

4.3. NORMAS PARTICULARES DA EDIFICACIÓN

4.3.1. Ordenanza 1. Edificación adosada

Aplicase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E1c03, H1c02, H1b03, H1b07, H1c08, L1a02, L1a06, M1a02.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 1.A. Compreendendo os ámbitos L1a02, L1a06, M1a02.

Variante 1.B. Compreendendo os ámbitos H1b03, H1b07.

Variante 1.C. Compreendendo os ámbitos E1c03, H1c02, H1c08.

Definición. Regula a construción de naves adosadas de tamaño pequeno e medio, e ocupación intensiva da parcela.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafitada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela e 5 metros a fondo de parcela salvo indicación en Plano de Ordenación da liña de edificación obrigatoria. Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

Parcela mínima. 600 m².

Parcela máxima. 2.500 m².

Fronte mínima. 15 m.

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos para a liña de edificación obrigatoria.

Altura. A altura máxima da edificación será de 10 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,2 m²/m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Usos permitidos:

Variante 1.A.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 1.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil incluso talleres de reparación en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de servizos urbanos.

Variante 1.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais na súa categoría A, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800 m².

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 1.A.

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría A

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos apartados anteriores.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a aparcamento e espazos libres.

O interior das parcelas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 200 m² construídos.

4.3.2. Ordenanza 2. Edificación adosada en esquina

Aplicase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E2c04, H2c01, H2b04, H2b06, H2c09, L2a01, L2a03, L2a05, L2a07, M2a01, M2a03.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 2.A. Compreendendo os ámbitos L2a01, L2a03, L2a05, L2a07, M2a01, M2a03.

Variante 2.B. Compreendendo os ámbitos H2b04, H2b06.

Variante 2.C. Compreendendo os ámbitos E2c04, H2c01, H2c09.

Definición. Regula a construción de naves adosadas de tamaño pequeno e medio, e ocupación intensiva da parcela coincidindo co remate en esquina dos cuarteiróns.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafitada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela e 5 metros a fondo de parcela salvo indicación en Plano de Ordenación da liña de edificación obrigatoria. Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

O ámbito constitúe unha única parcela.

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos para a liña de edificación obrigatoria.

Altura. A altura máxima da edificación será de 10 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Edificabilidade. Virá dada pola aplicación dos parámetros de ocupación e altura da edificación establecidos nesta ordenanza.

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Usos permitidos:

Variante 2.A.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 2.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil incluso talleres de reparación en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de servizos urbanos.

Variante 2.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais na súa categoría A, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800 m².

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 2.A.

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría A.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos apartados anteriores.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a aparcamento e espazos libres.

O interior das parcelas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 200 m² construídos.

4.3.3. Ordenanza 3. Edificación semiadosada

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos C3c01, E3c01, G3c01, H3b05, H3c10, I3b01, J3c01, L3a04.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 3.A. Compreendendo o ámbitos L3a04.

Variante 3.B. Compreendendo os ámbitos H3b05, I3b01.

Variante 3.C. Compreendendo os ámbitos C3c01, E3c01, G3c01, H3c10, J3c01.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial da parcela.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafitada en Planos de Ordenación..

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela, de 10 metros a fondo de parcela e de 5 metros a lindes laterais salvo indicación en planos de ordenación da liña de edificación obrigatoria. Permítese o adose da edificación a unha das lindes laterais en parcelas menores de 4.000 m², manténdose para a linde non adosada o recuamento mínimo. O proxecto de parcelación definirá a linde lateral susceptible de adose baixo o criterio xeral de adose dous a dous coas excepcións de remate e contacto con vías.

No caso de parcelas con superficie maior ou igual a 6.000 m², establecerase o recuamento obrigatorio a ambas lindes laterais de 10 m.

Parcela mínima. 2.500 m²

Parcela máxima. 8.000 m²

Fronte mínima. Será de 30 m

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,1 m²/ m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Permítense agrupar e segregar parcelas cumprindo as dimensións e frontes de parcela establecidos nesta ordenanza.

Usos permitidos:

Variante 3.A.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos, administración pública e docente-investigación.

Variante 3.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e talleres de reparación en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de docencia-investigación e de servizos urbanos excepto os de servizo directo ao público.

Variante 3.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais na súa categoría A, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800 m².

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 3.A.

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría A.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos apartados anteriores.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a aparcamento e espazos libres.

O interior das parcelas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 100 m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcamento por cada 150 m² construídos de uso terciario ou dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación disporá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m. Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse este espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² mais de superficie de produción ou almacenaxe.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vinculada de forma directa a estas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcamento de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

4.3.4. Ordenanza 4. Edificación exenta

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos B4b01, D4b01, E4b02, F4b01, I4a02, J4a02, K4c01, N4a01.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 4.A. Compreendendo os ámbitos I4a02, J4a02, N4a01.

Variante 4.B. Compreendendo os ámbitos B4b01, D4b01, E4b02, F4b01.

Variante 4.C. Compreendendo o cuarteirón K4c01.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño grande, con ocupación parcial da parcela e recuadas en todas as súas lindes.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela así como os recuamentos laterais serán de 10 metros.

Parcela mínima. 6.000 m²

Parcela máxima. Non se establece

Fronte mínima. Será de 50 m

Superficie de ocupación máxima. Será do 50% sobre a parcela.

Altura. A altura máxima de edificación será de 12 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,9 m²/m² .

Usos permitidos:**Variante 4.A.**

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcamento e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcamento privativo ou de uso colectivo e estación de servizo.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 4.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil e talleres de reparación en todas as súas variantes.

Variante 4.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais e o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e talleres de reparación.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública e docente-investigación.

Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada exclusivamente ao persoal encargado da vixilancia e conservación de industria, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha única vivenda por cada parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda, computará edificabilidade.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

Os espazos interiores das parcelas non ocupados pola edificación destinaranse a aparcamento e espazos libres, salvo determinación expresa do uso espazo libre privado en planos de ordenación, que determinará a prohibición do uso aparcamento e o acondicionamento de ditos espazos con atención especial á preservación dos seus valores naturais e ambientais.

O interior das parcelas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 100 m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcamento por cada 150 m² construídos de uso terciario ou dotacional.

Nas traseiras do cuarteirón F e no lindeiro sur do cuarteirón D, na zona de contacto coa infraestrutura Ferroviaria, establecerase unha banda arborizada de 10 m con especies de porte, que garanta a protección visual. Nestes cuarteiróns, a limite da edificación estará ao determinado para as zonas urbanas pola Lei 39/2003, o seu regulamento e disposicións normativas que os desenvolven.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación disporá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m. Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse este espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² mais de superficie de produción ou almacenaxe.

A os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vinculada de forma directa a estas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcamento de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

Estudos de Detalle

En parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m², será obrigatoria a formulación de un Estudo de Detalle que terá como ámbito a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.

Condicións para o Estudo de Detalle

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Altura. O Estudo de Detalle poderá xustificar alturas maiores das establecidas nesta ordenanza en función das esixencias dos procesos produtivos.

Ocupación máxima. Será a establecida nesta ordenanza.

4.3.5. Normas comúns para as ordenanzas 1, 2, 3 e 4.

Entre a liña de edificación e a aliñación, as lindes laterais cerraranse con cercado macizo de 0,50 metros de altura contados desde a rasante da beirarrúa. Poderase completar o cerre ata unha altura máxima de 1,50 metros, con elementos de tipo diáfano. Cando os accidentes do terreo acusen unha diferenza superior a 1 metros entre dous puntos extremos; o cerre deberá graduarse nos treitos que sexan necesarios para non exceder ese límite.

A construción do cerramento común na linde de dúas parcelas correrá por conta da actividade que primeiro se estableza, debendo abonarlle a segunda a porción de gasto que corresponda en proporción á lonxitude de cercado que compartan, antes de proceder á construción de edificio algún.

A Administración do polígono, poderá proceder a construír os cerramentos non executados, correndo os gastos a cargo da propiedade ou propiedades que correspondan.

4.3.6. Ordenanza 5 de zonas de equipamento comunitario

Aplícase esta ordenanza aos ámbitos definidos nos planos de ordenación que se reservan para equipamentos públicos.

Comprende os espazos e locais destinados á prestación de servizos docentes e investigador, sanitarios, asistenciais, socioculturais, deportivos, recreativos, administración pública, así como as súas instalacións complementarias e calquera outro servizo de carácter público que se considere necesario, incluídos os servizos urbanos.

Definición. Regula a construción de instalacións e edificios dotacionais con ocupación parcial da parcela.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 m. Autorízanse un máximo de tres plantas sobre a rasante do terreo.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1 m²/m² na parcela EQ-1 e de 0,5 m²/m² na parcela EQ-2.

A ordenación das parcelas dotacionais levarase a cabo mediante un Estudo de Detalle.

Os espazos non ocupados pola edificación nin instalacións dotacionais, terán o tratamento propio de espazos públicos e integrarán especies arbóreas.

4.3.7. Ordenanza 6 de zonas verdes e espazos libres de dominio público

Aplicase esta ordenanza ás zonas delimitadas nos planos de ordenación con dita cualificación.

A urbanización destes espazos comprenderá a limpeza das zonas verdes así como a restauración vexetal e a creación e acondicionamento de sendeiros para uso de todo o espazo dotacional.

Acondicionaranse cando menos o 10% da superficie con características estanciais. Dotarase a estes espazos de iluminación pública, abastecemento de auga e rede de sumidoiros necesarios para o seu funcionamento e conservación.

Integraranse ao proxecto de acondicionamento a conservación do arboredo autóctono existente e moi especialmente do leito, ribeiras e as formacións de ripisilva asociadas ao nacemento do río Sionlla.

Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións para a práctica deportiva, ou edificios dotacionais de carácter sociocultural, recreativo e docente-investigador. Estas instalacións serán públicas e non limitarán ou interferirán a calidade vexetal dos espazos libres. A altura destas instalacións será a previstas na ordenanza 4 de zonas de equipamento comunitario.

Permítese a inserción de instalacións de servizos técnicos sen que sobresaian das rasantes da zona verde e debidamente protexidas con tratamento vexetal.

En todo caso a superficie total ocupada cos elementos permanentes antes citados, incluídos os seus accesos e espazos libres asociados, non poderá superar o 5% da superficie total da zona.

Poderá autorizarse así mesmo a localización de casetas e quioscos desmontables para fins propios dos usos públicos destas zonas, así como o mobiliario urbano correspondente.

A reserva establecida ao norte do ámbito, na traseira da parcela de servizos técnicos, ao norte da zona verde, se acondicionará co tratamento previsto para a zona verde V-1, en tanto non se desenvolva a implantación ferroviaria.

4.3.8. Sistema viario

O Proxecto Sectorial, establece nos correspondentes planos de Ordenación o sistema viario público dentro do seu ámbito, tanto rodado como peonil, definindo xeometricamente a rede viaria co seu trazado en planta e a súa altimetría. Como parte do sistema viario, defínense igualmente os ámbitos para a reserva de estacionamento público de vehículos en bolsas específicas emprazadas tanto en contacto co viario como no interior dos ámbitos.

4.3.9. Instalacións de Servizos Técnicos

Defínense como tales os ámbitos especificamente reservados no Proxecto Sectorial para a localización dos Servizos Técnicos necesarios para o correcto funcionamento do mesmo

Os terreos de reserva sobrantes, recibirán o tratamento superficial previsto para as zonas verdes públicas.

As parcelas destinadas a este uso, estarán rodeadas en todo o seu perímetro con cerramento de protección rematado con tratamento vexetal.