

**III. OUTRAS DISPOSICIÓNS****INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO**

*RESOLUCIÓN do 10 de agosto de 2020 pola que se fai pública a aprobación definitiva da modificación número 1 do proxecto sectorial do Parque de actividades económicas de Arteixo, aprobada mediante o Acordo do Consello da Xunta de Galicia do 25 de xuño de 2020.*

En cumprimento do disposto no artigo 13 do Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal, faise pública a aprobación definitiva, mediante acordo do Consello da Xunta de Galicia do 25 de xuño de 2020, da modificación número 1 do proxecto sectorial do Parque de actividades económicas de Arteixo.

Así mesmo, en virtude do artigo 4 da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, fanse públicas as disposicións normativas modificadas, para a súa entrada en vigor.

**TÍTULO 1**  
**Disposicións xerais****Artigo 1.1.1. Obxecto do proxecto sectorial**

O presente proxecto sectorial ten por obxecto garantir a adecuada inserción no territorio do ACTECA, así como a súa conexión coas redes e servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes, a súa adaptación á contorna en que se proxecta e a súa articulación coas determinacións do plan urbanístico municipal vixente.

O presente documento de ordenanzas reguladoras redáctase en cumprimento do artigo 69.f) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG).

Os documentos que conforman a presente modificación substitúen na súa totalidade a documentación recollida no proxecto sectorial en vigor. O presente tomo de ordenanzas reguladoras, da modificación proposta, substitúe o documento IV. Normas para a execución do proxecto sectorial en vigor.

**Artigo 1.1.2. Ámbito**

As presentes normas aplicaranse ao ámbito do proxecto sectorial do Parque de actividades económicas de Arteixo (ACTECA).

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



A superficie total do ámbito do proxecto ascende a 1.528.310,7 m<sup>2</sup>.

O ámbito delimitado para o desenvolvemento do ACTECA é un sector único que afecta exclusivamente solos situados no concello de Arteixo.

#### Artigo 1.1.3. *Natureza e contido da normativa*

1. As presentes ordenanzas do proxecto sectorial serán as propias para o desenvolvemento das actividades empresariais e industriais e das infraestruturas que lles sexan complementarias.

2. A definición e asignación de usos permitidos (principais e compatibles) e as cautelas que correspondan en cada caso veñen detallados no título terceiro da presente normativa.

3. A ordenación do solo vén definida no título segundo desta normativa, e nos planos de zonificación e ordenación.

#### Artigo 1.1.4. *Cualificación territorial do ACTECA*

Para os efectos previstos no Decreto 80/2000, do 23 de marzo, polo que se regulan os plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal (en diante D. 80/2000), o ACTECA considerarase incluído dentro da categoría de instalacións previstas no seu artigo 3.3, destinadas á realización de actividades secundarias e terciarias, que cumpren as condicións sinaladas no artigo 2.1 do mesmo decreto.

#### Artigo 1.1.5. *Cualificación urbanística de sistema xeral das infraestruturas de transporte*

De conformidade co artigo 5.4 do D. 80/2000, as infraestruturas e dotacións de interese supramunicipal obxecto deste proxecto sectorial serán consideradas como sistemas xerais para os efectos previstos no artigo 129 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante LSG).

#### Artigo 1.1.6. *Exclusión de autorización urbanística autonómica*

1. As construcións e instalacións de marcado carácter territorial que se concretan e detallan neste proxecto sectorial non precisarán da autorización urbanística autonómica a que fai referencia o artigo 38 da LSG.



2. Tampouco requirirán da devandita autorización as obras, edificacións ou instalacións que, de conformidade coa ordenación prevista neste proxecto sectorial, pretendan realizar entidades ou particulares tras a efectiva urbanización e consecuente transformación en solo urbanizado.

**Artigo 1.1.7. *Obras exentas de licenza urbanística municipal/obras directas***

As obras incluídas neste proxecto sectorial promovidas directamente pola Administración pública ou os seus organismos autónomos definidos quedan expresamente cualificadas como de marcado carácter territorial e non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos actos de control preventivo municipal, de acordo coa disposición adicional primeira da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia. Neste suposto, con carácter previo ao comezo das obras, remitirase ao Concello un exemplar do proxecto técnico (artigo 11.3. do D. 80/2000).

Será de aplicación o establecido na lexislación sectorial de aplicación no momento de solicitude da licenza, entre as que se atopan: a disposición adicional terceira da Lei 12/2012, do 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e de determinados servizos, en relación coas exencións de obtención de licenza municipal e resto de prescricións referentes á instalación, posta en funcionamento o servizo das infraestruturas de telecomunicacións; e o artigo 34 da Lei 9/2014, do 9 de maio, xeral de telecomunicacións, respecto á colaboración entre administracións públicas no despregamento das redes públicas de comunicacións electrónicas.

**Artigo 1.1.8. *Prazo de inicio e terminación das obras***

Os prazos serán os establecidos no plan de etapas definido no presente documento; en concreto:

– FASE A.

As obras de urbanización da fase A executaranse nun prazo máximo de vinte catro (24) meses, contados a partir da aprobación do correspondente proxecto de urbanización. Este prazo incluírá a execución da totalidade das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais de saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións etc.



– FASE B.

As obras de urbanización da fase B executaranse nun prazo máximo de vinte catro (24) meses, contados a partir da aprobación do correspondente proxecto de urbanización. Este prazo incluírá a execución da totalidade das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais de saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións etc.

– FASE C.

As obras de urbanización da fase C executaranse nun prazo máximo de vinte catro (24) meses, contados a partir da aprobación do correspondente proxecto de urbanización. Este prazo incluírá a execución da totalidade das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais de saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións etc.

– FASE D.

As obras de urbanización da fase D executaranse nun prazo máximo de vinte catro (24) meses, contados a partir da aprobación do correspondente proxecto de urbanización. Este prazo incluírá a execución da totalidade das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais de saneamento, abastecemento de auga, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións etc.

Os prazos sinalados poderanse prorrogar por causas debidamente xustificadas, coa autorización da Administración competente.

Artigo 1.1.9. *Eficacia*

As determinacións deste proxecto terán carácter vinculante para as administracións públicas e para os particulares, e prevalecerán de acordo co principio de xerarquía interplans sobre as do plan urbanístico que afecten, vixente no municipio de Arteixo (artigo 11.1 do D. 80/2000).

Artigo 1.1.10. *Modificación das determinacións do proxecto sectorial*

A modificación das determinacións do proxecto sectorial do ACTECA poderase realizar en calquera momento, de acordo co establecido no artigo 14 do D. 80/2000.



**Artigo 1.1.11. *Réxime sancionador e de reposición da legalidade***

Os actos de edificación e uso do solo realizados no ámbito territorial deste proxecto sectorial sen axustarse ás súas determinacións quedarán suxeitos e rexeranse en canto ao seu réxime de infraccións, sancións e protección da legalidade, polo disposto na LSG.

**Artigo 1.1.12. *Definicións***

Polo que se refire á terminoloxía de conceptos establécense a continuación as seguintes definicións, segundo as premisas establecidas no Regulamento da Lei do solo de Galicia.

Sector:

Ámbito de planeamento para o establecemento da ordenación detallada. Comprende o conxunto de terreos obxecto deste proxecto sectorial, e interiores á delimitación gráfica representada nos planos deste proxecto.

Áreas de repartición:

Superficie de solo delimitada polo planeamento, coa finalidade de que todos os propietarios de terreos integrados nese determinado ámbito territorial teñan dereito a un mesmo aproveitamento tipo. O plan poderá adscribir ou non a cada área de repartición os sistemas xerais que considere, para efectos da súa xestión.

O sector delimitado no presente proxecto sectorial quedaría asimilado a unha área de repartición para os efectos da distribución dos beneficios e cargas urbanísticas.

Aproveitamento tipo:

Edificabilidade unitaria ponderada en función dos distintos valores de repercusión do solo dos usos característicos da correspondente área de repartición.

Coeficientes de ponderación:

Os coeficientes de ponderación serán fixados polo proxecto sectorial, e establecerán ponderación relativa de usos, en función das circunstancias concretas do municipio e área de repartición; neste proxecto sectorial son de valor 1.



Polígono:

Ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e foron delimitados de forma que permiten o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

Neste proxecto sectorial delimítanse un polígono único de actuación.

O sistema de actuación será o de expropiación.

Fase ou etapa:

É a unidade mínima de realización das obras de urbanización coordinada coas restantes determinacións do proxecto sectorial, en especial co desenvolvemento no tempo da edificación.

Para estes efectos, establécense catro fases de urbanización definidas nos planos de ordenación.

Rasante:

Cota que determina a elevación dunha aliñación ou liña de edificación en cada punto do territorio. Distínguese entre rasante natural do terreo, rasante de vía (eixe da calzada) ou de beirarrúa, que poden ser existentes ou proxectadas.

Distínguese dous tipos de rasantes:

- Rasante de vías (calzadas e beirarrúas): é o perfil lonxitudinal das vías, segundo proxecto de urbanización.
- Rasante de parcelas: é a cota final de explanación da parcela.

Aliñación:

Liña sinalada polos instrumentos de planeamento urbanístico que establece a separación das parcelas edificables con respecto á rede viaria ou ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicos.



No presente proxecto, as aliñacións separan as parcelas privadas e os equipamentos públicos das vías, espazos libres e reservas de infraestruturas.

Lindeiros:

Liñas perimetrais que establecen os límites dunha parcela; distínguese entre lindeiro frontal, laterais e traseiro. En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán laterais os restantes.

Con respecto á súa posición, os lindeiros clasifícanse en:

– Lindeiro frontal: o que delimita a parcela coa vía pública de acceso. É coincidente coa aliñación á vía.

– Lindeiro de fondo: o que separa a parcela pola súa banda oposta á frontal.

– Lindeiros laterais: os restantes lindeiros distintos do frontal e de fondo.

Parcela:

Unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente.

Parcela mínima:

A menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo planeamento urbanístico. Defínese nas ordenanzas contidas no presente documento.

Fronte de parcela:

Lindeiro frontal coincidente coa aliñación á vía que lle dá acceso.

Liña de fachada-edificación:

É a intersección do plano vertical da fachada co terreo.



**Recuamento:**

Separación mínima das liñas da edificación respecto dos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distínguense recuamento frontal, lateral e traseiro, segundo o lindeiro do que se trate.

– Recuamento á aliñación-recuamento frontal: distancia comprendida entre unha aliñación e a liña de fachada. Os recuamentos ás aliñacións gráfanse nos planos de ordenación.

– Recuamento lateral-a lindeiro-traseiro de parcela: distancia comprendida entre un lindeiro entre parcelas e a liña de fachada. Os recuamentos a lindeiros gráfanse nos planos de ordenación.

**Medición do recuamento:**

O valor do recuamento, sexa frontal, lateral ou de fondo, medirase perpendicularmente á aliñación e/ou lindeiro de referencia, en todos os seus puntos.

**Límite de ocupación máxima:**

É a liña definida pola medición do recuamento mínimo, a cal non pode exceder as liñas de fachada.

**Superficie ocupada:**

É a superficie delimitada polas liñas de fachada da edificación.

Para o conxunto da superficie ocupada non se terán en conta os beirados e marquesiñas.

**Superficie de ocupación máxima:**

Porcentaxe máxima da parcela que pode ser ocupada pola edificación, en calquera das súas plantas sobre ou baixo rasante, incluídos os seus corpos voados, pechados ou abertos, referida á superficie neta dela.

A superficie máxima de ocupación das parcelas, nas diferentes zonas edificables previstas no proxecto sectorial queda definida polas condicións de recuamento no plano de ordenación.



**Fondo edificable:**

Dimensión lineal máxima que pode alcanzar a profundidade dunha edificación, medida perpendicularmente á aliñación da vía ou á da fachada que se adopte como referencia.

**Superficie edificable:**

Superficie construíble máxima nunha parcela, ámbito, ou sector, referida aos diferentes usos, expresada en metros cadrados, resultante de aplicar á súa superficie os índices de edificabilidade correspondentes.

O seu cómputo axustarase á lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

**Edificabilidade:**

Límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable nunha parcela, ámbito ou sector.

O presente proxecto sectorial establece a edificabilidade máxima por cuarteiróns e zonas. A suma destas coincide coa edificabilidade máxima do sector.

O documento de parcelación conterá, dentro da parcelación efectuada, a edificabilidade asignada a cada parcela, sendo a suma coincidente co máximo permitido por cuarteiróns, e a suma destas co sector.

**Soto:**

Planta da edificación, situada por debaixo doutra planta, na cal a cara inferior da placa que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso deste sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada, nin máis de 6 metros, excepción esta que se admite unicamente nunha das fachadas do edificio.

**Semisoto:**

Planta da edificación situada por debaixo da planta baixa, na cal a distancia vertical desde a cara superior da placa que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto en que se sitúe o



acceso cando o seu uso sexa aparcadoiro, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50 % da fachada nin máis de 6 metros, excepción esta que se admite unicamente nunha das fachadas do edificio.

#### Entreplantas:

Enténdese por entreplanta a superficie construída, naquelas edificacións destinadas a uso comercial e industrial, con superficie inferior ao 25 % da superficie de planta considerada, a condición de que o seu uso estea asociado ao da planta.

#### Altura de coroamento ou do edificio:

Distancia vertical entre a cota de referencia e a liña de cuberta máis alta da edificación.

É a altura comprendida entre a rasante da parcela en contacto coa edificación e a cara inferior da placa ou armazón estrutural da cuberta, medido no punto medio de cada fachada.

A altura da edificación así definida non poderá superar en ningunha das fachadas a altura máxima que se establece nas ordenanzas do proxecto sectorial.

#### Altura de planta:

Distancia vertical entre as caras superiores de dúas placas consecutivas.

#### Altura libre de planta:

Distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior terminada do teito ou falso teito da mesma planta.

Cando se trate de naves, a altura de planta e a altura libre de planta consideraranse equivalentes.

#### Chafrán:

Parámetro vertical que intersecta dúas aliñacións de fachada concorrentes, formando con elas ángulos interiores non menores de 90 graos.



Edificación illada-exenta:

Aquela cuxos paramentos non lindan con ningunha outra edificación.

Edificación acaroadada-encostada:

Aquela cuxos paramentos lindan con algunha outra edificación.

Tres variantes deste concepto son os conceptos:

- Acaroadada pareada. É a agrupación unicamente de dous edificios independentes.
- Acaroadas entre medianeiras. É a situación en parcelas independentes con edificación acaroadada a ambos os dous lados formando fila con outras edificacións.
- Acaroadada agrupada. Situación superposta de pareada e entre medianeiras cando se atopa acaroadada ao carón cun grupo de edificacións en medianeira.

## TÍTULO 2

### **Estrutura funcional e condicións de deseño e desenvolvemento**

#### CAPÍTULO 2.1

#### **Estrutura funcional e ordenación**

##### Artigo 2.1.1. *Ordenación do solo*

A estrutura funcional, delimitación de sistemas e ordenación do solo no ámbito do AC-TECA queda definida nos planos de ordenación. Nos citados planos defínese:

- Sistema viario.
- Aparcadoiros.
- Sistema de espazos libres.
- Sistema de equipamentos públicos.
- Zonas de actividades industriais e terciarias.
- Reserva de infraestruturas.



**Artigo 2.1.2. Segregacións**

Permítese a segregación de parcelas para formar outras de menores dimensións nas condicións e coas limitacións establecidas nas condicións particulares de cada zona. Se, con motivo da segregación for preciso realizar obras complementarias de urbanización, estas realizaranse con cargo ao titular da parcela orixinaria

**Artigo 2.1.3. Agrupación de parcelas**

Permítese a agrupación de parcelas para formar outra de maiores dimensións nas condicións e coas limitacións establecidas nas condicións particulares de cada zona. Se, con motivo da agrupación for preciso realizar obras complementarias de urbanización, estas realizaranse con cargo ao titular das parcelas orixinarias

**Artigo 2.1.4. Estudos de detalle**

Permitirase o uso de estudos de detalle segundo as condicións particulares de cada zona, e de acordo co artigo 79 da LSG.

**Artigo 2.1.5. Sistema viario, zonas libres e reservas de infraestruturas**

Dado o carácter territorial do ACTECA, que se articula con elementos territoriais de comunicación e infraestruturas e se relaciona coa configuración ambiental da contorna, poden distinguirse uns sistemas de escala común ao conxunto:

a) Sistema viario: eixes viarios utilizados como comunicación entre as distintas zonas e que, á vez, conectan o parque cos sistemas xerais territoriais.

b) Sistema de espazos libres: bandas de espazos libres que aproveitan a abrupta topografía do terreo para salvar os desniveis existentes entre as diferentes plataformas, que configuran zonas e integran o parque na paisaxe, con plena compatibilidade co trazado de infraestruturas.

c) Reservas de infraestruturas: redes e nodos infraestruturais comúns ao funcionamento dos servizos do parque que se desenvolven nas áreas reservadas para ese efecto.

**Artigo 2.1.6. Equipamentos públicos**

As dotacións de carácter público situaranse nunha zona. A súa localización figura nos planos de ordenación. Vincúlanse ao uso e dominio público, destinadas á prestación dos servizos que sexan necesarios (sanitarios, culturais, deportivos ou outros).



**Artigo 2.1.7. Cesións do solo**

Este proxecto sectorial determina, no seu ámbito, os seguintes solos de uso e dominio público constitutivos dos sistemas básicos que poderán ser, pola súa vez, obxecto de cesión:

- Sistema viarios e infraestruturas.
- Espazos libres públicos.
- Equipamentos público.

**CAPÍTULO 2.2****Desenvolvemento e execución do proxecto sectorial****Artigo 2.2.1. Organismos actuantes**

1. A actuación urbanística sectorial para a preparación do solo con destino á implantación do ACTECA, é promovida polo Instituto Galego de Vivenda e Solo.

2. O Consello da Xunta de Galicia aprobará o instrumento de ordenación adecuado para levar a cabo as actuacións sectoriais que resulten necesarias, de conformidade coa lexislación vixente en Galicia en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

**Artigo 2.2.2. Sistema de actuación**

– A adquisición da totalidade dos inmobles abranguidos pola actuación, así como as conexións de servizos exteriores e accesos levarase a cabo, na súa integridade, mediante a súa expropiación forzosa, para a cal se define un único polígono expropiatorio que abrangará a totalidade do solo comprendido no perímetro delimitado como ámbito territorial deste proxecto sectorial.

– Para estes efectos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo formalizará, no seu momento, un convenio específico para a adquisición do solo en virtude da potestade expropiatoria que lle confire a lei; redactará e tramitará a documentación necesaria para a execución desta actuación urbanística de carácter sectorial, de conformidade coa lexislación vixente en Galicia en materia de urbanismo e ordenación do territorio.

– Así mesmo, no acordo de aprobación definitiva do proxecto sectorial, o Consello da Xunta de Galicia acordou a declaración de utilidade pública ou interese social das obras



previstas e concretadas no proxecto sectorial, así como a necesidade de ocupación para efectos de expropiación de bens e dereitos necesarios para a súa execución (artigo 11.5 do D. 80/2000), para o cal a documentación do proxecto sectorial incluíu a preceptiva descripción física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.

– Os terreos que, conforme o proxecto sectorial, sexan susceptibles de propiedade privada e, por iso, estean destinados ao tráfico xurídico, serán propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo, quen poderá allealos libremente para resarcirse dos investimentos que realice.

– O Instituto Galego da Vivenda e Solo xestionou, como Administración actuante e con capacidade bastante, o correspondente expediente expropiatorio de todos os terreos necesarios para a execución da actuación.

#### Artigo 2.2.3. *Delimitación de ámbitos de actuación dos proxectos técnicos*

As obras obxecto dos proxectos técnicos indicados a seguir quedan expresamente cualificadas como obras públicas de marcado carácter territorial, para os efectos do artigo 1.1.7.

| Proxecto técnico                  | Ámbito                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – P. T. das obras de urbanización | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sistema viario, aparcadoiro e zonas de espazos libres</li> <li>– Explanación de plataformas e parcelas</li> <li>– Reservas de infraestruturas</li> </ul> |

Os proxectos correspondentes ás vías de acceso ao ACTECA e ás conexións de servizos exteriores de abastecemento de auga, acometidas eléctricas, de gas e de telecomunicacións, saneamento de augas residuais e pluviais, así como a construción dun estanque de regulación, desenvolveranse á parte dos proxectos técnicos mencionados, baixo a denominación de «proxectos de servizos exteriores do Parque de actividades económicas de Arteixo».

#### Artigo 2.2.4. *Condicións para o desenvolvemento do proxecto técnico*

O proxecto técnico das obras de urbanización das fases de desenvolvemento do proxecto sectorial, deberá incluír:

– Sistema viario do parque, de acordo coa delimitación incluída nos planos de ordenación.



– As infraestruturas básicas do ACTECA, incluídas conexións exteriores, correspondentes a cada fase, e obras para ampliación e reforzo dos citados sistemas.

– O conxunto das zonas verdes e espazos libres do ACTECA correspondentes a cada fase.

– Explanación das parcelas e plataformas sinaladas, incluíndo o movemento de terras e provisións de materiais necesarios para fases sucesivas.

– As dúas superficies de aparcadoiro públicas previstas.

Los proxectos cumprirán as determinacións relativas a condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas, e condicións relacionadas co medio ambiente das normas de edificación deste proxecto sectorial.

Na súa definición aplicarán o desenvolvemento por fases establecido no presente documento, pero sempre tendo en todo momento unha visión funcional integrada da conxunto da área, así como as obras xa desenvolvidas.

#### **Artigo 2.2.5. *Obras de edificación***

Os proxectos de obras de nova edificación na área poderán ter os seguintes ámbitos:

1. A totalidade dunha plataforma, sempre que as condicións particulares da edificación correspondente o permitan.

2. Unha parcela igual ou superior á mínima especificada nas condicións particulares da edificación correspondente.

#### **Artigo 2.2.6. *Urbanización das parcelas edificables***

A edificación nunha parcela comportará, necesariamente, a realización previa ou simultánea das obras de urbanización interior dela (accesibilidade e servizos), sempre de acordo co desenvolvemento unitario ou por fases do proxecto técnico das obras de urbanización.



**Artigo 2.2.7. Proxectos técnicos. Condicións mínimas**

As condicións mínimas que deben reunir as infraestruturas de servizos con base nas cales se redactarán os correspondentes proxectos técnicos de urbanización serán as seguintes:

**1. Rede viaria.**

A rede viaria proposta cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización.

**2. Rede de saneamento.**

A rede de rede de sumidoiros será separativa e cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización, así como as medidas de drenaxe sustentable e o resto das prescricións exixidas por Augas de Galicia.

**3. Rede de distribución de auga.**

A rede de rede de abastecemento cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización, así como as prescricións exixidas por Augas de Galicia e da empresa subministradora do servizo.

**4. Redes de enerxía eléctrica.**

A rede de rede de distribución de enerxía eléctrica cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización, así como as prescricións da empresa subministradora do servizo.

O proxecto da rede de enerxía eléctrica considerará unha ratio para o cálculo da estimación da potencia nas parcelas de 25 w/m<sup>2</sup>.

**5. Iluminación pública.**

A rede de iluminación pública cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización. Solucionarase mediante o emprego de luminarias funcionais de elevada estanquidade e alta eficiencia enerxética.

A instalación de iluminación cumprirá o Regulamento electrotécnico para baixa tensión.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



**6. Rede de gas.**

A rede de rede de distribución de gas cumprirá a normativa vixente no momento de redacción Do proxecto de urbanización, así como as prescricións da empresa subministradora do servizo.

**7. Infraestrutura de telecomunicacións.**

A rede de telecomunicacións cumprirá a normativa vixente no momento de redacción do proxecto de urbanización.

**CAPÍTULO 2.3.  
Condicións xerais****Artigo 2.3.1. *Condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas***

1. No seu dimensionamento e deseño, as vías públicas e infraestruturas terán en conta, ademais, a especificidade dos parques industriais: horizontalidade das rúas de manobras e drenaxes especiais, amplas áreas de manobras, zonas de beirarrúa rebaixadas nas devandita áreas, iluminación pública protexida, raios de xiro para vehículos industriais, tráfico pesados etc.

2. Para a execución das infraestruturas e as vías públicas da área do proxecto sectorial, serán de aplicación as normativas técnicas da Comunidade galega e das compañías de servizos.

3. O espazo público, en xeral, e as vías e infraestruturas públicas, en particular, configúranse como elementos básicos da nova paisaxe que se vai crear no ACTECA. Por iso, analizarase o seu impacto nas formulacións paisaxísticas do conxunto, incorporando no seu deseño as consideracións planimétricas, altimétricas e o tratamento vexetal nos seus medianís, corredores e bordos verdes. Neste senso, terase en conta a disposición do arborado previsto nos planos de ordenación.

4. A compatibilización do trazado de infraestruturas coas zonas verdes do ACTECA fai necesario considerar o deseño dos seus elementos vistos (torres, instalacións, canalizacións ao descuberto etc.) como parte do tratamento paisaxístico da contorna.



**Artigo 2.3.2. Telecomunicacións**

Serán de obrigado cumprimento a normativa vixente a nivel estatal, autonómico e municipal; en especial a Lei 9/2014, do 9 de maio, xeral de telecomunicacións, a Lei 12/2012, do 26 de decembro, de medidas urxentes de liberalización do comercio e de determinados servizos, e o Real decreto lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns dos edificios para o acceso aos servizos de telecomunicacións.

**Artigo 2.3.3. Condicións de supresión de barreiras arquitectónicas. Normativa de accesibilidade**

Serán de obrigado cumprimento as disposicións vixentes ditadas polos organismos competentes a nivel europeo, nacional e autonómico, en especial:

- Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade de Galicia.
- Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras da Comunidade Autónoma de Galicia.
- Orde VIV/561/2010, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

**Artigo 2.3.4. Condicións relacionadas co medio ambiente e a paisaxe**

A ordenación que estableza os posibles instrumentos executivos das obras de urbanización de cada unha das fases de desenvolvemento deberá concibir os espazos libres interiores sobre a base dos seguintes factores e criterios:

1. Consideración das condicións naturais do medio físico, con masas arbóreas e arbusivas, para integralas no tratamento dos espazos libres. Partindo destas condicións, deberá garantirse un bo nivel ambiental e paisaxístico. Para iso tomaranse en consideración os seguintes tratamentos:

- Axardinamento (zonas tratadas vexetalmente) dos puntos singulares e estratéxicos.
- Tratamento vexetal das vías interiores, de acordo co plano de arboredo.



– Tratamento vexetal dos noiros e ribanceiras.

– Posible tratamento integrado das fronteiras ao sistema viario colectivo das parcelas privadas, introducindo aparcadoiros e arboredo para lograr obxectivos funcionais e paisaxísticos.

2. Urbanización sobria pero de calidade, cun sentido perfectible e aberto en relación cos servizos que fornece cada usuario, e que na súa austeridade teña capacidade de achegar un valor paisaxístico e ambiental engadido pola articulación das fronteiras públicas das parcelas privadas.

3. Os noiros e ribanceiras procuraranse tratar adecuadamente para garantir a súa integración paisaxística:

– Os que se atopen en solo público deseñaranse en consonancia cos espazos libres proxectados. Para iso, establécese a recomendación da súa revexetación co espécimes autóctonos e de baixas necesidades hídricas, para mellorar a súa pervivencia, tanto os situados nas parcelas públicas como nas privadas. Así, o deseño dos espazos libres deberá integrar o tratamento dos noiros e ribanceiras conxuntamente.

– Os que se atopen en solo privado deberán contar, na medida do posible, cun tratamento axardinado que favoreza a integración da edificación e diminúa o impacto dos desniveis existentes nas distintas plataformas.

#### Artigo 2.3.5. *Condicións particulares dos usos*

O ámbito do proxecto sectorial está zonificado de maneira coherente e complementaria. Dentro das zonas determínanse condicións específicas segundo o uso.

- Zona de actividades industriais (IND).
- Zona de actividades terciarias (TER).
- Zona de equipamentos públicos (EQ).
- Zona de aparcadoiros públicos (P).
- Zona de reserva de infraestruturas públicas (RI).
- Zona de espazos libres públicos (EL).
- Zona de vías públicas (VI).

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



**Artigo 2.3.6. *Condicións particulares solicitadas pola Demarcación de Estradas do Estado en Galicia***

1. En cumprimento do solicitado pola Demarcación de Estradas do Estado en Galicia, no caso de que se produzan afeccións no nivel de servizo e de seguridade viaria no tramo máis sensible da rede estatal, o tramo de trenzado entre a entrada desde a AG-55 sur e a saída á AG-55 sur, por xeración de colas que acaben progresando ao tronco da autovía, deberase dar prioridade aos movementos de saída da A-6 cara á AG-55 dirección sur en detrimento do movemento procedente da AG-55 sur, que obrigará a realizar un pequeno acondicionamento que, fundamentalmente, consistirá na modificación da sinalización vertical e horizontal e a instalación dos correspondentes sistemas de redución de velocidade no ramal de entrada desde a AG-55 sur, conforme o indicado no plano de ordenación o-12. Previamente á implantación destas medidas será necesario contar coa autorización da Administración titular da vía.

2. O incremento de tráfico coa posta en funcionamento do ACTECA poderá xerar un incremento da contaminación acústica que haberá que avaliar e establecer medidas cando se vexan comprometidos os obxectivos de calidade acústica establecidos pola normativa de aplicación. A avaliación deberá incluír todos aqueles tramos de estradas (de calquera titularidade) e especialmente os ámbitos de afección ao longo dos itinerarios de acceso ao ámbito da actuación para os anos de posta en servizo e ano horizonte, 20 anos despois dela. Debido á especial concorrencia de vías que afectan o sector (AC-551, AG-55, DP-0512 e A-6), deberá estudarse a superposición da contaminación acústica de todas elas, xunto co tráfico interno.

3. Os medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumprimento ao disposto na normativa de ruído vixente e, se for o caso, na normativa autonómica ou local, serán executados con cargo aos promotores dos desenvolvementos, logo de autorización do Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana se afectaren as zonas de protección do sistema viario estatal, e poden situarse na zona de dominio público.

4. Non poderán concederse novas licenzas de construción de edificacións destinadas a vivendas, usos hospitalarios, educativos ou culturais se os índices de inmisión medidos ou calculados incumpren os obxectivos de calidade acústica que sexan de aplicación ás correspondentes áreas acústicas, excepto nas zonas de protección acústica especial e nas zonas de situación acústica especial, nas cales unicamente se exixirá o cumprimento dos obxectivos de calidade acústica no espazo interior que lles sexan aplicables.



Os concellos, por razóns excepcionais de interese público debidamente motivadas, poderán conceder licenzas de construción das edificacións aludidas no punto anterior aínda cando se incumpran os obxectivos de calidade acústica nel mencionados, sempre que se satisfagan os obxectivos establecidos para o espazo interior.

## **CAPÍTULO 2.4**

### **Condicións ambientais**

#### **Artigo 2.4.1. *Emisións gasosas***

As emisións gasosas das industrias que se instalen axustaranse aos valores máximos admitidos pola lexislación sectorial en vigor en materia de contaminación atmosférica producida polas industrias.

Cumprirán, ademais, canta normativa sobre o particular estea vixente no momento da solicitude de licenza e posta en marcha da actividade.

#### **Artigo 2.4.2. *Augas residuais***

Ningunha persoa física ou xurídica descargará, depositará ou permitirá que se descargue ou deposite no sistema de saneamento calquera auga residual que conteña calquera compoñente ou mestura que supere os valores límite fixados pola lexislación de aplicación, o organismo de bacía ou a normativa municipal.

A disolución de calquera vertedura de augas residuais practicada coa finalidade de satisfacer estas limitacións, será considerada unha infracción a esta ordenanza, salvo en casos declarados de emerxencia ou perigo.

Calquera instalación industrial quedará sometida ás especificacións, controis e normas que se conteñen nas ordenanzas municipais da localidade. Poderán realizarse verteduras asimilables no seu tratamento ás verteduras domésticas, que serán depuradas de forma conxunta coas da vila e darán lugar ás correspondentes taxas municipais. Con todo, as verteduras quedarán condicionados a que o Concello dispoña doutras limitacións debido ás condicións de depuración municipal.

#### **Artigo 2.4.3. *Niveis sonoros e vibracións***

Observarase o disposto na lexislación sectorial en vigor, en especial a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído, ou aquela que a modifique ou substitúa, o regulamento que a desenvolve e a ordenanza municipal vixente no momento de solicitarse a licenza.



Os servizos técnicos de inspección municipal poderán realizar en todo momento cantas comprobacións coiden necesarias para os efectos perseguidos nestes aspectos.

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas establécese como requisito previo ao outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións da edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispor dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os limiares recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

**Artigo 2.4.4. *Aplicación xeral de normas hixiénicas e de seguridade***

Ademais do perceptuado nas presentes ordenanzas reguladoras, as actividades deberán aterse ás normas e prescricións establecidas na lexislación vixente.

**TÍTULO 3  
Réxime de usos**

**CAPÍTULO 3.1  
Uso do solo**

**Artigo 3.1.1. *Consideracións xerais***

As definicións de usos así como as súas características funcionais serán as establecidas no anexo I do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia, e se axuntan a seguir.

**Artigo 3.1.2. *Definicións relativas ao uso do solo.***

Para os efectos da asignación de usos establecida no presente documento, enténdese por:

a) Uso permitido: uso que se axusta ás previsións da ordenación urbanística proposta. Os usos permitidos poderán ser principais ou compatibles.

a-1) Uso principal: uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de edificabilidade.



a-2) Usos compatibles: usos permitidos que o planeamento considera que, en determinada proporción, poden substituír o principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga contando coa maior superficie edificable.

b) Usos prohibidos: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta.

### CAPÍTULO 3.2

#### **Definición dos usos segundo as súas características funcionais**

##### *Artigo 3.2.1. Uso residencial*

Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda, aínda cando conteñan recintos onde se desenvolve unha actividade económica, ben a través dunha vivenda adaptada para o exercicio da dita actividade económica ben nun recinto concibido expresamente para o seu exercicio.

No presente documento unicamente se permitirá o uso pormenorizado «vivenda do garda», entendido como aquel destinado exclusivamente ao persoal encargado da vixilancia e/o mantemento da actividade, cumprindo as restricións fixadas na ordenanza. Non se admite ningún outro tipo de vivendas alternativas ás definidas.

##### *Artigo 3.2.2. Uso terciario*

Defínese como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, turismo, lecer ou a calquera prestación de servizos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial: aquel que comprende as actividades destinadas á subministración de mercadorías ao público mediante a venda ao retalho ou á prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.

No ámbito do presente documento non se permitirá o uso pormenorizado coñecido como «centro comercial» de grande formato, polo que se limitan os establecementos comerciais de carácter colectivo (segundo a definición do artigo 23 da Lei 13/2010, de 17 de decembro, do comercio interior de Galicia) a un máximo de 5.000 m<sup>2</sup> construídos por parcela.

b) Oficinas: aquel uso que comprende locais destinados á prestación de servizos profesionais, financeiros, de información e outros, sobre a base da utilización e transmisión de información, ben ás empresas ben aos particulares.



c) Recreativo: aquel uso que comprende as actividades vinculadas ao lecer e o espaxamento en xeral.

d) Hoteleiro: aquel que comprende as actividades destinadas a satisfacer o aloxamento temporal.

### Artigo 3.2.3. *Uso dotacional*

Defínese como dotacional aquel uso localizado nos sistemas de infraestruturas de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de redes de servizos, que comprende as instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades dos cidadáns. Distínguense, entre outros, os seguintes usos dotacionais pormenorizados:

a) Infraestruturas de comunicación: aquel uso que comprende o conxunto de infraestruturas destinadas á conexión urbana e á comunicación interurbana, tales como vías e aparcadoiros, estradas, camiños e infraestruturas relacionadas co transporte individual ou colectivo.

No presente documento unicamente se permite o uso pormenorizado viario, entendido como aquel que inclúe o solo necesario para asegurar un nivel adecuado de mobilidade terrestre. Comprende as infraestruturas de transporte terrestre para calquera modalidade de tránsito, como son as estradas, os camiños, as rúas e os aparcadoiros.

b) Servizos urbanos: aquel que inclúe o conxunto de redes, instalacións e espazos asociados destinados á prestación de servizos urbanísticos, como son os de captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga, saneamento, depuración e reutilización de augas residuais, recolla, depósito e tratamento de residuos, subministración de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións e demais servizos esenciais ou de interese xeral.

c) Espazos libres e zonas verdes: aquel uso que comprende os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como áreas de xogo, xardíns, paseos peonís e parques.

1º. Prazas e áreas peonís: espazos libres urbanos, caracterizados por estaren preferentemente ao aire libre, teren carácter peonil, estaren maioritariamente pavimentados e destinárense á estadía e convivencia social e cidadá.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



2º. Paseos peonís: zonas verdes de desenvolvemento lineal e preferentemente arborizados, destinados ao paseo e á estadía das persoas.

3º. Áreas de xogo: zonas verdes localizadas ao aire libre e dotadas do mobiliario e características adecuadas para seren destinadas a xogos infantís ou deporte ao aire libre.

4º. Parques e xardíns: zonas verdes caracterizadas por estaren ao aire libre, teren carácter peonil, estaren maioritariamente axardinadas e destinárense á estadía e convivencia social e cidadá.

d) Equipamentos: aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades dos cidadáns, distinguindo:

1º. Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.

2º. Educativo: aquel que comprende as actividades destinadas á formación intelectual: centros docentes e de ensino en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.

3º. Cultural: aquel que comprende as actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.

4º. Deportivo: aquel uso que comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre coma no interior.

5º. Administrativo-institucional: aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.

6º. Servizos públicos: aquel que comprende instalacións relacionadas con servizos públicos como protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.

7º. Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás cales non se lle asigne un uso específico no momento da xestión do instrumento de planeamento, deixando a súa definición para un momento posterior.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



**Artigo 3.2.4. *Uso industrial***

Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos industriais pomenorizados:

a) Produtivo: aquel uso que comprende as actividades de produción de bens propiamente dita.

b) Almacenaxe: aquel uso que comprende o depósito, garda e distribución grosista tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.

c) Loxístico: aquel uso que comprende as operacións de distribución a grande escala de bens producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestruturas de transporte de longo percorrido.

**CAPÍTULO 3.3  
Condicións das zonas****Artigo 3.3.1. *Zona de actividades industriais***

A zona de actividades industriais aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6.

**Artigo 3.3.2. *Zona de actividades terciarias***

A zona de actividades terciarias aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza 2.

**Artigo 3.3.3. *Zona de equipamentos públicos***

A zona de equipamentos públicos aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza EQ.

**Artigo 3.3.4. *Zona de aparcadoiros públicos***

A zona de aparcadoiros públicos aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza P.



**Artigo 3.3.5. Zona de reserva de infraestruturas públicas**

A zona de reserva de infraestruturas públicas aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza RI.

**Artigo 3.3.6. Zona de espazos libres públicos**

A zona de espazos libres públicos aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza EL.

**Artigo 3.3.7. Zona de viarios públicos**

A zona de viarios públicos aparece delimitada no plano de zonificación e abrangue as zonas con ordenanza VI.

**TÍTULO 4  
Normas de edificación****Artigo 4.1.1. Condicións comúns das ordenanzas 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5**

1. Altura máxima sobre o terreo: 15 m á cara inferior da placa ou armazón estrutural da cuberta, medidos desde a rasante da parcela en que se inscribe. Poderá admitirse unha altura superior nas fronteiras de fachada con instalacións singulares representativas, ata un máximo de 20 m de altura, limitado ao 20 % da edificabilidade do cuarteirón.

Poderá superarse esta altura máxima por razóns funcionais ou tecnolóxicas, debidamente xustificadas. Os elementos susceptibles desta excepcionalidade serán os derivados exclusivamente das necesidades que expoñan os procesos tecnolóxicos asociados aos usos permitidos, como chemineas, silos de almacenamento, almacéns verticais ou similares.

As alturas de planta serán as requiridas pola actividade desenvolta na edificación. En calquera caso, todo espazo de estadia permanente de persoal terá unha altura libre non inferior á establecida no anexo I do Real decreto 486/1997, do 14 de abril, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo, ou aquela que a modifique o substitúa.

1. Sotos e semisotos: permítense sotos e semisotos. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación natural teñan unha superficie non menor de 1/8 da superficie útil do local.



2. Posibilidade de entreplanta de oficinas ou almacéns e de disposición de plantas anexas: serán admisibles ata tres entreplantas interiores, de oficinas ou almacéns, nun 25 % da planta da edificación, computables para efectos de edificabilidade. Altura de entreplanta: non inferior á establecida no anexo I do Real decreto 486/1997, do 14 de abril, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos lugares de traballo, ou aquela que a modifique ou substitúa.

Así mesmo, será admisible a disposición de edificación anexa de ata tres plantas de altura máxima, con destino a oficinas ou almacéns, computables para efectos de edificabilidade, sen que poida superarse un máximo do 25 % de ocupación da superficie edificable de parcela.

4. Superficie libre de parcela: a súa organización fixarase no proxecto técnico ou proxecto de edificación correspondente, incluíndo a urbanización completa destes espazos.

Nas parcelas con lindeiros que delimitan coas vías de bordo, incluírase nos espazos libres de parcela unha superficie arborizada con especies autóctonas do lugar, con 1 árbore/100 m<sup>2</sup> de parcela libre de edificación.

Este espazo libre localizarase preferiblemente no espazo frontal, delimitando co viario de bordo. Esta franxa, situada entre a aliñación oficial e a liña de fachada, constituirá un espazo delimitado mediante cerramento indicativo, na que se situarán áreas arborizadas, compatible co aparcadoiro de vehículos.

Usos permitidos: aparcadoiro, almacenamento en superficie, instalacións de infraestruturas, casetas de servizos (non computables para efectos de edificabilidade), zona axardinada.

Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de residuos.

1. Voos e beirís: as marquesiñas poderán ter un voo de 6 m.

2. Peches de parcela: con carácter xeral, de xeito prescriptivo, defínense os seguintes cerramentos:

– O cerramento frontal será diáfano, cunha altura máxima de 2,50 m, permitíndose a base maciza, ata unha altura máxima de 0,80 m sobre a rasante, cun acabado visto polo menos recebado e pintado. Nas parcelas de esquina os cerramentos orientados aos viarios serán de tipo frontal.



– Os peches das aliñacións a espazos públicos (non a vías), realizaranse cun muro de 2,50 m de altura con materiais que teñan un acabado visto ou polo menos recebado e pintado.

Admitiranse outras solucións particulares debidamente xustificadas nos correspondentes proxectos construtivos.

7. Tratamento das servidumes de paso entre parcelas con nave acaroada: nestes espazos realizarase a preparación necesaria dos terreos para acoller as plantacións e/ou pavimentos que permitan alcanzar un nivel de urbanización suficiente para a integración destes pasos na rede peonil xeneral.

## CAPÍTULO 4.2

### Condicións particulares da ordenanza 1.1

#### Artigo 4.2.1. *Ámbito*

A ordenanza 1.1 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de parcelas independentes para pequena e mediana industria.

#### Artigo 4.2.2. *Usos permitidos e prohibidos*

##### 1. Usos principais:

- Industrial en todas as súas categorías.
- Terciario en todas as súas categorías excepto hoteleiro.
- Dotacional en todas as súas categorías excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

##### 2. Usos prohibidos: o resto.

#### Artigo 4.2.3. *Ocupación e edificabilidade*

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.
2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.



A edificabilidade no superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza           | Zona     | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.1                 | ZONA D.1 | Fase A | 10.500                       | 1,10                                                         | 11.550,0                           |
| 1.1                 | ZONA D.2 | Fase A | 5.836                        | 1,20                                                         | 7.003,2                            |
| 1.1                 | ZONA D.3 | Fase A | 3.200                        | 1,10                                                         | 3.520,0                            |
| Total ordenanza 1.1 |          |        | 19.536                       |                                                              | 22.073,2                           |

#### Artigo 4.2.4. *Parcela mínima e condicións de parcelación*

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- A superficie mínima de parcela edificable será de 1.200 metros cadrados.
- Todos e cada un dos seus lindes frontais serán, como mínimo, de 25 metros.
- A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 25 m de diámetro.

2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

O seu uso principal será o de dotacional en categoría servizos urbanos, e prohibese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

#### Artigo 4.2.5. *Tipoloxía das edificacións*

Edificacións acaroadas entre medianeiras, agrupadas ou pareadas, nas condicións que marca o plano de ordenanza gráfica; situadas en parcelas independentes ocupadas por edificios encostados formando fila con outras edificacións.

#### Artigo 4.2.6. *Condicións específicas de tramitación*

Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións acaroadas, sempre que se respecten as aliñacións e os condicionantes da zona correspondente.



**Artigo 4.2.7. *Recuamentos e distancia entre os edificios***

As distancias a límites de parcelas son as seguintes:

1. As liñas de fachadas tanto para instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados como en módulos de testeiros de oficinas ou fachadas sen atracada terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

2. Os lindeiros frontais que delimitan coas vías de bordo en parcelas e plataformas con capacidade para configurar a fachada do parque terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

3. Non se exige recuamento a lindeiros laterais.

4. Non se exige recuamento a fondo de parcela.

5. Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que na planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

**Artigo 4.2.8. *Condicións estéticas e de integración paisaxística***

1. Condicións xerais:

a. Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

b. Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cerramento ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque e ás servidumes de tránsito previstas na ordenanza e, en especial, aos que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no proxecto.

c. Permítense recebas sempre que estean ben terminadas. As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

d. Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.



e. Os rótulos acaroados ou sobre soportes permítense e a empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

f. Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

g. As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

h. As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmereza da estética do conxunto, para o cal os devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade ao da edificación principal.

i. O proxecto técnico completo, xunto coa ordenación volumétrica, definirá convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores e prohibese a utilización como vistos de materiais fabricados para seren revestidos e as combinacións agresivas de cor.

j. Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerando como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m medido desde a liña de edificación.

k. O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratando os restantes con xardinería. En todos eles queda prohibido o almacenamento de produtos e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

l. Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

m. No caso de parcelas situadas nas vías de bordo, ademais, o valo deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio, por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.

2. Os lindeiros das parcelas que delimitan coa vía V-11 e coa zona verde previa á AG-55 terán función de escaparate, cumprindo as seguintes condicións:

a. Tratamento unitario de cores e materiais en nave e corpo de oficinas. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe industrial «limpa», como vidro e chapa, preferentemente en



cores claras, e con especial atención nas naves que forman fachadas coas vías e os espazos exteriores.

b. Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpintarías e fachadas, evitando solucións a posteriori.

c. No suposto de utilización de equipamentos de climatización en cubertas, deberían ser protexidos visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.

d. Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar esta como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.

3. Os espazos de recuamento na fronte da vía V-11 recibirán tratamento axardinado.

#### Artigo 4.2.9. *Aparcadoiros*

1. A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

2. Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes nas vías ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

3. Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, definindo a súa localización na documentación gráfica.

### CAPÍTULO 4.3

#### **Condicións particulares da ordenanza 1.2**

##### Artigo 4.3.1. *Ámbito*

A ordenanza 1.2 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de parcelas independentes para pequena e mediana industria.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



### Artigo 4.3.2. Usos permitidos e prohibidos

1. Usos principais: industrial; terciario excepto hoteleiro; e dotacional en todas as súas categorías excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

2. Uso prohibido: residencial.

### Artigo 4.3.3. Ocupación e edificabilidade

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.

2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A edificabilidade no superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza           | Zona      | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|-----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.2                 | ZONA A1   | Fase A | 2.171                        | 1,10                                                         | 2.388,1                            |
| 1.2                 | ZONA A2   | Fase A | 11.745                       | 1,20                                                         | 14.094,0                           |
| 1.2                 | ZONA B.2  | Fase A | 5.472                        | 1,10                                                         | 6.019,2                            |
| 1.2                 | ZONA C.1  | Fase A | 18.669                       | 1,20                                                         | 22.402,8                           |
| 1.2                 | ZONA C.4  | Fase A | 3.840                        | 1,10                                                         | 4.224,0                            |
| 1.2                 | ZONA C.5  | Fase A | 1.894                        | 0,90                                                         | 1.704,6                            |
| 1.2                 | ZONA C.6  | Fase A | 6.798                        | 1,20                                                         | 8.157,6                            |
| 1.2                 | ZONA D.4  | Fase A | 3.200                        | 1,00                                                         | 3.200,0                            |
| 1.2                 | ZONA D.5  | Fase A | 3.201                        | 1,10                                                         | 3.521,1                            |
| 1.2                 | ZONA E.1  | Fase A | 12.114                       | 1,10                                                         | 13.325,4                           |
| 1.2                 | ZONA E.3  | Fase A | 3.452                        | 1,14                                                         | 3.942,4                            |
| 1.2                 | ZONA L.2  | Fase A | 8.275                        | 1,20                                                         | 9.930,0                            |
| 1.2                 | ZONA K.2A | Fase C | 10.341                       | 0,90                                                         | 9.297,0                            |
| 1.2                 | ZONA K.2B | Fase C | 3.582                        | 0,80                                                         | 2.861,0                            |
| Total ordenanza 1.2 |           |        | 94.754                       |                                                              | 105.067,2                          |

### Artigo 4.3.4. Parcela mínima e condicións de parcelación

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- A superficie mínima de parcela edificable será de 1.300 metros cadrados.
- Todos e cada un dos seus lindes frontais será, como mínimo, de 25 metros.



– A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 25 m de diámetro.

2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos, e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

#### Artigo 4.3.5. *Tipoloxías das edificacións*

Edificacións acaroadas entre medianeiras, agrupadas ou pareadas, nas condicións que marca o plano de ordenación; situadas en parcelas independentes ocupadas por edificios acaroados formando fila con outras edificacións.

#### Artigo 4.3.6. *Condicións específicas de tramitación*

Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións acaroadas, sempre que se respecten as aliñacións e os condicionantes da zona correspondente.

#### Artigo 4.3.7. *Recuamentos e distancia entre os edificios*

1. As distancias a límites de parcelas son as seguintes:

2. As liñas de fachada tanto para instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados como en módulos de testeiros de oficinas ou fachadas sen atracada terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

3. Os lindeiros frontais que delimitan coas vías de bordo en parcelas e plataformas con capacidade para configurar a fachada do parque terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

4. Non se exige recuamento a lindeiros laterais.

5. Non se exige recuamento a fondo de parcela.



6. Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que na planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

**Artigo 4.3.8. *Condicións estéticas e de integración paisaxística***

**1. Condicións xerais:**

– Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

– Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean peche ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque e ás servidumes de tránsito previstas na ordenanza e, en especial, aos que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no proxecto.

– Permítense recebas sempre que estean ben terminadas.

– As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

– Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.

– Os rótulos acaroados ou sobre soportes permítense, e a empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

– As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos as súas paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

– As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmerezca da estética do conxunto, para o cal os devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal.



– No proxecto técnico completo, xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definírase convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores, e queda prohibida a utilización como vistos de materiais fabricados para seren revestidos e as combinacións agresivas de cor.

– Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerando como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m, medido desde a liña de edificación.

– O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratándose os restantes con xardinería. Prohíbese en todos eles o almacenamento de produtos e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

– Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

– No caso de parcelas situadas nas vías de bordo, ademais, o valo deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio, por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.

2. Os lindeiros frontais que delimitan coa vía V-5, terán función de escaparate e cumpriran as seguintes condicións:

– Tratamento unitario de cores e materiais na nave e no corpo de oficinas. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe industrial «limpa», como vidro e chapa, preferentemente en cores claras, e con especial atención nas naves que forman fachadas coas vías e os espazos exteriores.

– Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpintarías e fachadas, evitando solucións a posteriori.

– No suposto de utilización de equipamentos de climatización en cubertas, deberían ser protexidos visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.

– Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar estas como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



3. Os espazos de recuamento na fronte da vía V-11 recibirán tratamento axardinado.

#### Artigo 4.3.9. *Aparcadoiros*

1. A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

2. Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes nas vías ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

3. Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, cuxa localización se definirá na documentación gráfica.

### CAPÍTULO 4.4

#### **Condicións particulares da ordenanza 1.3**

##### Artigo 4.4.1. *Ámbito*

A ordenanza 1.3 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de parcelas independentes para pequena e mediana industria.

##### Artigo 4.4.2. *Usos permitidos e prohibidos*

###### 1. Usos principais:

- Industrial en todas as súas categorías.
- Terciario en todas as súas categorías excepto hoteleiro.
- Dotacional en todas as súas categorías excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

###### 2. Usos prohibidos: o resto.



**Artigo 4.4.3. Ocupación e edificabilidade**

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.
2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A edificabilidade non superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza           | Zona     | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.3                 | ZONA A3  | Fase A | 5.615                        | 1,10                                                         | 6.176,5                            |
| 1.3                 | ZONA B.1 | Fase A | 18.244                       | 1,20                                                         | 21.892,8                           |
| 1.3                 | ZONA C.2 | Fase A | 2.248                        | 1,00                                                         | 2.248,0                            |
| 1.3                 | ZONA C.3 | Fase A | 2.108                        | 1,10                                                         | 2.318,8                            |
| 1.3                 | ZONA D.6 | Fase A | 5.574                        | 1,20                                                         | 6.688,8                            |
| 1.3                 | ZONA E.2 | Fase A | 4.000                        | 1,10                                                         | 4.400,0                            |
| 1.3                 | ZONA J.4 | Fase A | 16.072                       | 1,10                                                         | 17.679,2                           |
| 1.3                 | ZONA L.1 | Fase B | 18.914                       | 1,20                                                         | 22.680,0                           |
| Total ordenanza 1.3 |          |        | 72.775                       |                                                              | 84.084,1                           |

**Artigo 4.4.4. Parcela mínima e condicións de parcelación**

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:
    - A superficie mínima de parcela edificable será de 1.700 metros cadrados.
    - Todos e cada un dos seus lindes frontais serán, como mínimo, de 25 metros.
    - A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 25 m de diámetro.
  2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.
- O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.



**Artigo 4.4.5. Tipoloxías das edificacións**

- Edificacións acaroadas entre medianeiras, agrupadas ou pareadas, nas condicións que marca o plano de ordenanza gráfica; situadas en parcelas independentes ocupadas por edificios encostados formando fila con outras edificacións.

- Edificacións illadas; situadas en parcela independente con obrigación de recuamentos a todos os lindeiros.

**Artigo 4.4.6. Condicións específicas de tramitación**

Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións acaroadas, sempre que se respecten as aliñacións e os condicionantes da zona correspondente.

Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións illadas, con obrigación de recuamentos a todos os lindeiros.

**Artigo 4.4.7. Recuamentos e distancia entre os edificios**

As distancias a límites de parcelas son as seguintes:

As liñas de fachada tanto para instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados como en módulos de testeiros de oficinas ou fachadas sen atracada terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

Os lindeiros frontais que delimitan coas vías de bordo en parcelas e plataformas con capacidade para configurar a fachada do parque terán un recuamento mínimo de 5 m respecto das aliñacións exteriores.

Non se exige recuamento a lindeiros laterais.

Non se exige recuamento a fondo de parcela.

Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que en planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.



**Artigo 4.4.8. Condicións estéticas e de integración paisaxística****1. Condicións xerais:**

– Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

– Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cerramento ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque e, en especial, ás que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no proxecto.

– Permítense recebas sempre que estean ben terminadas.

– As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

– Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.

– Os rótulos acaroados ou sobre soportes permítense, e a empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Quedan prohibidos os cegamentos directos ou as escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

– As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos as súas paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

– As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmereza da estética do conxunto, para o cal devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade ao da edificación principal.

– No proxecto técnico completo, xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definirase convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores,

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



e prohibese a utilización como vistos de materiais fabricados para ser enrevestidos e as combinacións agresivas de cor.

– Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerando como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m medido desde a liña de edificación.

– O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratando os restantes con xardinería. Prohibese en todos eles o almacenamento de produtos e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

– Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

– No caso de parcelas situadas nas vías de bordo, ademais, o valo deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio, por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.

2. Os lindeiros frontais que delimitan coa vía V-5 terán función de escaparate e cumpriran as seguintes condicións:

– Tratamento unitario de cores e materiais na nave e no corpo de oficinas. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe industrial «limpa», como vidro e chapa, preferentemente en cores claras, e con especial atención nas naves que forman fachadas coas vías e os espazos exteriores.

– Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías e fachadas, evitando solucións a posteriori.

– No suposto de utilización de equipamentos de climatización en cubertas, deberían ser protexidos visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.

– Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar estes como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.

3. Os espazos de recuamento na fronte da vía V-11 recibirán tratamento axardinado.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



## CAPÍTULO 4.5

### Condicións particulares da ordenanza 1.4

#### Artigo 4.5.1. *Ámbito*

A ordenanza 1.4 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de zonas industriais e/ou terciarias constituídas por tres plataformas independentes.

#### Artigo 4.5.2. *Usos permitidos e prohibidos*

##### 1. Usos principais:

- Industrial en todas as súas categorías.
- Terciario en todas as súas categorías excepto hoteleiro.
- Dotacional en todas as súas categorías excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

##### 2. Usos prohibidos: o resto.

#### Artigo 4.5.3. *Ocupación e edificabilidade*

##### 1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.

2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A edificabilidade no superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza | Zona      | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|-----------|-----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.4       | ZONA K.1  | Fase A | 105.969                      | 0,70                                                         | 74.178,3                           |
| 1.4       | ZONA K.2C | Fase C | 18.246                       | 0,90                                                         | 16.421,4                           |
| 1.4       | ZONA K.2D | Fase C | 5.172                        | 0,80                                                         | 4.137,6                            |
| 1.4       | ZONA K.2E | Fase C | 4.066                        | 1,00                                                         | 4.066,0                            |
| 1.4       | ZONA K.2F | Fase C | 7.946                        | 0,69                                                         | 5.484,4                            |
| 1.4       | ZONA K.2G | Fase C | 14.982                       | 1,00                                                         | 14.982,0                           |
| 1.4       | ZONA K.2H | Fase C | 33.878                       | 1,00                                                         | 33.878,0                           |
| 1.4       | ZONA K.3A | Fase D | 11.922                       | 0,90                                                         | 10.729,8                           |



| Ordenanza           | Zona      | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|-----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.4                 | ZONA K.3B | Fase D | 7.470                        | 0,70                                                         | 5.229,0                            |
| 1.4                 | ZONA K.3C | Fase D | 9.450                        | 0,80                                                         | 7.560,0                            |
| 1.4                 | ZONA K.3D | Fase D | 25.770                       | 0,67                                                         | 17.212,4                           |
| 1.4                 | ZONA K.3E | Fase D | 21.563                       | 0,70                                                         | 15.077,3                           |
| 1.4                 | ZONA K.3F | Fase D | 20.288                       | 0,90                                                         | 18.259,2                           |
| Total ordenanza 1.4 |           |        | 286.722                      |                                                              | 227.215,4                          |

#### Artigo 4.5.4. *Parcela mínima e condicións de parcelación*

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- A superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cadrados.
- Fronte mínima de 15 metros.
- A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

#### Artigo 4.5.5. *Tipoloxías das edificacións*

- Edificacións illadas sobre parcela independente con obrigação de recuamentos a todos os lindeiros.
- Edificacións illadas, que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...), situadas en parcela con entrada desde vía pública.
- Edificacións acaroadas.

#### Artigo 4.5.6. *Condicións específicas de tramitación*

- Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións illadas con obrigação de recuamento a todos os lindeiros.



– Poderán tramitarse proxectos correspondentes á totalidade dunha parcela, mediante unha actuación unitaria desenvolvida por fases, con edificacións illadas que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...).

**Artigo 4.5.7. *Recuamentos e distancia entre os edificios***

As distancias a límites de parcelas serán as seguintes:

– As liñas de fachada, tanto para instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados como en módulos de testeiros de oficinas ou fachadas sen atracada, terán un recuamento mínimo de 10 m respecto das aliñacións.

– Os lindeiros frontais que delimitan coas vías de bordo en parcelas e plataformas con capacidade para configurar a fachada do parque terán un recuamento mínimo de 10 m respecto das aliñacións.

– O recuamento a lindeiros laterais será de 5 m.

– O recuamento a fondo de parcela será de 5 m.

– A distancia entre edificios medida na perpendicular á liña de fachada será como mínimo de 10 m, é dicir, 5 metros a lindeiros laterais de parcela e ao lindeiro posterior. Quedan excluídas deste punto as edificacións acaroadas ou correspondentes a unha tipoloxía modular.

– Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que na planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

– En parcelas con noiros interiores, deixarase un recuamento de 4,5 metros desde a aresta inferior do noiro.

**Artigo 4.5.8. *Condicións estéticas e de integración paisaxística***

– Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.



– Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cerramento ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque e, en especial, ás que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no proxecto.

– Permítense recebas sempre que estean ben terminadas.

– As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

– Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.

– Os rótulos acaroados ou sobre soportes permítense e a empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

– As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

– As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmereza da estética do conxunto, para o cal os devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade ao da edificación principal.

– No proxecto técnico completo, xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definirse convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores e prohibese a utilización como vistos de materiais fabricados para seren revestidos e as combinacións agresivas de cor.

– Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerando como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m medido desde a liña de edificación.

– O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



de acceso, aparcadoiro e manobra, tratando os restantes con xardinería. Prohíbese en todos eles o almacenamento de produtos e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

– Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

– No caso de parcelas situadas nas vías de bordo, ademais, o valo deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio, por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.

#### Artigo 4.5.9. *Aparcadoiros*

1. A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

2. Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes na vía ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

3. Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, cuxa localización se definirá documentación gráfica.

### CAPÍTULO 4.6

#### Condicións particulares da ordenanza 1.5

##### Artigo 4.6.1. *Ámbito*

A ordenanza 1.5 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de zonas industriais e/ou terciarias constituídas por unha plataforma independente.

##### Artigo 4.6.2. *Usos permitidos e prohibidos*

###### 1. Usos principais:

– Industrial en todas as súas categorías.



– Terciario en todas as súas categorías excepto hoteleiro.

– Dotacional en todas as súas categorías excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

2. Usos prohibidos: o resto.

## Artigo 4.6.3. *Ocupación e edificabilidade*

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.

2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento dasolicitud da licenza.

A edificabilidade no superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza           | Zona     | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|----------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.5                 | ZONA J.1 | Fase A | 28.382                       | 0,90                                                         | 25.543,8                           |
| 1.5                 | ZONA J.2 | Fase A | 14.118                       | 0,80                                                         | 11.294,4                           |
| 1.5                 | ZONA J.3 | Fase A | 14.118                       | 0,90                                                         | 12.706,2                           |
| Total ordenanza 1.5 |          |        | 56.618                       |                                                              | 49.544,4                           |

## Artigo 4.6.4. *Parcela mínima e condicións de parcelación*

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

- A superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cadrados.
- Todos e cada un dos seus lindes frontais terá un mínimo de 20 metros.
- A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 m de diámetro.

2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.



**Artigo 4.6.5. Tipoloxías das edificacións**

– Edificacións illadas en parcela independentes con obrigación de recuamento a todos os lindeiros.

– Edificacións acaroadas.

– Edificacións illadas, que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...), situadas en parcela con entrada desde vía pública.

**Artigo 4.6.6. Condicións específicas de tramitación**

– Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións illadas con obrigación de recuamento a todos os lindeiros.

– Poderán tramitarse proxectos correspondentes á totalidade dunha parcela, mediante unha actuación unitaria desenvolvida por fases, con edificacións illadas que dispoñen de acceso a través de vía interior privado e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...).

**Artigo 4.6.7. Recuamentos e distancia entre os edificios**

As distancias a límites de parcelas son as seguintes:

– As liñas de fachadas, tanto para instalacións loxísticas ou industriais con atracada para vehículos pesados como en módulos de testeiros de oficinas ou fachadas sen atracada, terán un recuamento mínimo de 10 m respecto da aliñación.

– O recuamento a lindeiros laterais será de 5 m.

– O recuamento a fondo de parcela será o sinalado nos planos de ordenación:

a) 5 m na zona sur. Nesta zona, nas parcelas con noiros interiores respectarase, ademais, un recuamento de 3 metros desde a aresta inferior do noiro para favorecer a explanación e pedraplenaxe da fase B.

b) 10 m no resto, para favorecer a execución da explanación da fase B. Nesta zona, en parcelas con noiros interiores, respectarase, ademais, un recuamento de 5 metros desde a aresta inferior do noiro para favorecer a explanación e pedraplenaxe da fase B.

– A distancia entre edificios medida na perpendicular á liña de fachada será como mínimo de 10 m, é dicir, 5 metros a lindeiros laterais de parcela e ao lindeiro posterior.



Quedan excluídas deste punto as edificacións acaroadas ou correspondentes a unha tipoloxía modular.

– Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que na planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

**Artigo 4.6.8. *Condicións estéticas e de integración paisaxística***

– Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

– Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean peche ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque e, en especial, ás que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes.

– Permítense recebas sempre que estean ben terminadas.

– As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

– Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.

– Os rótulos acaroados ou sobre soportes, permítense e a empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

– As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

– As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmereza da estética do conxunto, para



o cal os devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade ao da edificación principal.

– No proxecto técnico completo, xunto coa ordenación volumétrica, coidarase e definirse convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores, e prohibese a utilización como vistos de materiais fabricados para seren revestidos e as combinacións agresivas de cor.

– Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerando como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m medido desde a liña de edificación.

– O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratando os restantes con xardinería. Prohibese en todos eles o almacenamento de produtos e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

– Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.

– No caso de parcelas situadas nas vías de bordo, ademais, o valo deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio, por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.

#### Artigo 4.6.9. *Aparcadoiros*

• A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

• Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes na vía ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

• Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións, unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, cuxa localización se definirá na documentación gráfica.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



**CAPÍTULO 4.7****Condicións particulares da ordenanza 1.6****Artigo 4.7.1. *Ámbito***

A ordenanza 1.6 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase de unha plataforma industrial independente. Regula a edificación de naves de uso industrial de gran tamaño.

**Artigo 4.7.2. *Usos permitidos e prohibidos***

1. Usos principais: industrial en todas as súas categorías.

2. Usos compatibles:

– Terciario en todas as súas categorías excepto o hoteleiro.

– Dotacional en todas as súas categorías, excepto aquel que implique a pernoita de persoas.

– Residencial: permitirase o uso residencial destinado a vivenda do garda, cunha superficie non superior a 300 m<sup>2</sup> de edificabilidade e nela deberase cumprir a normativa de habitabilidade de vivendas vixente.

A superficie máxima edificable total correspondente a estes usos compatibles non superará o 50 % do total en cada parcela.

3. Usos prohibidos: o resto.

**Artigo 4.7.3. *Ocupación***

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación. A superficie libre de edificación poderase destinar a aparcadoiro, vías interiores de circulación e a espazos libres privados. Dispoñeranse espazos axardinados que contén cunha densidade mínima de plantación de especies arbóreas de 1 árbore cada 100 m<sup>2</sup> de parcela libre de edificación.

2. Área de movemento da edificación: será a sinalada nos planos de ordenación, derivada dos recuamentos mínimos e distancias mínimas de edificación de normativas sectoriais.



Non se definen aliñacións de fachada obrigatoria e é totalmente libre a disposición das edificacións sobre rasante dentro de dita área de movemento.

## Artigo 4.7.4. *Edificabilidade*

O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A edificabilidade no superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza           | Zona   | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|---------------------|--------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.6                 | ZONA M | Fase B | 466.137                      | 0,70                                                         | 327.585,8                          |
| Total ordenanza 1.6 |        |        | 466.137                      |                                                              | 327.585,8                          |

Para o cómputo da superficie edificable máxima observarase o disposto nas condicións xerais da presente normativa. Non computarán, pola contra, todas as construcións e elementos accesorios destinados a instalacións propias do complexo industrial, tales como depósitos, silos, chemineas ou similares, cuxa construción non xere superficie útil no seu interior. Tampouco se consideran usos lucrativos e, por tanto, non computarán edificabilidade os espazos abertos baixo voos da edificación, marquesiñas,...

En todo caso, para a determinación da superficie edificable total observarase o disposto no artigo 41.4 da LSG ou aquela que a modifique ou substitúa.

## Artigo 4.7.5. *Altura máxima e número de plantas*

1. Fíxase unha altura máxima da edificación de 18 m; sobre esta altura máxima só se permiten elementos de cuberta ata un máximo de 2 m de altura (altura máxima 20 m a cumieira).

Número de plantas máximo B+4.

A altura máxima da edificación medirase sobre a rasante interior da parcela definida conforme o indicado nestas ordenanzas específicas.

2. Os silos, depósitos e almacéns automatizados poderán superar esta altura máxima, ata un límite de 30 metros, sempre que se respecten as condicións indicadas no punto 4 deste apartado.



3. Excepcionalmente, sempre que sexa necesario para o correcto desenvolvemento da actividade do complexo industrial, poderán autorizarse alturas superiores ás definidas nos puntos 1 e 2 nalgún dos elementos a que se refiren devanditos puntos (silos, almacéns verticais ou depósitos elevados), así como en determinadas instalacións, maquinaria ou dispositivos pertencentes ao complexo industrial. A xustificación para poder recorrer á devandita excepción, e os elementos aos que esta se pode aplicar, fundamentarase, exclusivamente, nas necesidades que expoñan os procesos tecnolóxicos asociados aos usos permitidos.

4. O conxunto das edificacións ou elementos que superen os 18 metros de altura deberán cumprir as seguintes condicións:

– A ocupación en planta do conxunto da superficie de edificacións e elementos que superen os 18 metros de altura non poderá superar o 30 % de a superficie correspondente á área de movemento da edificación.

– Non poderá dispoñerse ningún elemento ou edificación que supere os 18 metros de altura na franxa de protección exterior da parcela, definida a dita franxa como aquela que se atope a menos de 40 metros da aliñación exterior da parcela, grafada no plano de ordenación.

– Na franxa de protección interior da parcela, definida como aquela franxa situada entre 40 e 80 metros da aliñación exterior da parcela, só poderán situarse edificacións ou elementos que superen os 18 metros de altura logo de elaboración e aprobación do correspondente estudo de integración paisaxística. Esta zona defínese no correspondente plano de ordenación.



**Artigo 4.7.6. Sotos**

Permítense sotos baixo rasante.

Permitirase unha ocupación do 100 % baixo rasante dentro da área de movemento da edificación.

**Artigo 4.7.7. Rasantes**

As definidas nos planos de ordenación, onde se dispoñen plataformas a distinto nivel dentro da zona.

Nos devanditos planos defínense as rasantes do perímetro exterior da zona e as rasantes de referencia das plataformas.

As rasantes interiores da zona quedarán establecidas no proxecto construtivo de cada unha das edificacións e deberán cumprir as seguintes regras:

- Deberán respectarse as rasantes do perímetro exterior das parcelas
- Os proxectos de edificación poderán alterar a rasante de referencia de cada unha das plataformas sempre que, en ningún punto, se supere en máis ou en menos un metro a rasante de referencia da devandita plataforma.
- Os proxectos construtivos ou, se for o caso, os de movementos de terras definirán as rasantes definitivas dos noiros nos bordos da parcela e dos que salven o desnivel entre plataformas, e non poderán sobresaír sobre o plano inclinado que, partindo da rasante da aliñación exterior ou do bordo da plataforma de menor altura –no caso de noiros interiores– teña unha pendente de 1:1 no caso de noiros en terraplén, e de 2:1 no caso de noiros en desmonte.

Para salvar o desnivel entre plataformas e asegurar a conexión interna de todo o complexo industrial, permitiranse a realización de edificacións, ramplas, escaleiras e zonas de conexión intermedias, resolvendo o resto de desniveis con muros de contención ou noiros adecuadamente tratados. As ramplas, escaleiras, noiros e muros de contención que se constrúan nos espazos non ocupados pola edificación non poderán superar a rasante interior da parcela determinada segundo o establecido neste apartado.



Para modificar as rasantes interiores ou as cotas de referencia recollidas nos planos de ordenación, deberase redactar o correspondente estudo de detalle.

Non será precisa a tramitación dun estudo de detalle cando un proxecto construtivo ou de movemento de terras altere as rasantes establecidas en proxectos aprobados anteriormente, cando as rasantes definitivas establecidas no novo proxecto se axusten ás determinacións do presente apartado.

**Artigo 4.7.8. Parcela mínima e condicións de parcelación**

1. Enténdese por parcelación a división simultánea ou sucesiva de parcelas ou a agrupación delas. Toda agrupación ou segregación das parcelas deberá:

- Respectar a estrutura urbanística que fixa a ordenación proposta.
- Facer posible as acometidas dos servizos urbanísticos.
- Deseñar parcelas edificables de acordo normativa do proxecto sectorial.

2. Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións. As parcelas resultantes estarán suxeitas ás prescricións das ordenanzas particulares sinaladas.

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

- As parcelas resultantes terán unha superficie maior de 50.000 m<sup>2</sup>.
- As parcelas resultantes terán unha fronte á vía pública maior de 100 metros.
- Cada unha das novas parcelas cumprirá cos parámetros reguladores da ordenación establecidos no proxecto sectorial.
- Resolverase adecuadamente a dotación de todos os servizos existentes para cada unha das parcelas resultantes.
- A nova parcelación será obxecto de licenza municipal.

2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as



que sexan cedidas ás empresas subministradoras. O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

#### Artigo 4.7.9. *Cerramentos*

O cerramento dos límites das parcelas a vías ou espazos de uso público será, como máximo, de 0,80 m de cerramento de obra, e podese chegar ata 2,50 m en total cerramentos vexetais ou doutras características que non impidan a visión. Os elementos de cerramento con parcelas lindeiras non superarán os 2,50 m de altura e poderán ser opacos. Excepcionalmente autorizaranse peches con características distintas ás mencionadas cando estes se atopen xustificados en función da actividade específica que nestas parcelas se desenvolva. Cando o cerramento entre parcelas estea conformado por sebes, estas deberán manterse en condicións de salubridade e hixiene e deben podarse para que non invadan a propiedade lindeira.

#### Artigo 4.7.10. *Tipoloxías das edificacións*

Edificación industrial illada.

#### Artigo 4.7.11. *Condicións específicas de tramitación*

– Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima para edificacións illadas con obrigação de recuamento a todos os lindeiros.

– Poderán tramitarse proxectos correspondentes á totalidade dunha parcela, mediante unha actuación unitaria desenvolvida por fases, con edificacións illadas que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...).

#### Artigo 4.7.12. *Recuamentos e distancia entre os edificios*

Gardaranse os recuamentos mínimos grafados nos planos de ordenación, que definen unha área de movemento da edificación en que se situarán as distintas edificacións. As edificacións poderán dispoñerse con total liberdade dentro da dita área de movemento, sen que sexa preciso ocupala na súa totalidade.



Como norma xeral, as edificacións recuaranse un mínimo de 10 metros desde o límite da parcela. En caso de parcelacións posteriores, manterase un recuamento mínimo de 10 metros a lindeiros.

Sempre que non se ocupe máis do 5 % da superficie da zona de recuamento, permitira-se instalar na devandita zona:

- Construcións e instalacións destinadas a accesos e control.
- Instalacións de carteis mastro, tótems ou outros soportes publicitarios.
- Construcións propias das infraestruturas de servizos (centros de transformación, centros de seccionamento, instalacións de telecomunicacións, aeroxeradores, grupos eléctricos, estacións de regulación e medida de gas, depuradoras compactas, fosas de bombeo de augas residuais, fosas de recolla de residuos etc.).
- Zonas de aparcadoiro en superficie.
- Áreas de peirao de carga e descarga e os seus elementos e instalacións vinculadas.

#### Artigo 4.7.13. *Aparcadoiros*

1. A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

2. Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes na vía ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

3. Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, cuxa localización se definirá na documentación gráfica.

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9



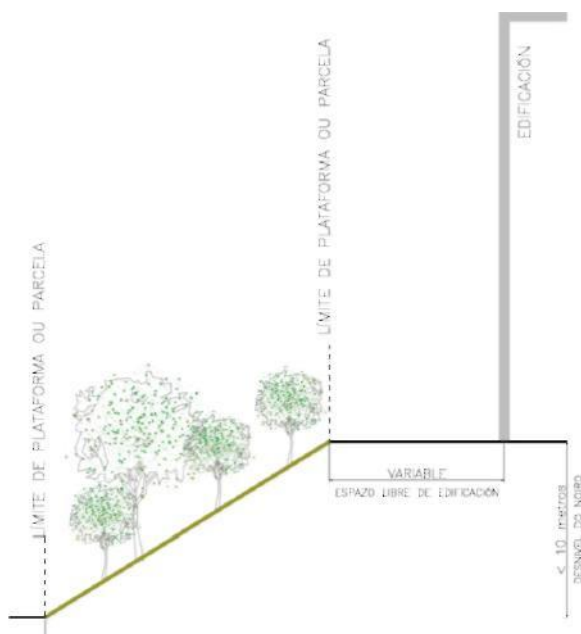
#### Artigo 4.7.14. *Condicións estéticas e de integración paisaxística*

1. Para mellorar as condicións de integración paisaxística do complexo industrial, dispoñeranse na medida do posible pantallas vexetais no perímetro da franxa de protección exterior definida nos planos de ordenación, por ser a zona máis elevada e na cal pode existir un maior impacto visual na contorna.

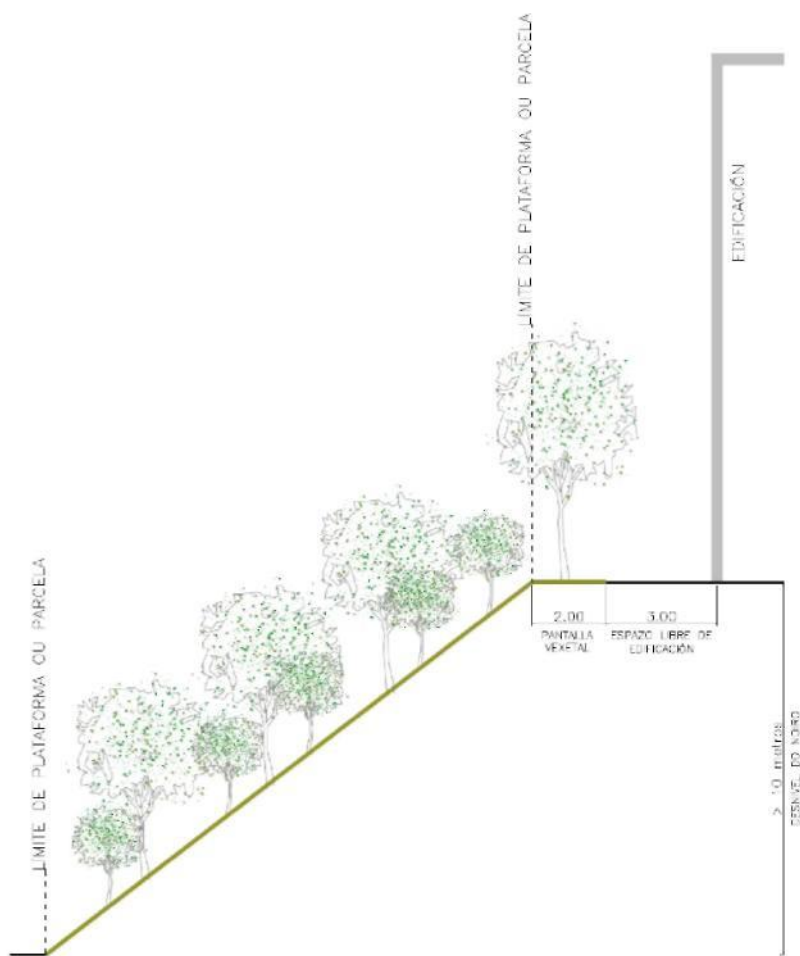
2. Nos noiros do perímetro da parcela englobados na franxa de protección visual e nos que conforman a plataforma cumpriranse as seguintes condicións:

- Todos os noiros contarán con tratamento vexetal. Onde sexa posible grazas á natureza do terreo, dispoñeranse sistemas de plantación natural e, de ser o caso, naqueles en que non sexa posible esta opción, optarase por cubricións mediante mallas artificiais que favorezan o crecemento de vexetación posterior.

- Noiros con desnivel inferior a 10 metros: as edificacións dispostas nas plataformas con noiros que salven un desnivel inferior a 10 m respecto do límite da parcela separaranse a distancia que o proxecto de edificación do complexo industrial coide oportuna, asegurando en todo momento a estabilidade dos devanditos noiros.



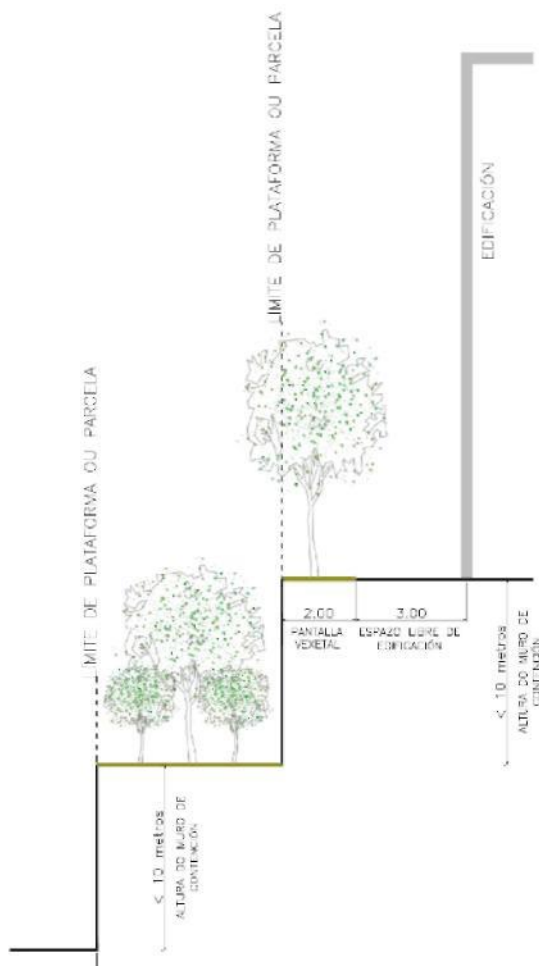
– Noiros con desnivel superior ou igual a 10 metros: no caso de noiros que salven un desnivel igual ou superior a 10 metros, as edificacións da plataforma elevada separaranse unha distancia mínima de 5 metros da aresta superior do devandito noiro, e disporán dunha banda de 2 metros de largo mínimo, axardinada, cunha plantación en ringleira con separación adecuada á especie arbórea elixida, cun intervalo medio de 5 metros.



– Muros de contención: permítese a disposición de muros verticais de contención, cun acabado adecuado, para resolver os desniveis existentes nesta zona da parcela. Estes muros non poderán superar en 30 cm a rasante interior da parcela e terán unha altu-



ra máxima de 10 metros, polo que, se o desnivel é maior, deberánse facer en chanzos, conformando unha berma axardinada entre muro e muro de 1,5 m de largo para permitir labores de mantemento.



O resto dos noiros e desniveis existentes no interior da parcela deberán resolverse cun tratamento adecuado e poderán ser ocupados pola edificación nas condicións establecidas na presente ordenanza.

3. Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cerramento á construción. Permítense as recebas sempre que estean ben terminadas. As entidades propietarias das edificacións quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación. As paredes susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.



4. Os rótulos acaroados ou sobre soportes realizaranse a base de materiais inalterables aos axentes atmosféricos.

5. As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán tratarse con nivel de calidade similar á da edificación principal.

6. En cada proxecto de edificación definirase o ámbito da parcela sobre a cal se actúa na cal, polo menos, se incluírán as zonas perimetrais de manobra e mantemento das edificacións e se definirá a urbanización completa dos espazos interiores do devandito ámbito non ocupados pola edificación, pavimentando adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra. Prohíbese en todos eles a vertedura de desperdicios e, en xeral, todo o que poida danar a estética do parque.

7. Dispoñerase o arboredo correspondente en todo o perímetro derivado das condicións particulares de recuamento.

#### CAPÍTULO 4.8

#### **Condicións particulares da ordenanza 2**

##### Artigo 4.8.1. *Ámbito*

A ordenanza 2 desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase dunha zona terciaria atopada unha posición de referencia dentro do parque.

##### Artigo 4.8.2. *Usos permitidos e prohibidos*

###### 1. Usos permitidos:

- Terciario en todas as súas categorías.
- Dotacional en todas as súas categorías.

Esta provisión responde ás necesidades que se expoñen hoxe en día nos centros de traballo, na procura dunha contorna propicia ao desenvolvemento da calidade de vida do traballador.

###### 2. Usos prohibidos: o resto.



## Artigo 4.8.3. *Ocupación e edificabilidade*

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.
2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A edificabilidade non superará a determinada nos planos de ordenación e presentada na seguinte táboa:

| Ordenanza         | Zona   | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Índice de edificabilidade (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> ) | Edificabilidade (m <sup>2</sup> e) |
|-------------------|--------|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 2                 | ZONA T | Fase B | 13.314                       | 1,50                                                         | 19.971,0                           |
| Total ordenanza 2 |        |        | 13.314                       |                                                              | 19.971,0                           |

## Artigo 4.8.4. *Parcela mínima e condicións de parcelación*

1. As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:
  - A superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cadrados.
  - Todos e cada un dos seus lindes frontais terán un mínimo de 10 metros.
  - A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 35 m de diámetro.
2. As parcelas co uso dotacional en categoría servizos urbanos exímense das restricións fixadas no punto anterior. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

O seu uso principal será o dotacional en categoría servizos urbanos e prohíbese expresamente o resto. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

## Artigo 4.8.5. *Altura máxima e número máximo de plantas*

1. Altura máxima: 20 m á cara inferior da placa ou armazón estrutural da cuberta medida sobre a rasante da parcela.
2. Altura mínima de planta pisos: 2,70 m libre.
3. Número máximo de plantas: 3 plantas.



4. Os demais elementos emblemáticos do ACTECA (fitos, torres etc.) e os medios tecnolóxicos poderán superar esta altura, en casos excepcionais e debidamente xustificadas por razóns tecnolóxicas ou funcionais.

**Artigo 4.8.6. *Tipoloxías das edificacións***

– Edificacións illadas situadas en parcela independente con obrigação de recuamentos a todos os lindeiros.

– Edificacións illadas, que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...), situadas en parcela con entrada desde vía pública.

**Artigo 4.8.7. *Condicións específicas de tramitación***

– Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, para edificacións illadas con obrigação de recuamento a todos os lindeiros.

– Poderán tramitarse proxectos correspondentes á totalidade dunha parcela, mediante unha actuación unitaria desenvolvida por fases, con edificacións illadas que dispoñen de acceso a través de vía interior privada e servizos comúns (aparcadoiros, zonas de carga e descarga, usos compatibles agrupados...).

**Artigo 4.8.8. *Recuamentos e distancia entre os edificios***

1. As distancias a límites de parcelas son as seguintes:

– As liñas de fachadas con atracada para vehículos pesados terán un recuamento mínimo de 10 m respecto da aliñación. En fachadas sen atracada ou manobra de vehículos pesados, o recuamento da edificación poderá reducirse a 5 m, excepto nas aliñacións correspondentes á vía V-5 e as súas rotondas, que será de 10 m.

– O recuamento a lindeiros laterais será de 5 m.

– O recuamento a fondo de parcela será o sinalado nos planos de ordenación. Respetarase, ademais, un recuamento de 5 metros desde a aresta inferior do noiro para favorecer a explanación e pedraplenaxe da fase B.



– A distancia entre edificios medida na perpendicular á liña de fachada será como mínimo de 10 m, é dicir, 5 metros a lindeiros laterais de parcela e ao lindeiro posterior.

2. Permítense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que na planta se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideiros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

3. Será admisible a inclusión de patios interiores ou corredores peonís cubertos. Estes patios, se son de ventilación, poderán ser protexidos e cubertos mediante lucernarios translúcidos para mellora das súas condicións ambientais.

4. Superficie libre de parcela: a súa organización fixarase no proxecto de edificación correspondente, incluíndo a urbanización completa destes espazos. Serán usos permitidos o aparcadoiro, casetas de servizos e zona axardinada. Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de residuos.

#### Artigo 4.8.9. *Condicións estéticas e de integración paisaxística*

– Queda prohibido o falseamento dos materiais empregados, os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

– Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cerramento ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte ás vías do parque.

– Tratamento unitario de cores e materiais en corpo das edificacións. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe de «área empresarial», como vidro e chapa, preferentemente cumprindo as determinacións da Guía de cor e materiais de Galicia.

– Nas zonas de oficinas prohíbese a utilización de bloques de formigón, recebas e outras solucións menores en categoría.

– Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpintarías e fachadas, evitando solucións a posteriori.

– No suposto de utilización de equipamentos de climatización en cubertas, deberían ser protexidas visualmente con celosías, harmonizando co conxunto.



– Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar estes como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.

– Os espazos de recuamento na fronte do sistema xeral viario tratarase con arboredo.

– As empresas propietarias quedarán obrigadas ao bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada e deben ofrecer calidade de obra terminada.

– Os rótulos acaroados ou sobre soportes permítense, e é a empresa beneficiaria a responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres.

– Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintilacións que poidan afectar o tráfico rodado.

– As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

– As construcións auxiliares e instalacións complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmereza da estética do conxunto, para o cal os devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade ao da edificación principal.

– O proxecto da edificación, xunto coa ordenación volumétrica, definirá convenientemente o deseño, a composición e a cor dos paramentos exteriores e prohíbese a utilización como vistos de materiais fabricados para seren revestidos.

– O proxecto de edificación definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación e pavimentaranse adecuadamente os espazos de acceso, aparcadoiro e manobra, tratando os restantes con xardinaría. Prohíbese en todos eles o almacenamento de produtos, e respectarase ou repoñerase adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada parcela.

– Quedan prohibidos os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.



**Artigo 4.8.10. *Aparcadoiros***

1. A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é dunha praza por cada 100 m<sup>2</sup>; polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público.

2. Será necesario cubrir no interior das parcelas as prazas de aparcadoiro necesarias ata alcanzar a dotación mencionada, tendo en conta as existentes na vía ou áreas de aparcadoiro limítrofes. As prazas resultantes situaranse en superficie, na zona libre de edificación, ou en plantas baixo rasante. Poderá aproveitarse o espazo libre conformado polos recuamentos para acoller a reserva de aparcadoiro prevista dentro das parcelas.

3. Así mesmo, exíxese aos posteriores proxectos de edificación, ampliación ou reforma das edificacións unha xustificación da dispoñibilidade do número de prazas no interior das parcelas, cuxa localización se definirá na documentación gráfica.

**CAPÍTULO 4.9****Condicións particulares da ordenanza EQ****Artigo 4.9.1. *Ámbito***

A ordenanza EQ desenvolverase no ámbito definido polo plano de ordenación. Trátase dunha zona de equipamentos atopada nunha posición de referencia dentro do parque.

Comprende os espazos ou locais destinados á prestación de servizos sanitarios, culturais; práctica, ensino ou exhibición do deporte e a cultura física, así como as súas instalacións complementarias, e calquera outro servizo de carácter público que se considere necesario.

**Artigo 4.9.2. *Usos permitidos e prohibidos***

1. Uso principal: dotacional en categoría equipamentos.

2. Usos compatibles: dotacional en categorías infraestruturas de comunicación, servizos urbanos, e espazos libres e zonas verdes. Non se establece unha superficie máxima correspondente aos usos compatibles.

3. Uso prohibido: o resto.



## Artigo 4.9.3. *Tipo de edificación*

Illada.

## Artigo 4.9.4. *Recuamentos*

– Frontal: A edificación recuarase un mínimo de 10 m respecto da aliñación oficial.

– Resto dos lindeiros: Dispoñeranse recuamentos mínimos de 5 metros tanto a lindeiros laterais como rochos.

## Artigo 4.9.5. *Ocupación e edificabilidade*

1. A máxima ocupación da edificación será a indicada nos planos de ordenación.

2. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

A superficie construída será a que se determine necesaria para a infraestrutura ou instalación a que se destine a parcela e non se computa para os efectos de edificabilidade nin ocupación do solo.

| Ordenanza          | Zona   | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------|--------|------------------------------|
| EQ                 | EQ.01* | Fase A | 10.592                       |
| EQ                 | EQ.02  | Fase A | 14.298                       |
| Total ordenanza EQ |        |        | 24.890                       |

A zona sinalada con (\*) pertence ao sistema xeral.

## Artigo 4.9.6. *Alturas e rasantes*

1. Autorízase un máximo de dúas plantas (B+1). A altura sobre o terreo será a que requira a instalación que se proxecte. A altura libre mínima de plantas fíxase en 3,50 metros.

2. As rasantes serán as que figuren nos planos de ordenación. O proxecto de urbanización poderá axustar as rasantes, que serán as que se aplicarán aos proxectos de edificación.

## Artigo 4.9.7 *Dotación de aparcadoiro*

A dotación mínima de aparcadoiros prevista no proxecto é 1 praza/100 m<sup>2</sup> e polo menos a cuarta parte deben ser de dominio público, cubrindo o restante 75 % no interior da parcela.



**Artigo 4.9.8. *Espazo libre de parcela***

Destinarase polo menos o 15 % dos espazos libres de parcela a superficie plantada con especies autóctonas e baixas necesidades hídricas, a fin de favorecer a súa pervivencia.

**CAPÍTULO 4.10  
Condicións particulares da ordenanza P****Artigo 4.10.1. *Ámbito***

A ordenanza P desenvolverase nos ámbitos definidos polo plano de ordenación. Trátase de dúas superficies de aparcadoiro público que se atopan en posicións centrais dentro do parque.

**Artigo 4.10.2. *Usos permitidos e prohibidos***

- Uso principal: dotacional en categoría infraestruturas de comunicación, subcategoría viario.
- Usos compatibles: dotacional en categoría servizos urbanos e espazos libres e zonas verdes. Non se establece unha superficie máxima correspondente aos usos compatibles.
- Uso prohibido: o resto.

**Artigo 4.10.3. *Condicións de ordenación***

1. O aparcadoiro proxectado terá todas as súas calzadas pavimentadas e disporá de drenaxe adecuada da enxurrada.
2. Non se permite ningún tipo de edificación, salvo amoblamento urbano e servizos urbanos.
3. As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida cumprirán co Decreto 35/200, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas de Galicia.
4. A superficie das parcelas terán o tratamento superficial adecuado e carreiros peonís.
5. O trazado das vías, raios de xiro e firmes serán aptos para movementos de camións.



6. Contará con arboredo en cumprimento do artigo 75.2.a).2º do RLSG. A súa posición indicativa figura nos planos de ordenación. Os proxectos de urbanización que as desenvolvan poderán modificar a disposición prevista do arboredo, coa única limitación de manter o cumprimento da dotación mínima establecida.

A continuación se amosa o resumo das superficies das zonas de aparcadoiros públicos:

| Ordenanza         | Zona | Fase   | Superficie (m²) |
|-------------------|------|--------|-----------------|
| P                 | P.01 | Fase B | 8.075           |
| P                 | P.02 | Fase C | 12.243          |
| Total ordenanza P |      |        | 20318           |

## CAPÍTULO 4.11

### Condicións particulares da ordenanza RI

#### Artigo 4.11.1. *Ámbito*

A ordenanza RI desenvolverase nos ámbitos definidos no plano de ordenación. Corresponde a aqueles espazos reservados para execución de infraestruturas comúns para o funcionamento do parque, e que, en tanto estas non se realicen, se destinarán a plantación de especies vexetais, sen que se computen para efectos de dotación mínima de espazos libres e de dominio e uso público.

#### Artigo 4.11.2. *Usos permitidos e prohibidos*

1. Uso principal: dotacional en categoría servizos urbanos.

2. Usos compatibles:

– Dotacional en categoría infraestruturas de comunicación, subcategoría viario.

– Dotacional en categoría espazos libres e zonas verdes. No caso de non desenvolverse o uso principal previsto (servizos urbanos) poderá ocupar o 100 % da parcela, a fin de permitir o seu axardinamento para favorecer a súa integración paisaxística da.

3. Uso prohibido: o resto.

#### Artigo 4.11.3. *Edificabilidade*

O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.



A superficie construída será a que se determine necesaria para a infraestrutura ou instalación a que se destine a parcela, sen que se compute para os efectos de edificabilidade nin ocupación do solo.

| Ordenanza          | Zona  | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------|--------|------------------------------|
| RI                 | RI.01 | Fase A | 8.765                        |
| RI                 | RI.02 | Fase A | 434                          |
| RI                 | RI.04 | Fase A | 615                          |
| Total ordenanza RI |       |        | 9.814                        |

#### Artigo 4.11.4. *Condicións de ordenación*

1. Os espazos libres de edificación que constitúen estes servizos considéranse como espazos libres.

2. Os centros de transformación, así como as instalacións de abastecemento e saneamento, realizaranse preferentemente subterráneos.

3. Estas parcelas son de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras.

### CAPÍTULO 4.12 Condicións particulares da ordenanza EL

#### Artigo 4.12.1. *Ámbito*

A ordenanza EL desenvolverase nos ámbitos definidos polo plano de ordenación.

#### Artigo 4.12.2. *Usos permitidos e prohibidos*

1. Uso principal: dotacional en categoría espazos libres e zonas verdes.
2. Usos compatibles: dotacional en categoría infraestruturas de comunicación, subcategoría viario; e dotacional en categoría equipamentos.
3. Usos prohibidos: o resto.

#### Artigo 4.12.3. *Condicións de ordenación*

1. No interior dos espazos libres e das zonas verdes públicas poderán permitirse usos que resulten compatibles e complementarios coa súa finalidade ao servizo da colectividade, sen que poidan admitirse utilizacións que exclúan ou limiten o seu uso público. Neste senso só se permitirán pequenas instalacións para uso recreativo, deportivo, de hostalaría e quioscos.



As edificacións permitidas nestas zonas deberán axustarse aos seguintes parámetros:

- Superficie construída máxima: 200 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 5 %.
- Recuamentos: 5 metros de calquera lindeiro.
- N<sup>o</sup> máximo de plantas: baixa.
- Altura de edificación: altura máxima ata a liña de cornixa 5 m.

Conforme o establecido no RLSG, non estarán sometidas a estas limitacións as pistas deportivas ao aire libre que non teñan edificación asociada e sexan de titularidade e uso público, que poderán formar parte dos espazos libres e zonas verdes en todo caso.

2. A urbanización destes espazos consistirá na preparación necesaria dos terreos para efectuar as plantacións arbóreas, nas cales se primarán especies da flora autóctona e con baixas necesidades hídricas, para garantir a súa pervivencia.

3. Por suposto, o proxecto técnico de urbanización correspondente definirá para estas zonas os tratamentos adecuados para o seu uso, dispoñendo unha racional armazón de accesibilidade que permita o desenvolvemento de actividades recreativas e potencie os seus valores naturais intrínsecos. Os camiños de servizo integrantes do sistema deberán contrarrestar o abrupto do terreo suavizando o trazado destes mediante a prolongación do seu desenvolvemento e a disposición de áreas de recreo e descanso a modo de bancadas, se é o caso.

4. Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de materiais, vertedura de desperdicios ou na elaboración de formigóns e morteiros das obras que se realicen no interior das parcelas. O beneficiario será o responsable dos danos que se ocasionen na vía pública como consecuencia das obras citadas.

A seguir móstrase o resumo das superficies das zonas de espazos libres e zonas verdes públicas; as sinaladas con (\*) pertencen ao sistema xeral:

| Ordenanza | Zona  | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|-------|--------|------------------------------|
| EL        | EL.01 | Fase A | 19.099                       |
| EL        | EL.02 | Fase A | 8.375                        |
| EL        | EL.03 | Fase A | 7.592                        |



| Ordenanza          | Zona    | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|---------|--------|------------------------------|
| EL                 | EL.04*  | Fase A | 20.251                       |
| EL                 | EL.05a  | Fase A | 7.486                        |
| EL                 | EL.05b  | Fase B | 13.209                       |
| EL                 | EL.06a  | Fase A | 11.749                       |
| EL                 | EL06b*  | Fase C | 51.165                       |
| EL                 | EL.06c* | Fase D | 21.770                       |
| EL                 | EL.06d  | Fase A | 8.491                        |
| EL                 | EL.06e  | Fase B | 63.688                       |
| Total ordenanza EL |         |        | 232.875                      |

### CAPÍTULO 4.13

#### Condicións particulares da ordenanza VI

##### Artigo 4.13.1. *Ámbito*

A ordenanza VI desenvolverase nos ámbitos definidos polo plano de ordenación. Comprende os espazos destinados ao sistema de comunicacións do sector e son o conxunto de vías de dominio e uso público proxectadas con destino ao movemento de vehículos e circulación de peóns, bicicletas, automóviles e medios de transporte rodado, así como ao estacionamento de vehículos. Distínguese entre sistema xeral viario e sistema local viario.

##### Artigo 4.13.2. *Usos permitidos e prohibidos*

1. Uso principal: dotacional en categoría infraestruturas de comunicación, subcategoría viario.

2. Usos compatibles: dotacional en categoría servizos urbanos e categoría espazos libres e zonas verdes. Non se establece unha superficie máxima correspondente aos usos compatibles.

3. Uso prohibido: o resto.

##### Artigo 4.13.3. *Condicións de ordenación*

- O deseño das vías realizarase segundo as Instrucións técnicas para obras hidráulicas en Galicia e segundo o Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia. A rede viaria proxectada terá todas as súas calzadas pavimentadas, árbores, se for o caso segundo a sección definida para cada unha delas, e disporán de drenaxe adecuada da escorrentía.



- O espazo viario deberá evitar os chanzos nos pavimentos, que facilitarán a accesibilidade universal.

- Non se permite ningún tipo de edificación, salvo as dedicadas ao amoblamento urbano e propias de servizos urbanos.

- As prazas reservadas para uso de persoas con mobilidade reducida cumprirán co Decreto 35/200, do 28 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas de Galicia.

- As superficies de estacionamento terán o tratamento superficial adecuado. As condicións dimensionais mínimas serán as seguintes:

- O largo mínimo das vías con circulación rodada será de 12 metros.

- O largo mínimo das vías de uso peonil exclusivo será de 6 metros.

- As beirarrúas terán un largo mínimo de 2 metros, contados desde a aresta exterior do bordo.

- Os carrís destinados á circulación de vehículos terán un largo mínimo de 3,5 metros.

7. Os noiros e, en xeral, os espazos que non estean ocupados pola calzada ou polos elementos pavimentados que conforman a vía considéranse como espazos libres. Deben contar con plantacións vexetais ou arbóreas e contarán cun tratamento superficial adecuado.

8. Os tramos de uso peonil contarán con arboredo. A súa posición indicativa figura nos planos de ordenación. Os proxectos de urbanización que as desenvolvan poderán modificar a disposición prevista do arboredo, coa única limitación de manter o cumprimento da dotación mínima establecida.

A seguir móstrase o resumo das superficies das zonas de vías públicas; as sinaladas con (\*) pertencen ao sistema xeral:

| Ordenanza | Zona | Fase   | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------|--------|------------------------------|
| VI        | V.0  | Fase A | 24.584                       |
| VI        | V.1a | Fase A | 2.517                        |
| VI        | V.1b | Fase B | 14.430                       |
| VI        | V.1c | Fase B | 658                          |



| Ordenanza          | Zona    | Fase   | Superficie (m²) |
|--------------------|---------|--------|-----------------|
| VI                 | V.5a*   | Fase A | 36.656          |
| VI                 | V.5b*   | Fase C | 2.494           |
| VI                 | V.7     | Fase A | 3.375           |
| VI                 | V.8a    | Fase A | 2.229           |
| VI                 | V.8b    | Fase C | 8.738           |
| VI                 | V.9     | Fase C | 8.377           |
| VI                 | V.10a   | Fase A | 4.575           |
| VI                 | V.10b   | Fase D | 5.516           |
| VI                 | V.11    | Fase A | 10.752          |
| VI                 | V.K02.1 | Fase C | 15.839          |
| VI                 | V.K02.2 | Fase C | 1.694           |
| VI                 | V.K02.3 | Fase C | 1.705           |
| VI                 | V.K02.4 | Fase C | 550             |
| VI                 | V.K03.1 | Fase D | 8.527           |
| VI                 | V.K03.2 | Fase D | 900             |
| VI                 | V.12*   | Fase A | 27.087          |
| VI                 | V.13a*  | Fase A | 7.730           |
| VI                 | V.13b*  | Fase C | 26.536          |
| VI                 | V.13c*  | Fase D | 15.088          |
| Total ordenanza VI |         |        | 230.557         |

8. Nas vías de titularidade autonómica respectaranse, ademais das prescricións establecidas na lexislación sectorial de aplicación en materia de estradas, os criterios de ordenación que a Axencia Galega de Infraestruturas considera precisos para o mantemento da seguridade viaria e a axeitada protección do dominio público viario, anexos ao presente documento.

Santiago de Compostela, 10 de agosto de 2020

Heriberto García Porto  
Director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo

CVE-DOG: mqhk2t56-qgg7-6jh7-9bk7-loxgr1q4ape9

