 2005.



Negreira, 8 de xaneiro de 2006
O Secretario actual,

Asdo. José Rodríguez Gómez