

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO)

INDICE XERAL

DOC. 01.-	MEMORIA
DOC. 02.-	PLANOS DE INFORMACIÓN
DOC. 03.-	PLANOS DE ORDENACIÓN
DOC. 04.-	ORDENANZAS REGULADORAS



DOC.04- ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

4.1.- NORMAS XERAIS.....	4
4.1.1.- Natureza e ámbito	4
4.1.2.- Modificación e vixencia	4
4.1.3.- Alcance normativo dos documentos	4
4.1.4.- Desenvolvemento obrigatorio	5
4.1.5.- Cumprimento da lexislación vixente.....	5
4.1.6.- Sistema de actuación	6
4.1.7.- Definicións.....	6
4.1.8.- Condicións xerais de uso.....	9
4.1.9.- Publicidade.....	17
4.2.- NORMAS COMÚNS DE EDIFICACIÓN.....	19
4.2.1.- Parámetros e determinacións reguladoras	19
4.2.2.- Aliñacións e liñas de edificación.....	19
4.2.3.- Superficie edificable	19
4.2.4.- Sotos e semisotos	20
4.2.5.- Fronte de parcela	20
4.2.6.- Condicións de seguridade	20
4.2.7.- Resto de parámetros	20
4.3.- NORMAS PARTICULARES DA EDIFICACIÓN	21
4.3.1.- Ordenanza 1. Edificación adosada	21
4.3.2.- Ordenanza 2. Edificación semiadosada.....	22
4.3.3.- Ordenanza 3. Edificación illada	25
4.3.4.- Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte.....	28
4.3.5.- Ordenanza 5. Área de servizos xerais	30
4.3.6.- Ordenanza 6. Área de servizos do río Rato	31
4.3.7.- Normas comúns ás ordenanzas 1, 2 e 3.....	32
4.3.8.- Ordenanza 7 Zonas de equipamento comunitario.....	33
4.3.9.- Ordenanza 8 Zonas verdes e espazos libres de dominio público	34
4.3.10.- Sistema viario	35
4.3.11.- Instalacións de servizos técnicos	35
4.4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	37
4.4.1.- Obrigatoriedade.....	37
4.4.2.- Obxecto, alcance e características xerais dos proxectos técnicos	37
4.4.3.- Contido dos proxectos técnicos	37
4.4.4.- Aprobación dos proxectos técnicos.....	38
4.4.5.- Condicións da urbanización	38
4.5.- CONDICIÓNS AMBIENTAIS E HIXIÉNICAS.....	47
4.5.1.- Emisións á atmosfera	47
4.5.2.- Augas residuais	50
4.5.3.- Emisións acústicas	53
4.5.4.- Resíduos sólidos e industriais.....	55
4.5.5.- Consumo eléctrico	56
4.5.6.- Consumo de auga	57
4.6.- CONDICIÓNS DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA	58
4.6.1.- Normas xerais	58
4.7.- CONDICIÓNS TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACIÓN COAS VIAS, SERVIZOS E ESPAZOS PÚBLICOS.....	59



4.7.1. Danos ás vías, servizos e espazos públicos	59
4.7.2. Obras que afectan a servizos públicos.....	59
4.7.3. Acopio de materiais e escombros	59
4.7.4. Andamios e material auxiliar	59
4.7.5. Valado de obras	59
4.8. NORMAS DE PARCELACIÓN	61
4.8.1. Xeneralidades.....	61
4.8.2. Criterios para os proxectos de parcelación	61
4.8.3. Agrupación de parcelas	61
4.8.4. Segregación de parcelas. parcela mínima	61



DOC. II.- ORDENANZAS REGULADORAS (TEXTO REFUNDIDO)

4.1.- NORMAS XERAIS

4.1.1.- Natureza e ámbito

1. O Proxecto Sectorial da Área Empresarial de As Gándaras (Lugo) desenvolve as determinacións do Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia sobre o ámbito delimitado por dito Plan para o Parque Empresarial de Lugo.
2. Esta normativa aplícase á superficie total do ámbito do Proxecto que é de 2.135.512 m2 segundo se delimita nos planos de ordenación.

4.1.2.- Modificación e vixencia

1. A modificación do Proxecto Sectorial poderase realizar en calquera momento, seguindo o procedemento establecido no artigo 13 do Decreto 80/2000 de 23 de marzo, con exclusión do trámite previsto no seu punto 1.
2. O Proxecto Sectorial poderá caducar e extinguir os seus efectos no suposto de que se produza declaración de caducidade por incumprimento dos prazos previstos para o seu inicio ou terminación por causa imputable ao titular das obras, ou que estas sexan interrompidas por tempo superior ao autorizado sen causa xustificada, excepto obtención previa da correspondente prórroga que poderá outorgar a Consellería que tramitou o Proxecto.
3. A declaración de caducidade corresponderalle ao Consello da Xunta de Galicia, a proposta da Consellería de Vivenda e Solo (actualmente Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas) e despois de informe da Consellería de Política Territorial e Obras Públicas (actualmente Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas) e audiencia dos interesados.
4. A declaración de caducidade indicará, se é o caso, as determinacións do planeamento urbanístico municipal que deban ser modificadas, as condicións a que queden sometidas as construcións e instalacións xa realizadas e aquelas outras que resulten adecuadas para corrixir ou eliminar os impactos que puideran producirse no medio físico.

4.1.3- Alcance normativo dos documentos

O alcance normativo do Proxecto deriva do contido normativo dos documentos urbanísticos que o integran e, en particular, das Ordenanzas Reguladoras e Planos de Ordenación.

A cartografía a escala 1/2000 que constitúe a base gráfica sobre a que se debuxou a planimetría terá carácter de cartografía oficial e o seu uso será obrigatorio para reflectir o emprazamento e determinacións de calquera petición de licenza urbanística.



4.1.4.- Desenvolvemento obrigatorio

A execución do Proxecto Sectorial poderase desenvolver por fases de urbanización ou unidades funcionais completas, que se executarán axustándose á demanda de solo empresarial existente.

A aprobación da delimitación das fases de urbanización corresponderá, logo da audiencia do concello, ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, e deberá prever a orde de execución das distintas fases en que se divida a actuación e garantir que, unha vez rematada a fase correspondente, todas as parcelas desta dispoñan dos servizos urbanísticos precisos para o pleno funcionamento do ámbito correspondente, e na urbanización da fase deberá cumprirse a reserva mínima de prazas de aparcamento que lle corresponderían por aplicación dos estándares establecidos na lexislación urbanística en función da superficie de parcelas urbanizadas na dita fase.

A aprobación da delimitación das fases terá os seguintes efectos:

- Permitirá a aprobación do proxecto de parcelación do ámbito correspondente á fase de urbanización que se vai desenvolver, cando este non figure incluído no proxecto de expropiación, e a súa inscrición no Rexistro da Propiedade. A afección dos predios resultantes da parcelación como garantía da execución das obras de urbanización quedará unicamente limitada á execución das obras correspondentes á fase de urbanización na que estea situado o predio. A aprobación do proxecto de parcelación corresponderá ao Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- Permitirá a aprobación dos correspondentes proxectos técnicos de execución independentes, que prevexan a urbanización de cada unha das fases nas que se divida o ámbito así como a súa execución.
- Posibilitará a recepción das obras de urbanización da fase, unha vez executadas, polo concello e a súa afección ao uso público.

Para o desenvolvemento urbanístico das actividades empresariais redactaranse os proxectos de parcelación, edificación e instalacións.

Nos casos previstos especificamente nestas Ordenanzas será necesaria a redacción previa de Estudos de Detalle.

4.1.5.- Cumprimento da lexislación vixente

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

Nos aspectos non contemplados nestas Ordenanzas, estarase ao disposto no Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia e á Normativa Urbanística Municipal vixente.



4.1.6.- Sistema de actuación

Por determinación do Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia a actuación desenvolverase por expropiación forzosa correspondendo ao Instituto Galego de Vivenda e Solo a tramitación dos expedientes expropiatorios como Administración actuante.

4.1.7.- Definicións

A efectos destas ordenanzas, tantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que se expresa nos apartados seguintes:

Parcela edificable

Parcela edificable é a superficie de solo comprendida entre lindes e aliñacións, sobre a cal se pode edificar cando reúna a condición de solar como consecuencia da execución do Proxecto Sectorial.

Cuarateirón

É o conxunto de parcelas que, sen solución de continuidade, quedan comprendidas entre vías e/ou espazos públicos determinados no Proxecto.

Aliñación

Entenderase por aliñación aquela liña límite da parcela que separa esta dos espazos libres públicos.

Liña de edificación

É aquela liña que a futura edificación non pode sobrepasar. A liña de edificación pode ser exterior ou interior:

- Exterior. Cando se refire á fachada de edificación que dea fronte a espazos libres públicos ou rúa. A liña exterior coincidirá coa aliñación, agás indicación en Plano de Ordenación ou no caso en que se dispón a obrigatoriedade de establecer un recuamento.
- Interior. Cando se refire á fachada oposta á anterior.

Fronte de parcela

Enténdese como tal o linde en contacto coa vía pública no que se establece o acceso principal á parcela. A súa dimensión será a distancia entre os lindes laterais, medida sobre a aliñación.

A estes efectos non se considerará vía pública o espazo interior aos cuarteiróns reservado para aparcamento, e en consecuencia non poderá ter a consideración de fronte de parcela a linde en contacto con ditos espazos.

Recuamento

É o ancho da franxa de terreo comprendida entre a aliñación e a liña de edificación cando ambas non coinciden. Así mesmo as separacións da edificación respecto aos demais lindes da parcela edificable denominaranse recuamentos.



- Recuamentos laterais. Cando se refire aos lindes laterais.
- Recuamentos posteriores. Cando se refire ao linde posterior da parcela.

A medición do recuamento, sexa frontal, lateral ou posterior, producirase perpendicularmente ás lindes de referencia en todos os puntos do mesmo.

Rasante

É a cota altimétrica que se corresponde co perfil lonxitudinal dunha vía.

Altura da edificación

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Pola súa regulación poderase empregar unha ou ambas destas unidades de medida:

1. A distancia vertical en metros desde a rasante da rúa á que dea fronte a edificación, tomada no punto medio da fachada, e ata a cara inferior do forxado ou entramado da estrutura da cuberta.
2. Número total de plantas, nas que se incluírán a planta baixa e as plantas piso e, no seu caso, a planta semisoto.

Altura máxima da edificación

É aquela que non pode superarse coa edificación. Establecerase en número máximo de plantas e/ou metros. Haberán de respectarse ambas.

Construcións por enriba da altura máxima

Sobre a altura máxima permitida non se permiten outras construcións que a cuberta cunha altura non superior a 4 m e as chemineas, antenas, instalacións para enerxía solar e instalacións especiais debidamente xustificadas pola actividade.

Planta baixa, semisoto e soto

Enténdese por planta baixa a planta inferior do edificio onde o solo se atopa á altura, por enriba, ou como máximo a 0,60 m por debaixo da rasante da beirarrúa ou terreo en contacto coa edificación. Considérase planta sobre rasante.

Enténdese por semisoto aquela planta que, tendo o solo a máis de 0,60 metros por debaixo da rasante, ten o teito a máis de 0,60 por riba de dita rasante. Considérase planta baixo rasante.

Enténdese por soto aquela planta que ten o teito a menos de 0,60 metros por riba da rasante ou a calquera distancia por debaixo de dita rasante. Considérase planta baixo rasante.

Se pola configuración do terreo as condicións antes mencionadas variasen ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa se adoptará nas partes das plantas que nese caso as cumpran.

Altura de planta

Entenderase por altura de planta a distancia entre os eixes de dous forxados consecutivos, ou entre o nivel de piso e tirante de cimbra da cuberta da nave, segundo os casos.



Altura libre de pisos

Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente. Cando se trate de naves, a altura de planta e a altura libre de planta consideraranse equivalentes.

Altura libre mínima de pisos

Estará comprendida entre os seguintes valores:

- Comercial: 3,20 metros en planta baixa e 3,00 metros en plantas distintas a baixa.
- Oficinas: 2,60 metros se está en plantas diferentes da baixa, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.
- Establecementos hoteleiros: 3,20 metros mínimo en zonas comúns de uso público, 2,60 metros mínimo en habitacións, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.
- Outros servizos terciarios: 3,20 metros mínimo; se existiran elementos escalonados ou decorativos nalgún punto da sala, a súa altura libre non será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.
- Industrial: en función da ordenanza e o tipo de actividade; nos lugares de traballo a altura mínima será de 3 metros.
- Equipamento comunitario: 3,20 metros mínimo
- Sotos e semisotos: a altura libre en pezas non habitables non poderá ser inferior en ningún punto das mesmas a 2,40 metros, medidos dende o pavimento da peza á cara inferior do forxado, ou 2,20 metros a calquera elemento estrutural ou de instalacións que puidera colgar por debaixo deste.

Superficie ocupada

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a subterránea. Para o conxunto da superficie ocupada non se terán en conta os beirís e marquesiñas.

Superficie edificada

É a comprendida entre os límites exteriores da construción da planta.

Superficie total edificada a teito ou solo

É a resultante da suma das superficies edificadas de todas as plantas.

Edificabilidade máxima

Desígnase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área de solo.

Establécese polo total de metros cadrados suma de todas as plantas dividido pola superficie da parcela edificable.

Espazos libres interiores á parcela



Son aqueles espazos de uso privativo non ocupados pola edificación.

Edificación illada ou exenta

É aquela que se atopa separada totalmente doutras construcións por espazos libres.

Edificación semiadosada

É a edificación que se apoia nunha única linde lateral ao que, á súa vez, pode ou non adosarse a edificación da parcela veciña.

Edificación adosada

É a edificación que se apoia nas lindes laterais da parcela formando ringleira.

Área de movemento da edificación

É a superficie da parcela susceptible de ser ocupada pola edificación.

4.1.8.- Condicións xerais de uso

1. Son as condicións que regulan as diferentes utilizacións dos terreos e edificacións segundo a actividade que se produza.
2. Os usos divídense en permitidos, tolerados e prohibidos en base á súa adecuación a cada ámbito de solo e aos fins da ordenación e á compatibilidade dos usos entre si.
3. A regulación de usos en determinada parcela establécese na ordenanza que resulte de aplicación.
4. De acordo coas prescricións de cada ordenanza poderán ser definidos como usos permitidos, tolerados ou prohibidos todos ou algúns dos seguintes:
 - A. Uso Industrial: Comprende as actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaxe, transporte e distribución de produtos así como as de venda por xunto, distinguíndose os seguintes usos pomenorizados:
 - Uso de Industria e Almacéns. Actividade de transformación, reparación e almacenaxe en establecementos, locais ou ao aire libre en terreos especialmente preparados para tal fin.
 - Uso de Garaxe-aparcamento e Servizo do Automóbil. Garda e estacionamento habitual de vehículos, así como o seu mantemento e entretemento. Inclúe as estacións de servizo.
 - B. Uso Terciario: O que ten por finalidade a prestación de servizos ao público, ás empresas ou organismos, tales como os servizos de aloxamento temporal, comercio ou venda polo miúdo, servizos persoais, información, administración, xestión pública ou privada, actividades e servizos financeiros e profesionais. Inclúe:
 - Uso Hoteleiro. Comprende o uso terciario de servizo ao público de aloxamento temporal. Enténdense incluídos neste uso xeral todos os de carácter complementario que estean ao servizo ou en dependencia co principal, tales como restaurantes,



zonas de estacionamento, almacéns...

- **Uso Comercial.** Comprende o servizo terciario destinado a subministrar mercancías ao público mediante venda polo miúdo, (incluíndo a almacenaxe destas), venda de comidas e bebidas para consumo no local ou prestación de servizos persoais.
 - **Uso de Oficinas.** Comprende as actividades terciarias que se dirixen como función principal á prestación de servizos administrativos, de xestión, información e comunicación, financeiros ou profesionais.
- C. **Uso Dotacional:** É o que serve para prover aos cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.

Distínguense os seguintes tipos de usos dotacionais:

- **Uso Docente e investigador.** Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e as de investigación.
 - **Uso Sanitario.** Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.
 - **Uso Asistencial.** Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de discapacitados, asilos, garderías, etc.).
 - **Uso Sociocultural.** Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, auditorios, centros sociais, centros de reunión e congresos, etc.).
 - **Uso Deportivo.** Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.
 - **Uso Recreativo.** Comprende as actividades relacionadas co ocio e os espectáculos.
 - **Uso de Servizos urbanos.** Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario ou que teñan como obxecto principal da súa actividade a provisión dun servizo destas características, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, instalacións e redes de transportes e comunicacións, instalacións para o subministro de servizos urbanísticos, etc.
 - **Uso de Administración pública.** Comprende as dotacións terciarias destinadas ao exercicio da administración pública, ao desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.
- D. **Uso Residencial:** É o que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas. Tan só se tolera, nos casos explicitamente indicados nas ordenanzas particulares, o uso de vivenda destinada exclusivamente ao persoal encargado da vixilancia e conservación



das edificacións e instalacións. Consideraranse, dentro de cada edificación ou industria, como construcións accesorias e deberán emprazarse con acceso independente, ventilación directa de todos os locais vivideos, illamento e independencia respecto á actividade empresarial á que serven.

REGULACIÓN DO USO INDUSTRIAL E ALMACÉNS

Enténdese nestas Normas por uso industrial o correspondente aos edificios ou locais, así como terreos ao aire libre dedicados ao conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía así como as actividades de almacenaxe e distribución de produtos e da venda por xunto.

Inclúe en consecuencia as seguintes actividades:

- A. Producción, que comprende aquelas actividades que teñen como obxecto principal a obtención de produtos por procesos transformadores, e inclúe funcións técnicas e económicas, espacialmente ligadas á función principal, tales como a reparación, garda ou depósito de medios de produción e materias primas, así como a almacenaxe de produtos acabados para o seu subministro a maioristas, instaladores, fabricantes, etc.
- B. Inclúense neste uso as actividades de investigación aplicada -comprendendo laboratorios, centros informáticos etc.,- complementarias e de servizo ás empresas.
- C. Almacenaxe e comercio por xunto, que comprende aquelas actividades independentes que teñen como obxecto principal o depósito, garda ou almacenaxe de bens e produtos, así como as funcións de almacenaxe e distribución de mercancías propias do comercio por xunto. Así mesmo inclúense aquí outras funcións de depósito, garda ou almacenaxe ligadas a actividades principais de industria, comercio polo miúdo, transporte ou outros servizos de uso terciario, que requiren espazo adecuado separado das funcións básicas de produción, oficina ou despacho ao público.
- D. Reparación e tratamento de produtos. Comprende aquelas actividades que teñen como función principal reparar ou tratar obxectos coa fin de restauralos ou modificalos, pero sen que perdan a súa natureza inicial.

Os establecementos industriais, en función dos produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:



GRUPO 1º:

Talleres artesanais: comprende as actividades nas que a súa función principal é a obtención ou transformación de produtos por procedementos non seriados ou en pequenas series, que poden ser vendidos directamente ao público ou a través de intermediarios.

GRUPO 2º:

Talleres industriais: aqueles nos que se desenvolven operacións de carácter eminentemente non manual (mecánico, químico, biolóxico,...).

GRUPO 3º:

Talleres de automoción: comprende as actividades destinadas ao mantemento e reparación de vehículos.

GRUPO 4º:

Industria en edificio exclusivo.

GRUPO 5º:

Almacenaxe: comprende actividades adicadas ao depósito, garda, custodia, clasificación e distribución de bens, produtos e mercadorías con exclusiva subministración a maioristas, instaladores, fabricantes, distribuidores e, en xeral, servizos de venda por xunto.

GRUPO 6º:

Servizos empresariais: comprenden aquelas actividades baseadas fundamentalmente en novas tecnoloxías, manexo de información, cálculo e proceso de datos, desenvolvemento de software e sistemas informáticos e, en xeral de investigación e desenvolvemento.

En caso de usos industriais non incluídos expresamente na clasificación da presente normativa, serán de aplicación as condicións de aquél ao que polas súas características máis se poida asemellar.

Os establecementos industriais, de acordo coa compatibilidade cos outros usos permitidos, que así se indiquen no proxecto sectorial, clasificaranse nas seguintes categorías:

- CATEGORÍA 1ª

Pertencen a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Grupo 1: os talleres artesanais considéranse compatibles co uso terciario

Grupo 2: os talleres industriais que:

a.- no referente as emisións potencialmente contaminadoras da atmósfera, aqueles que desenvolvan actividades que non estean clasificadas dentro dos grupos A ou B do RD 100/2011, polo que se actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmósfera, segundo o establecido na Lei 34/2007 de calidade do aire e protección da atmósfera.

b.- non vertan augas residuais nocivas para a súa depuración biolóxica ou para a



conservación dos condutos da rede de sumidoiros

c.- os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

d.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan, determinen unha seguridade contra accidentes técnica suficiente.

Grupo 3: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 4: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 5: os almacéns que:

a.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan, determinen unha seguridade contra accidentes técnica suficiente.

Grupo 6: en caso de actividades de investigación e desenvolvemento que requirán a instalación de salas de laboratorio, talleres de proba, ensamblaxe..., estes deberán cumprir as condicións establecidas para o grupo 2.

• CATEGORÍA 2ª

Inclúense nesta categoría todas as industrias e almacéns non incluídos na categoría anterior por superar os límites establecidos para ela.

Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos serán as que determine a lexislación vixente.

Regulación do uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil

Definición e clasificación

Denomínase garaxe-aparcamento a todo lugar destinado especificamente á estancia de vehículos de calquera clase para a súa garda. Enténdense por servizo do automóbil as actividades e lugares especificamente destinados ao abastecemento, mantemento, entretemento e limpeza de vehículos automóbiles.

Comprende as seguintes actividades:

- Garaxe-aparcamento privativo. Dentro de edificación destinada a outro uso, en edificación exclusiva ou en espazos libres dentro da parcela.
- Garaxe-aparcamento de uso colectivo. En planta baixa e/ou semisoto ou soto de edificios en edificio exclusivo, ou en espazos libres privados dentro da parcela.
- Estacións de servizo e abastecemento de combustibles.
- Talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza de automóbiles. Os talleres de reparación de automóbiles rexeranse ademais polas Normas de Industria, aínda que se



encontren emprazados dentro dun garaxe ou instalación das anteriormente relacionadas.

Condicións xerais

- Praza de aparcamento

Enténdese por praza de aparcamento neta un espazo mínimo de 2,20 m por 4,50 m. Sen embargo, o número de coches dentro dos garaxes-aparcamento non poderá exceder do correspondente a un vehículo cada 20 m². Sinalaranse no pavimento os emprazamentos e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ao solicitar a concesión das licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

- Altura mínima

En garaxes-aparcamento admítase unha altura libre mínima de 2,20 m en calquera punto ocupable.

- Ventilación

A ventilación, natural ou forzada, estará proxectada con suficiente amplitude para impedir a acumulación de vapores ou gases nocivos.

- Illamento

O recinto do garaxe-aparcamento deberá estar illado do resto das edificacións ou fincas contiguas por muros e forxados resistentes ao lume, e con illamento sobre ruídos, sen ocos de comunicación con patios de parcela ou locais destinados a outros usos.

- Comunicación

Poderá comunicarse directamente o garaxe-aparcamento coa escaleira, ascensor, cuartos de caldeira, salas de máquinas, cuartos trasteiros ou outros usos similares autorizados do inmovible, cando estes teñan acceso dotado de illamento, con portas blindadas de peche automático. Exceptúanse os situados debaixo de salas de espectáculos, que estarán totalmente illados, sen permitirse ningunha comunicación interior co resto do inmovible.

Condicións das estacións de servizo

Ademais das disposicións legais vixentes que lles foran de aplicación cumpriran as seguintes:

1. Dispoñerán de aparcamento en número suficiente para non entorpecer o tránsito, cun mínimo de dúas prazas por surtidor.
2. Os talleres de automóviles anexos, non poderán ter unha superficie superior a 100 m² e dispoñerán dunha praza de aparcamento para cada 25 m² de taller. Se establecerán servizos de lavado e engraxe, deberán instalarse coas condicións destas Normas.
3. Poderán dispoñer de edificios ou de instalacións destinadas á venda de bens e servizos aos usuarios, complementarios da actividade principal, sen sobrepasar a superficie marcada no parágrafo anterior nin a edificabilidade de parcela.



Regulación do uso hoteleiro

Os establecementos hoteleiros se tipificarán segundo as categorías establecidas pola disposicións vixentes. As condicións de programa serán, como mínimo, as establecidas polo Decreto 267/1999 da Consellería de Cultura, Comunicación Social e Turismo.

Regulación do uso comercial

Establécense as seguintes categorías:

- A. Pequeno comercio: Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de dimensión non superior a 500 metros cadrados de superficie útil de exposición e venda ao público.
- B. Mediano comercio: Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de superficie útil de exposición e venda ao público comprendida entre 500 metros cadrados e 2.500 metros cadrados, ou agrupados en forma de galerías ou centros comerciais con unha superficie conxunta inferior á establecida para grandes establecementos comerciais.
- C. Grandes establecementos comerciais: Serán considerados grandes establecementos comerciais aqueles destinados ao comercio polo miúdo de calquera clase de artigo cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 metros cadrados.

Enténdese por superficie de exposición e venda ao público aquela onde se produce o intercambio comercial, constituída polos espazos destinados á exposición ao público dos artigos ofertados, xa sexa mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras ou murais, os probadores, as caixas rexistradoras e, en xeral, todos os espazos destinados á permanencia e paso do público, excluíndose expresamente as superficies destinadas a oficinas, aparcamentos, zonas de carga e descarga e almacenaxe non visitables polo público e, en xeral, todas aquelas dependencias ou instalacións de acceso restrinxido ao mesmo, así como, no caso dos locais agrupados ou integrados en grandes superficies comerciais, os espazos interiores destinados a accesos comúns a ditos locais.

Enténdese por locais independentes, aqueles establecementos aos que se accede directamente dende a vía pública ou espazos libres, e por locais agrupados, aquel conxunto de locais aos que, dende a vía pública ou espazos libres, accedese por espazos edificadas comúns.

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

- a) Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.
 - b.1) Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe, cuartos de instalacións e garaxe.
 - b.2) En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e as restantes condicións desta normativa.
- c) Os aseos e equipos sanitarios axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable dispoñendo, en todo caso, de ventilación natural directa ou de ventilación natural inducida.
- d) Nos locais comerciais que forman un conxunto como mercados, centros comerciais...,



poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

e) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estando ao disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación terán que ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local, exceptuándose os locais exclusivamente destinados a almacéns e corredores.

f) Dispoñerán de saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e as características da actividade, resulten necesarios.

g) As estruturas da edificación serán resistentes ao lume e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ao exterior ruídos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.

h) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

Condicións particulares do uso hostaleiro

- A. Cumprirán as condicións do uso comercial e as que lle correspondan como actividade cualificada.
- B. De existiren elementos graduados ou decorativos nalgún punto da sala, a súa altura libre non será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as de uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.

Regulación do uso de oficinas

Corresponde ás actividades cuxa función é prestar servizos administrativos, profesionais, financeiros, de información, de xestión e outros. Exclúense os servizos prestados polas Administracións Públicas que se inclúen no uso dotacional.

Condicións xerais

- A. Os aseos e equipos sanitarios desta clase de uso axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable, dispoñendo en todo caso de ventilación natural directa ou ventilación natural conducida.
- B. As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización polo público. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe, aparcamento e cuartos de instalacións.
- C. A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.



- D. Se soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.
- E. Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e aos viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruidos, vibracións, etc.

Regulacións dos usos dotacionais

As instalacións dedicadas a usos dotacionais, deberán aterse ao disposto polos organismos competentes en cada caso, coas especificacións e condicións que, de ser o caso, fixan as presentes Normas.

Nos edificios dotacionais de uso público adoptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas establecidas na lexislación vixente, incluída a Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, así como o disposto no Decreto 35/2000 do 28 de xaneiro, do Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia.

As condicións de aplicación serán as establecidas no Regulamento Xeral de Policía e Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas, (derogado parcialmente (deroga a sección IV do capítulo I do título primeiro) polo Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, que aproba a norma básica de autoprotección dos centros, establecementos e dependencias dedicados a actividades que poidan dar orixe a situacións de emerxencia (BOE 24/3/2007) e polo Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aproba o Código Técnico da Edificación (BOE 28/3/2006) (deroga os artigos 2 a 9 e os artigos 20 a 23, agás o apartado 2 do artigo 20 e o apartado 3 do artigo 22)) ou na normativa que o complementa ou substitúa.

As instalacións dedicadas a Servizos Urbanos e de Administración pública, atenderanse ao establecido nas presentes Normas para a actividade industrial ou terciaria que desenvolven e a súa normativa específica.

A edificación axustarase ás necesidades de cada tipo de equipamento, debendo cumprir a normativa sectorial que sexa de aplicación.

4.1.9.- Publicidade

Entendese por publicidade toda acción encamiñada a difundir entre o público marcas, símbolos ou calquera tipo de información de produtos e servizos coa finalidade de promover directa ou indirectamente o consumo ou a contratación de bens ou servizos.

Permítese a instalación de elementos publicitarios na vía pública como soporte dun directorio no que figure a relación das empresas do contorno e o seu emprazamento dentro do Parque, ou información de interese público de carácter dotacional (exposicións, eventos, etc).

Nos espazos libres e zonas verdes permitirase a instalación dun cartel corporativo que permita identificar o Parque empresarial de As Gandaras e facelo visible dende as principais vías de comunicación respectando as zonas de servidume ou afeccións que se recollan na lexislación sectorial vixente.

Procurarase a normalización destes elementos mediante a definición de materiais e sistemas



construtivos que contribúan a ofrecer unha imaxe homoxénea e identificable da paisaxe urbana.

Todas as instalacións publicitarias cumprirán as condicións establecidas pola lexislación sectorial de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas en canto a sinalización e información accesibles, e non deberán:

- Producir deslumbramentos visuais
- Inducir a confusión con sinais de tráfico
- Impedir a perfecta visibilidade en zonas de tránsito peonil e rodado



4.2.- NORMAS COMÚNS DE EDIFICACIÓN

4.2.1.- Parámetros e determinacións reguladoras

A edificación no ámbito do Proxecto Sectorial adecuarase ao tipo definido nas ordenanzas particulares, planos de ordenación e aos parámetros establecidos polo cadro de características que terán carácter de máximos.

Os parámetros e determinacións reguladores que se establecen para cada tipo son todos ou algúns dos seguintes:

- Aliñación.
- Liña de edificación exterior.
- Liña de edificación interior.
- Área de movemento da edificación.
- Altura máxima e número de plantas.
- Edificabilidade máxima.
- Recuamentos.
- Ocupación máxima.
- Fronte mínima de parcela.
- Superficie mínima e/ou máxima de parcela.

4.2.2.- Aliñacións e liñas de edificación.

As aliñacións e liñas de edificación son as definidas nos planos de ordenación e serán obrigatorias coas determinacións que para corpos voados se establezan.

As liñas de edificación interiores son as definidas nas ordenanzas particulares de zona e/ou nos planos de ordenación.

4.2.3.- Superficie edificable

Para os efectos do seu cálculo establécense as seguintes determinacións:

a) Considéranse elementos computables:

- A superficie edificada en todas as plantas do edificio con independencia do uso a que se destinen, incluída a planta baixo cuberta.
- As terrazas, balcóns ou corpos voados que dispoñan de cerramentos.
- As construcións secundarias permitidas sobre espazos libres de parcela sempre que da disposición do seu cerramento e dos materiais e sistemas de construción empregados poida



deducirse que se consolida un volume pechado e de carácter permanente.

b) Considéranse elementos excluídos do cómputo:

- Os patios interiores descubertos.
- Os soportais e plantas diáfanas porticadas; que en ningún caso poderán ser obxecto de posterior cerramento que supoña rebasar a superficie máxima edificable.
- Os elementos de remate de cuberta e os que corresponden a escaleiras, aparatos elevadores ou elementos propios das instalacións técnicas (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de proceso, placas de captacións de enerxía solar, chemineas, etc.).
- Os sotos e semisotos destinados exclusivamente a aparcamentos e instalacións de calefacción, electricidade ou análogos.

4.2.4.- Sotos e semisotos

1. Permítense semisotos. No uso industrial e comercial poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación teñan unha superficie non menor de 1/8 da superficie útil do local.
2. Permitiranse sotos en número máximo de dúas plantas cando se xustifiquen debidamente. Queda prohibido empregar os sotos como locais de traballo.

4.2.5.- Fronte de parcela

Toda parcela deberá dar fronte a vía pública, excluíndose a estes efectos os espazos reservados entre parcelas no interior dos cuarteiróns para aparcamento público, debendo polo tanto establecer o fronte e acceso principal ás parcelas privadas desde as rúas A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M e P.

4.2.6.- Condicións de seguridade

Axustaranse ao disposto no Código Técnico e aos seus Anexos, no Traballo e demais disposicións legais vixentes que lles sexan de aplicación.

4.2.7.- Resto de parámetros

Nos aspectos non definidos nestas Ordenanzas Reguladoras estarase á Normativa Urbanística Municipal.



4.3.- NORMAS PARTICULARES DA EDIFICACIÓN

4.3.1.- Ordenanza 1. Edificación adosada

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

Comprende os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2, G2a, H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P1, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P5, P6, P6a.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

- Variante 1.B. Compreendendo os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2 e G2a.
- Variante 1.C. Compreendendo os ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P1, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P5, P6 e P6a.

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

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

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

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela.

Respecto ó fondo da parcela, a edificación poderá adosarse ou recuarse. Neste último caso o recuamento mínimo será de 3m.

Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

Parcela mínima. 600 m²

Parcela máxima. 6.000 m²

Fronte mínima. 15 m.

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos.

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

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será 1 m²/m²

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Usos permitidos:

Variante 1.B.

- Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.



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

Variante 1.C.

- Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.
- Permítense os usos industriais na súa categoría 1ª, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil.
- Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

Usos tolerados:

Variante 1.C.

Toléranse os usos de almacenaxe en todas as categorías.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos apartados anteriores.

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

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

Condicións particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza

Comprende os ámbitos E2a, E4a, F2a, F4a, G2a, H1a, H3a, I1a, I3a, J1a, J3a, K2a, K4a, L2a, L4a, M2a, O2a, O3a, O4a, O6a, P2a, P3a, P4a, P6a.

A superficie de ocupación máxima virá dada pola aplicación dos recuamentos mínimos. A altura máxima será a permitida nesta ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro de características.

Deberán tratarse como fachada todas as frontes de parcela.

4.3.2.- Ordenanza 2. Edificación semiadosada

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

Comprende os ámbitos E3, F3, G3, H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

- Variante 2.B. Compreendendo os ámbitos E3, F3 e G3.
- Variante 2.C. Compreendendo os ámbitos H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5.



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

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

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

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela, de 10 metros a fondo de parcela e de 5 metros a lindeiros laterais. Permítese o adose da edificación a un dos lindeiros laterais manténdose para o lindeiro non adosado o recuamento mínimo.

No caso de parcelas con superficie maior ou igual a 10.000 m², establecerase o recuamento obrigatorio a ambas lindes laterais de 10 m. e unha ocupación máxima resultante da aplicación dos recuamentos mínimos establecidos.

Parcela mínima. Non se establece

Parcela máxima. Variante 2.B. 11.000 m²

Variante 2.C. 18.500 m² para os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

11.000m² para o resto dos usos permitidos nesta ordenanza.

Fronte mínima. Será de 30 m

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

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

Prohíbense os corpos voados pechados

Permítese os espazos porticados.

Permítese agrupar e segregar parcelas cumprindo as dimensión e frontes de parcela establecidos nesta ordenanza.

Usos permitidos:

Variante 2.B.

- Permítese os usos industriais en todas as súas variantes.
- Permítese os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil en todas as súas variantes.
- Permítese os usos dotacionais de docencia-investigación e de servizos urbanos excepto os de servizo directo ao público.

Variante 2.C.

- Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.
- Permítese os usos industriais en categoría 1ª.
- Permítese os usos garaxe-aparcamento e servizo do automóbil en todas as súas variantes.
- Permítese os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos, administración pública e docente-investigación.



Usos tolerados:

Variante 2.C.

Toléranse os usos de almacenaxe en todas as súas categorías

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior

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

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

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m², deberá duplicarse dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² mais de superficie de produción ou almacenaxe.

Estas dimensións poderán ser reducidas segundo a súa necesidade naquelas instalacións industriais que así o xustifiquen.

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

Estudios de Detalle

Para parcelacións, agrupacións ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

En parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m², será obrigatoria a formulación dun Estudio de Detalle cun ámbito que será a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobranse de parcela.

Condições para o Estudio de Detalle

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

G. Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Condições particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza

Comprende os ámbitos J2a, J4a, M1a, M3a.

A superficie de ocupación máxima e a altura virán dadas polos parámetros establecidos nesta



ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro e características.

4.3.3.- Ordenanza 3. Edificación illada

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

Comprende os cuarteiróns B, C, D, N e Q e os ámbitos E1, F1, G1, H4, I4, K1, L1 e M4.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

- Variante 3.A. Compreendendo os ámbitos K1.2 e L1.1
- Variante 3.B. Compreendendo os cuarteiróns B, C, D e os ámbitos, E1, F1, G1.
- Variante 3.C. Compreendendo os cuarteiróns H4, I4, N, Q, e o ámbito M4, K1.1 e L1.2.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño grande, con ocupación parcial da parcela e recuada en todos os seus lindes.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

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

Parcela mínima. Non se establece

Parcela máxima. Non se establece Fronte mínima. Será de 50 m. Na variante 3.B a fronte mínima será de 40 m.

Superficie de ocupación máxima. Será a resultante da aplicación dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,50 m²/m² nos ámbitos K1.2 e L1.1 (ordenanza 3A) e de 1 m²/m² para o resto dos ámbitos (ordenanzas 3B e 3C).

Altura

Variante 3.A

A altura máxima de cuberta será de 16 metros. Permítense ata un máximo de catro plantas sobre rasante.

Variante 3.B.

A altura máxima de cuberta será de 12 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Variante 3.C.

A altura máxima de cuberta será de 14 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.



Nas tres variantes o Estudio de Detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana ou para dar cabida ás necesidades técnicas da instalación.

Considéranse incluídas as instalacións de almacenamento automático de mercadorías.

Usos permitidos:

Variante 3.A.

- Os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.
- Permítense os usos garaxe-aparcamento e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcamento privativo e de uso colectivo e estación de servizo.
- Permítense os usos dotacionais.

Variante 3.B.

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

Variante 3.C.

- Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.
- Permítense os usos industriais e o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil.
- Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública e docente-investigación.

Usos tolerados:

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

A superficie destinada a vivenda, computará edificabilidade.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

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

O interior das parcelas privadas debe acoller en ordenanza 3A, 2 prazas de aparcamento cada 130m² construídos e en ordenanza 3B, 2 prazas de aparcamento cada 150m² construídos. Na ordenanza 3C, o interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 100m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcamento por cada 150m² construídos de uso terciario.

A instalación disporá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da



parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión. Con carácter xeral, establécense unhas bandas perimetrais de 1 m por cada 750 m² de superficie de produción, almacenaxe ou distribución. Estas dimensións poderán ser reducidas segundo a súa necesidade naquelas instalacións industriais que así o xustifiquen.

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

Estudios de Detalle

Para parcelacións, agrupacións ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Nas parcelas dos ámbitos H4, I4, K.1.1, K.1.2, L.1.1, L.1.2, dos cuarteiróns Q e N, cunha superficie maior a 10.000 m², será esixible a formulación dun Estudio de Detalle para a ordenación da parcela, cuxo contido axustarase ao disposto no artigo 193 do Real 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 ou normativa que a substitúa ou modifique.

Condições para o Estudio de Detalle

- Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.
- Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Condições particulares para os cuarteiróns H4, I4, K1.1, K1.2, L1.1, L1.2

O Estudio de Detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa F.

Condições particulares para os cuarteiróns N e Q

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento, almacenaxe e a espazos libres. Acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente.

No cuarteirón N, o lindeiro lateral en contacto coa zona libre onde se localiza o túmulo poderá delimitarse unicamente con elementos de tipo diáfano ata unha altura máxima de 2 m. No caso de que a explanación da parcela xenere noiros neste lindeiro, deberán conformarse cunha pendente suave, que non será superior ao 20% (1H:5V).

Antes da execución da edificación na parcela colindante coa zona libre mencionada, na franxa delimitada polo recuamento mínimo lateral establecido de 10 m de largura, deberá levarse a cabo a execución dun apantallamento vexetal entre a instalación industrial e a zona libre que alberga o elemento de valor arqueolóxico. Este apantallamento realizarase mediante a plantación de especies arbóreas perennes como o loureiro ou o acivro, en disposición triangular en dúas ringleiras paralelas, co porte axeitado para desenvolver a función de pantalla vexetal, sobre un



parterre vexetal continuo ao longo do lindeiro e coa largura necesaria para albergar todas as árbores plantadas.

4.3.4.- Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte

Aplicase esta ordenanza á zona delimitada con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos A1 e A2.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

- Variante 4.A. Compreendendo o ámbito A1.
- Variante 4.B. Compreendendo o ámbito A2.

Definición. Regula a construción de naves e edificios ao servizo das actividades relacionadas co transporte e coa estancia e aloxamento temporal de vehículos e transportistas (estación de servizo, talleres de mantemento e reparación, hotel, vestiarios, establecementos hostaleiros, área de estacionamento e descanso, espazos de almacenaxe, oficinas de servizos, etc.)

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Non se establecen

Parcela mínima. Non se establece

Parcela máxima. Non se establece

Fronte mínima. Será de 40 m

Superficie de ocupación máxima.

Variante 4.A. A ocupación máxima pola edificación non superará o 50% do solo.

Variante 4.B. A ocupación máxima pola edificación poderá alcanzar o 70% do solo.

Altura. A altura máxima da edificación será de 14 metros e tres plantas excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura máxima, sendo a resultante do Estudo de Detalle.

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

Usos permitidos:

Variante 4.A.

- Permítese os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.
- Permítese os usos industriais seguintes: almacenaxe e comercio por xunto.
- Permítese os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

- Permítese os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.
- Permítese os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe aparcamento privativo e de uso colectivo.



- Permítense os usos dotacionais.

Usos tolerados:

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

A superficie destinada a vivenda, computará edificabilidade.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

No ámbito A1 deberá reservarse un 30% do solo para área de estacionamento de vehículos pesados.

O interior das parcelas privadas en ordenanza 4A, debe acoller 1 praza de aparcamento cada 100 m² construídos en caso de uso industrial, e 2 cada 150 m² en uso terciario. En ordenanza 4B, o interior das parcelas privadas debe acoller 2 prazas de aparcamento por cada 150 m².

As instalacións de almacenaxe e comercio por xunto disporán dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión. Con carácter xeral, establécense unhas bandas perimetrais de 1 m por cada 750 m² de superficie de produción, almacenaxe ou distribución. Estas dimensións poderán ser reducidas segundo a súa necesidade naquelas instalacións industriais que así o xustifiquen.

Aos efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de distribución ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da perficie útil de todos os locais destinados a actividade de almacén, ou vencellada de forma directa a ela. Quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venta e aparcamento de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

Estudos de Detalle

Para parcelacións, agrupacións ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

No caso de que a parcela abranca un ámbito completo (A1 ou A2), será obrigatorio a formulación dun Estudo de Detalle para cada un dos ámbitos cuxo contido axustarase ao disposto no artigo 193 do Real 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 ou normativa que a substitúa ou modifique. A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requirimentos dos seus programas.

Condicións para o Estudo de Detalle

- Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.
- Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

O Estudio de Detalle prestará especial atención ó contacto entre as zonas libres privadas e a



área de estacionamento de vehículos pesados ca zona libre lindeira, valorando a posibilidade dunha solución de continuidade entre elas se o estima adecuado.

4.3.5.- Ordenanza 5. Área de servizos xerais

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

Comprende os ámbitos R e S.

Definición. Regula a construción de edificios de usos terciarios e de actividades relacionadas cos servizos á poboación e servizos ás empresas.

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela serán de 10 metros

Parcela mínima. Non se establece

Parcela máxima. Non se establece

Fronte mínima. Será de 50 m

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento e a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 16 metros, con catro plantas sobre rasante, excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura máxima. O Estudio de Detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,40 m²/m².

Usos permitidos:

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

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

Permítense os usos dotacionais.

Usos tolerados:

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

A superficie destinada a vivenda, computará edificabilidade.



Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller 2 prazas de aparcamento cada 150 m² construídos.

Estudos de Detalle

Para parcelacións, agrupacións ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (R ou S), será obrigatorio a formulación dun Estudo de Detalle para cada un dos ámbitos cuxo contido axustarase ao disposto no artigo 193 do Real 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 ou normativa que a substitúa ou modifique.

O ritmo e características da parcelación establecerase en coherencia coa proposta de ordenación volumétrica e arquitectónica recollida no Estudio de Detalle.

Condições para o Estudo de Detalle

- Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.
- Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Coidarase o contacto entre as zonas verdes privadas do interior das parcelas e os espazos libres públicos de contacto, procurando unha solución de continuidade entre eles. O Estudo de Detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa D.

4.3.6.- Ordenanza 6. Área de servizos do río Rato

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

Comprende os cuarteiróns T e U.

Definición. Regula a construción de edificios illados en contacto co Parque do Río Rato

Aliñación. Será a indicada en Planos de Ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a todos os lindeiros da parcela serán de 5 metros, para parcelas que non abrangan un ámbito completo (T ou U). Noutro caso, será o Estudo de Detalle o que defina a posición da edificación respecto ós lindeiros da parcela.

Parcela mínima. Non se establece

Parcela máxima. Non se establece

Fronte mínima. Será de 50 m

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento e a espazos libres. Deberanse acondicionar coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas.



Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 15 metros, con catro plantas sobre rasante. O Estudio de Detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,00 m²/m².

Usos permitidos:

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

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais en todas as súas variantes.

No cuarteirón T, ademais dos anteriores, permítense os usos industriais na súa categoría 1^a.

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller 2 prazas de aparcamento cada 150 m² construídos. No cuarteirón T, en caso de adicar a parcela a uso industrial, dita dotación poderá reducirse xustificadamente en proporción á superficie adicada a tal uso.

Estudos de Detalle

Para parcelacións, agrupacións ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (T ou U) será obrigatoria a formulación dun Estudio de Detalle cuxo contido axustarase ao disposto no artigo 193 do Real 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 ou normativa que a substitúa ou modifique.

Condicións para o Estudo de Detalle

- Área de movemento da edificación. Non se establece.
- Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Os volumes edificados serán fraccionados en aras a garantir a súa integración paisaxística e ambiental no Parque do Río Rato.

O Estudo de detalle resolverá o encontro das parcelas privadas coa zona verde contigua, ademais de contemplar a permeabilidade dende a rúa A ao Parque do Rato.

4.3.7. Normas comúns ás ordenanzas 1, 2 e 3.

Entre a liña de edificación e a aliñación, os lindeiros laterais cercaranse cun antepeito cego ata unha altura máxima de 1,20 m desde a rasante da beirarrúa por riba da cal se deberán alternar partes cegas e diáfanas, ata unha altura máxima de 2 m desde a mesma rasante, sendo as diáfanas polo menos do 60%. Cando os accidentes do terreo acusen unha diferenza superior a 1 metro entre dous puntos extremos; a cerca deberá graduarse nos treitos que sexan necesarios



para non exceder ese límite.

Os materiais, texturas e cores empregados nos cerramentos do fronte ou frontes da parcela estarán en consoancia cos que se empreguen nas fachadas das edificacións.

A construción do cerramento común no linde de dúas parcelas correrá por conta da actividade que primeiro se estableza, debendo abonarlle a segunda a porción de gasto que corresponda en proporción á lonxitude de cercado que compartan, antes de proceder á construción de edificio algún.

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

4.3.8. Ordenanza 7 Zonas de equipamento comunitario

Aplicase esta ordenanza ao ámbito definido nos planos de ordenación que se reserva para equipamentos públicos.

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

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

Posición da edificación. As edificacións permitidas localizaranse dentro da área de movemento establecida en planos de ordenación.

Superficie de ocupación máxima. A ocupación coas edificacións non superará o 30% da superficie da reserva dotacional nas parcelas EQ5 e EQ-6 e o 50% nas parcelas EQ1, EQ2, EQ3 e EQ4, salvo con instalacións deportivas ao aire libre, incluso graderíos e instalacións complementarias.

Altura. A altura máxima da edificación será de 16 m, incluíndo nela os elementos de cuberta.

Autorízase un máximo de catro plantas sobre a rasante do terreo.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,8 m²/m² nas parcelas EQ5 e EQ6 e de 1,4 m²/m² nas parcelas EQ1, EQ2, EQ3 e EQ4.

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

A ordenación da parcela de equipamento EQ-5, resolverá a conexión peonil entre a plataforma á que dan fronte as parcelas do cuarteirón T e o Parque do Río Rato (ZV-3).

Serán, en todo caso, de aplicación as condicións de accesibilidade establecidas pola normativa vixente.



Usos permitidos:

Nas parcelas calificadas para usos de equipamento ademais do uso predominante poderase dispor calquera outro uso que sexa compatible ou completa aos fins dotacionais previstos nas condicións establecidas nas determinacións particulares da zona de ordenanza.

Estudos de Detalle

A ordenación volumétrica e arquitectónica das reservas dotacionais, estableceranse mediante Estudos de Detalle.

A edificación axustarase as necesidades de cada equipamento debendo cumprir a normativa sectorial de aplicación.

Condicións para os Estudos de Detalle

- Área de movemento da edificación. Será a grafitada en planos de Ordenación.
- Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

A disposición volumétrica establecida en planos de Ordenación é orientativa.

As parcelas EQ2 e EQ3, deberán desenvolverse cun único Estudio de Detalle, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobranse de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, e que desenvolvan unha proposición de conxunto na escala do anteproxecto arquitectónico. Os volumes edificadas nestas parcelas localizaranse de tal xeito que conformen unha gran praza central, prevendo a posibilidade de que os volumes construídos en ambas parcelas podan comunicarse cun elemento construído sobre a rúa B. A altura libre entre a rasante da rúa B e o volume construído sobre ela será como mínimo de 6 metros. A dimensión deste corpo, voado sobre a rúa B, será como máximo de 460 m2 en planta.

4.3.9. Ordenanza 8 Zonas verdes e espazos libres de dominio público

Aplicase esta ordenanza á zona delimitada nos planos de ordenación con dita cualificación.

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

As plantacións vexetais e o mobiliario deberán concibirse conxuntamente cos demais elementos da urbanización desde unha perspectiva unitaria ao servizo dunha solución global de deseño do espazo.

A ordenación adecuaranse na medida do posible á configuración primitiva do terreo evitando movementos innecesarios de terras.

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

Cando a súa extensión e características o permitan admitirán instalacións para a práctica



deportiva, ou edificios dotacionais de carácter sociocultural, recreativo e docente-investigador. Estas instalacións serán públicas e non limitarán ou interferirán a calidade vexetal dos espazos libres. A altura máxima destas edificacións será de 8 m. e dúas plantas e a súa ocupación non superará o 1% da superficie total da zona verde correspondente.

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

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

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

Permítese a instalación de casetas desmontables destinadas a Vixilancia e seguridade para, en caso de ser necesario, realizar un control dos accesos, inspeccionar periodicamente as instalacións, servizos e zonas comúns, etc. A caseta será desmontable e estará acondicionada cos servizos necesarios (aseo, auga, taquilla, etc) para que o persoal de seguridade poda realizar o seu traballo. A empresa encargada das labores de vixilancia deberá determinar o sito mais adecuado para realizar estas funcións de modo que operativamente permita a vixilancia completa do ámbito.

Non se permite actuación algunha (agás informe favorable ó respecto da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural) na zona libre na que se localiza o túmulo grafiada nos planos.

4.3.10. Sistema viario

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

Permítese a instalación de casetas desmontables destinadas a Vixilancia e seguridade para, en caso de ser necesario, realizar un control dos accesos, inspeccionar periodicamente as instalacións, servizos e zonas comúns, etc. A caseta será desmontable e estará acondicionada cos servizos necesarios (aseo, auga, taquilla, etc) para que o persoal de seguridade poda realizar o seu traballo. A empresa encargada das labores de vixilancia deberá determinar o sito mais adecuado para realizar estas funcións de modo que operativamente permita a vixilancia completa do ámbito.

4.3.11. Instalacións de servizos técnicos

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

Permítese a instalación de casetas desmontables destinadas a Vixilancia e seguridade para, en caso de ser necesario, realizar un control dos accesos, inspeccionar periodicamente as



instalacións, servizos e zonas comúns, etc. A caseta será desmontable e estará acondicionada cos servizos necesarios (aseo, auga, taquilla, etc) para que o persoal de seguridade poda realizar o seu traballo. A empresa encargada das labores de vixilancia deberá determinar o sito mais adecuado para realizar estas funcións de modo que operativamente permita a vixilancia completa do ámbito.

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

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



4.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.4.1. Obrigatoriedade

Para a execución do Proxecto Sectorial redáctanse os proxectos técnicos que desenvolven as súas determinacións, de acordo coas presentes normas.

4.4.2. Obxecto, alcance e características xerais dos proxectos técnicos

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

Os proxectos técnicos non poderán modificar as previsións do Proxecto Sectorial que executan sen prexuízo de que poidan efectuarse adaptacións de detalle, esixidas pola execución material das obras.

Os proxectos técnicos deberán resolver adecuadamente e nas condicións previstas no Proxecto Sectorial, o enlace dos servizos urbanísticos do ámbito cos xerais do territorio municipal aos que se conectan.

4.4.3. Contido dos proxectos técnicos

Os proxectos técnicos estarán constituídos polos seguintes documentos:

1. Memoria e anexos
2. Planos
3. Prego de Prescricións Técnicas Particulares
4. Medicións e Presupuesto
5. Estudo de Seguridade e Saúde

Na memoria descriptiva incluíranse as consideracións xerais que se estimen oportunas, así como os antecedentes da actuación e o obxecto do proxecto. Nesta memoria incluíranse os seguintes apartados:

- Movemento de terras e pavimentación.
- Saneamento.
- Abastecemento.
- Distribución de enerxía eléctrica e iluminación.
- Rede de telefonía.
- Xardinería e mobiliario urbano.
- Obras complementarias.



- Revisión de Prezos, Clasificación do Contratista, Prazo Proposto, Programa e Fases de desenvolvemento dos Traballos.

Nos anexos incluíranse os cálculos, táboa e procedementos que permitiron chegar á conclusións referidas na memoria.

O contido mínimo de planos será o seguinte:

- Planos Xerais
- Pavimentación
- Saneamento
- Abastecemento
- Electricidade
- Iluminación pública
- Telefonía
- Sinalización, balizamento e defensas
- Ordenación estética e paisaxística
- Mobiliario e equipamento urbano
- Reposicións
- Obras complementarias

O Prego de Prescricións Técnicas Xerais reflectirá a normativa legal aplicable e, en esencia, as condicións técnicas que deberán cumprir a maquinaria e materiais empregados, así como as condicións de execución. Tamén debe recoller a forma de medición e abono das unidades de obra e onúmero e natureza das probas de calidade necesarias.

As medicións e presupostos recollerán a valoración económica da obra. Deberán conter unhas medicións, uns cadros de prezos e uns presupostos. A unidade monetaria será o Euro e se redondeará ao céntimo de Euro.

4.4.4. Aprobación dos proxectos técnicos

Os proxectos técnicos tramitaranse e aprobaranse conforme a lexislación vixente.

4.4.5. Condicións da urbanización

En todo o non prescrito expresamente no presente apartado, a urbanización do Parque realizarase conforme ao disposto no PREGO DE BASES que rexe os TRABAJOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO).



REDE VIARIA:

Para calcular a pavimentación terase en conta tanto o espesor das capas de firme, coma o material a empregar na capa de rodadura, atendendo ao carácter e tráfico das mesmas.

Empregarán en xeral firmes asfálticos, composto a base de mesturas bituminosas en quente (dúas capas). As explanadas sobre as que se asentarán ditos firmes serán como mínimo de tipo E2, segundo PG3. Cando as características do terreo non cumpran cos requisitos mínimos deberase ter en conta no proxecto a aportación de material de préstamos correspondente.

O tipo de tráfico previsto, á hora de realizar o estudo do firme será como mínimo T2.

Deberá preverse a drenaxe profundo do viario, sobre todo en casos onde o nivel freático do terreo poida estar próximo á superficie. Utilizaranse tubos-dren lonxitudinais onde proceda.

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

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

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

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

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

Se deberan instalarse reixas de ventilación de redes e outros elementos subterráneos, deseñaranse de forma que non supoñan risco.

A pendente mínima será do 0,5% para facilitar a drenaxe das plataformas. A pendente máxima será do 3,5% para facilitar a configuración das parcelas, debendo xustificarse convenientemente a utilización de valores superiores.

Para a determinación dos valores dos acordos considerárase unha velocidade máxima no Parque de 40 Km/h.

Os carrís terán un ancho de 4 m, sen sobreancho en curvas. Os aparcamentos en liña situados nas marxes da calzada terán un ancho de 2,5 m.

O ancho das beirarrúas será de 5 m totais dos cales 3 m irán pavimentados e os 2 m restantes irán en terrizo.

Preveranse entradas a todas as parcelas cun largo mínimo de 5 m. As entradas ás parcelas realizaranse en formigón (incluída a zona de terrizo) coa pendente suficiente para acceso rodado. Nas entradas o formigón reforzase con malla electrosoldada de aceiro e reforzaranse os servizos con polo menos 20 cm. de formigón.



ZONAS VERDES:

Dispoñeráse terra vexetal en zonas verdes e terrizos para permitir a hidrosembrado das mesmas.

Minimizarase a impermeabilización do solo procurando na medida do posible o uso de pavimentos drenantes.

As bandas de protección de infraestruturas básicas recibirán o tratamento de zonas verdes.

Empregaranse especies de raíz somera que non danen a infraestruturas.

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

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

ABASTECIMENTO:

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

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

O diámetro mínimo das tuberías na rede será de 125 mm., de modo que sobre ela podan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Se os hidrantes proxectados son de diámetro 100 mm. a tubería da que se derivan terá un diámetro mínimo de 150 mm.

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

A velocidade da auga nas tuberías principais deberá estar comprendida, salvo xustificación razoada entre 0,5 e 1,8 m/s (salvo en caso de incendios).

As tuberías situaranse baixo as beirarrúas e nunha profundidade superior a 60 cm. deberán situarse a un nivel superior ao dos sumidoiros circundantes, cunha distancia entre ambas non inferior a 30 cm.

Os tubos, válvulas e pezas especiais dispoñeranse para garantir a estanquidade e durabilidade da rede. A presión normalizada de proba en fábrica non será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas, establecéndose 16 como recomendable. Os materiais cumprirán as condicións requiridas no Prego de Condicións Técnicas Xerais para tuberías de abastecemento de auga.

As chaves de corte da rede principal serán de fundición dúctil, de comporta revestida de elastómero, dotadas de volante e aloxadas en arqueta, asentadas sobre dado de formigón.

Procederáse á execución das acometidas de auga potable en ambas marxes dos viais. En xeral, as acometidas executaranse de tal forma que unha soa derivación da rede de distribución permita abastecer a dúas parcelas, e estarán formadas polos seguintes elementos:

- Colariño de toma con banda de aceiro inoxidable, ou ben peza Te de fundición dúctil en función da relación de diámetros de condución principal/toma.
- Peza Te de fundición dúctil con elementos de acople para permitir a conexión da derivación



principal a cada unha das dúas acometidas ás parcelas.

- Válvula de esfera con corpo de bronce ou de comporta con peche elástico e con presión nominal de 16 kg/cm², en función do diámetro da acometida.
- Arqueta de dimensións 30x30 ou de 40x40 cm., en función do diámetro da acometida, e dotada de tapa de fundición FGE-50-7 de acordo co disposto na Norma UNE-EN-124.
- Tubaría de Polietileno de Alta Densidade (PE100) segundo Norma UNE 53131 (anulada por UNE-EN 12201) de 50 ó 75 mm. de diámetro nominal, en función da dotación prevista para cada acometida. En todos os casos a presión nominal destas conducións será de 16 kg/cm².

Para a identificación inequívoca das acometidas á rede xeral no momento de execución dos enganches coas redes interiores das parcelas colocárase unha placa identificativa na beirarrúa, segundo modelo normalizado, sinalando o punto de entronque.

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

SANEAMENTO:

Deseñaranse redes de saneamento separativo coas características segundo a normativa vixente.

Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de auga, afectados ou non por un coeficiente redutor, o cal non poderá ser inferior ao 85%. Os caudais de augas de choiva calcularanse a través da formulación, do Servizo Meteorolóxico Nacional con período de retorno de 10 anos para a entrada en carga da rede. Empregaranse os coeficientes de escorrentía seguintes: 0,75 para zona industrial; 0,25 para zona verde.

Preferentemente utilizaranse tubos de PVC, tanto para os colectores xerais coma para as acometidas.

Para diámetros maiores ou iguais de 50 cm. poderá empregarse tubo de formigón vibropresado.

As seccións mínimas da rede de sumidoiros, tanto para a rede de pluviais coma para acometidas e desaugues de sumidoiros serán de 300 mm. de diámetro.

As pendentes mínimas serán do 0,5% nos inicios de ramal, e nos demais determinaranse de acordos caudais para que as velocidades mínimas non descendan de 0,5 m/s. A pendente mínima nas acometidas será do 1%.

As conducións serán subterráneas, seguindo o trazado da rede viaria ou espazos públicos. Salvo imposibilidade técnica o recubrimento mínimo da tubería, medido sobre a xeneratriz superior, será de 1 m, preferiblemente 1,5 m, debendo en todo caso situarse a nivel inferior ás tuberías de abastecemento circundantes. Naqueles puntos en que os tubos de acometida a sumidoiros presenten recubrimentos inferiores a 80 cm. respecto ao firme terminado precisarán reforzo de formigón HM-20.

Dispoñeranse pozos de rexistro cada 50 m, así como en todos os cambios de aliñación e rasante,



así como en cabeceiras.

Os pozos, arquetas e sumidoiros deberán ser estancos, debendo tratarse adecuadamente as superficies que estean en contacto coa auga.

Os pozos de rexistro proxéctanse con paredes e boquilla de aros prefabricados, soleira de formigón en masa e tapa de fundición dúctil. As xuntas deberán ser estancas. Utilizarase preferentemente a solución elástica mediante xunta de goma. Prohíbese a utilización de unións rixidas en corchete, salvo que se xustifique mediante un tratamento adecuado a impermeabilidade das mesmas.

As tapas de fundición dúctil levarán acabado de pintura asfáltica anticorrosión. Ademais do anagrama do promotor ou xestor levarán gravado ou nome do servizo ao que corresponden (pluviais ou fecais).

A carga de rotura de todas as tapas, tanto as situadas baixo calzada, aparcamento ou beirarrúa será de 40 T. Irán dotadas de xuntas insonorizantes de polietileno, acerroxadas, abisagradas, con sistema de apertura antirroubo mediante chave de manobra.

A conexión ao saneamento das acometidas individuais producirase en pozos de rexistro.

Dentro de cada parcela dispoñerase unha arqueta para conexión. Esta arqueta proxéctase coa parede vertical formada con tubo de formigón $\square = 50$ cm., fondo de formigón en masa e tapa de formigón armado, coa inscrición do servizo correspondente.

Para a identificación inequívoca das acometidas á rede xeral no momento de execución dos enganches coas redes interiores das parcelas colocase unha placa identificativa na beirarrúa, segundo modelo normalizado, sinalando o punto de entronque.

Será esixible a instalación de tratamento previo ao vertido na rede naquelas industrias ou actividades cuxo nivel de contaminación así o xustifique.

Os sumidoiros presentarán enreixado de fundición dúctil para 25 T, abisagrado e antivandálico.

ENERXÍA ELÉCTRICA:

A estimación de potencia eléctrica no Parque levarase a cabo en base ao seguinte criterio:

- Considerarase un ratio de 20 W/m² aplicado sobre a superficie da parcela, establecendo as seguintes dotacións mínimas:
 - 20 KW para parcelas de uso terciario
 - 50 KW para parcelas de uso industrial e uso mixto
- Dotarase a todas as parcelas de posibilidade de subministro en B.T., independentemente da potencia que resulte da aplicación do mencionado ratio
- Limitarase, ao efecto de non sobredimensionar as instalacións e estar en todo caso ao disposto no R.D. 1955/2000 no seu Art. 45 a 50 KW a potencia a subministrar obrigatoriamente en B.T. ás parcelas (o cal non impedirá subministros de maior potencia en dita tensión en función do grao de ocupación eléctrica das redes que en todo caso virá



determinado pola demanda real das empresas asentadas no Parque)

- Para todas aquelas parcelas que en virtude da aplicación do mencionado ratio resultase unha potencia superior a 50 KW preverase a alimentación da mesma en M.T.
- Rede viaria e aparcamentos: Segundo a instalación de iluminación proxectada

Para o dimensionamento das infraestruturas necesarias correspondentes á conexión da rede interior do parque coas instalacións existentes (subestación de O Ceao) aplicarase un coeficiente de ponderación de 0,7 que se aplicará sobre a potencia total prevista en base ao criterio anterior.

Con obxecto de garantir o subministro de enerxía eléctrica ás distintas parcelas na tensión máis adecuada ás súas necesidades, contemplarase, con carácter xeral, a execución dunha rede de media tensión enlazando un ou varios centros de transformación a partir dos cales se instalará unha rede de baixa tensión para alimentación das parcelas que así o requiran e a instalación de iluminación pública.

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

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

A canalización de M.T. proxectarase baixo beirarrúa ou, se a densidade de servizos baixo a mesma non permitise tal solución baixo aparcamento (pola marxe máis próximo ao bordo) con tubos de .E.A.D. de 160 mm. de diámetro en número acorde ás liñas eléctricas correspondentes en cada treito a razón dun tubo por liña e un tubo de reserva, así como un tubo de 63 mm. de diámetro, cor verde, para o tendido das telecomunicacións da compañía eléctrica. Os condutores serán de aluminio, tipo RHZ1/OL 3(1x240) mm², secos tipo campo radial unipolares con illamento para 20 KV. Admítese o emprego de seccións maiores (400 mm²) para a acometida se a previsión de demanda así o impuxese. Neste caso dita liña instalaríase polo interior de tubos de similares características que os descritos e 200 mm. De diámetro. As seccións da canalización corresponderán aos tipos homologados pola correspondente compañía subministradora.

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

Para a identificación inequívoca das acometidas á rede xeral no momento de execución dos enganches coas redes interiores das parcelas colocarse unha placa identificativa na beirarrúa, segundo modelo normalizado, sinalando o punto de entronque.

ILUMINACIÓN EXTERIOR:

Proxectarase unha rede de iluminación pública para todo o parque e vías de acceso en base ao criterio de luminancia, considerando os seguintes niveis luminotécnicos:



LUMINANCIA DA SUPERFICIE DA CALZADA EN CONDICIÓNS SECAS			DESLUMBRAMENTO PERTURBADOR
Luminancia media Lm (cd/m ²)	Uniformidade global U _o	Uniformidade lonxitudinal Lm (cd/m ²)	Incremento umbral TI (%)
1,0	0,40	0,60	10

A liña eléctrica de alimentación para iluminación pública dispoñeráase subterránea, en tubos de polietileno corrugado de 110 mm, baixo beirarrúa e estará constituída por condutores de cobre da sección necesaria en cada caso cun mínimo de 4(1x6) mm² con illamento tipo RV-K 0,6/1 kV, e condutor de cobre espido para rede de terras de 35 mm² instalado polo exterior do tubo.

Os soportes axustaranse á normativa vixente (no caso de que sexan de aceiro deberán cumprir o RD 2642/85 (Derogado parcialmente por R.D. 846/2006), RD 401/89, OM de 16/5/89.

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

A rede de alimentación dos puntos de luz desde o centro de mando e medida realizarase proxectando circuitos abertos, procurando reducir a lonxitude dos mesmos e equilibrar as cargas dos ramais coa finalidade de unificar seccións. No cálculo das seccións teranse en conta o disposto na instrución MI-BT-17 do RBT, de maneira que a máxima caída de tensión admisible será dun 3% da tensión nominal da rede.

INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICACIÓNS:

A infraestrutura de telecomunicacións proxectada permitirá garantir as futuras necesidades deste tipo de servizo nas fronteiras de parcela para que, a partir deste punto, as distintas empresas poidan executar as correspondentes Infraestruturas Comúns de Telecomunicacións no interior das mesmas, de acordo co disposto na Normativa vixente ao respecto.

O deseño da infraestrutura, no que se refire ao trazado da rede, así como o tipo e número de condutos en cada canalización, desenvolveranse baixo a premisa da explotación do servizo por parte de polo menos dúas empresas operadoras con tecnoloxía de comunicacións diferentes.

En canto ás potenciais necesidades de telecomunicacións teranse en consideración as seguintes:

- Servizo de telecomunicacións sobre par de cobre. Considerarase a posibilidade de dar servizo tanto a telefonía convencional (RTB) coma a telefonía dixital (RDSI), así como aqueles posibles servizos portadores sobre o par de cobre, coma ADSL e as súas variantes (SDSL, etc.).



- Servizo de telecomunicacións sobre cable coaxial (TLCA). Permitirá dar servizo de telefonía así como de transmisión de datos e difusión de contidos.
- Servizo de telecomunicacións sobre fibra óptica.

A rede de distribución proxectada presentará tipoloxía ramificada, constituída canalizacións mediante tubos de polietileno reticulado de 110 e 63 mm de diámetro nominal. Proxectarase unha canalización de condutos única, asignando igual número de condutos a cada unha das empresas operadoras, se ben se executarán arquetas independentes para cada unha delas de tal forma que poidan ter acceso exclusivo á súa rede.

Realizarase a previsión de demanda en base ao disposto no R.D. 401/2003 Regulamento de Instalacións Comúns de Telecomunicacións (derogada polo Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, que aproba o Regulamento regulador das infraestructuras comúns de telecomunicacións para o acceso ós servizos de telecomunicación no interior das edificacións (BOE 1/4/2011)) e adoptando tipos de cables estandarizados e dispoñibles en el mercado, con obxecto de determinar a capacidade de cada unha das canalizacións proxectadas. O dimensionamento dos condutos efectuarase coa adecuada previsión de futuras ampliacións da rede, dispoñendo condutos de reserva a tal efecto.

Proxectarase o trazado das conducións así como a execución das arquetas en beirarrúa, para garantir así os labores de mantemento e de explotación da rede. As arquetas proxectadas dispoñeranse cunha separación de aproximadamente 100 metros para facilitar o tendido posterior dos cables, así como nos cambios fortes de dirección e nos cruces de calzada.

Independentemente dos diámetros das conducións resultantes a efectos de demanda, nos cruces de calzada executaranse condutos de diámetro 110 mm. que permitan garantir potenciais ampliacións futuras da rede sen necesidade de afectar ao tránsito de vehículos. A totalidade das canalizacións executaranse embebendo as conducións nun prisma de formigón HM-20/P/40/IIa

Na medida do posible, proxectarase un trazado recto das canalizacións, realizándose os cambios de dirección por medio de arquetas dispostas a tal efecto, se ben naqueles casos nos que, por motivos de forza maior, se necesite realizar cambios leves de dirección procederase ao curvado dos tubos co maior radio de curvatura que sexa posible, con obxecto de evitar cambios bruscos que dificulten ou impidan o tendido posterior do cableado.

Para a identificación inequívoca das acometidas á rede xeral no momento de execución dos enganches coas redes interiores das parcelas colocarase unha placa identificativa na beirarrúa, segundo modelo normalizado, sinalando o punto de entronque.



INFRAESTRUTURA DE GAS:

Para o deseño da infraestrutura de gas seguiranse as especificacións da empresa subministradora.

Do mesmo modo, estarase ao disposto nas Normas UNE 60311 e UNE-EN 12007-1 e 2, así como no Regulamento de redes e acometidas de Combustibles Gasosos e as súas Instrucións Técnicas Complementarias (en particular a ITC-MIG-5.3) en canto á adopción de criterios de deseño.

O trazado proxectado discurrirá baixo beirarrúa, minimizando así os custos de execución de acometidas e facilitando as tarefas de explotación da rede á empresa operadora.

De acordo coas especificacións facilitadas ao respecto pola empresa subministradora proxéctase a instalación de conducións en polietileno PE80 e SDR11 de 200 e 110 mm de diámetro, de cor amarelo e de acordo coa Norma UNE 53333 (anulada por UNE-EN 1555-1 y UNE-EN 1555-2).

Os accesorios serán de polietileno PE80, cunha SDR (relación diámetro/ espesor) igual a 11 e executaranse por medio de soldadura coa condución de polietileno.

No que se refire ás arquetas, estas serán prefabricadas de formigón, irán localizadas en beirarrúa, serán rexistrables e dispoñerán de respiradoiros cubertos con reixas normalizadas pola empresa operadora. As tapas das arquetas serán de fundición dúctil FGE 50-7, clase D 400, e de acordo coa Norma UNE-EN 124. Dispoñerán de sistema de peche en aceiro inoxidable accionado por sistema antivandálico e con tapón de protección que evite a entrada de suciedade e irán recibidas mediante marco de formigón HM-25/P/45/I de 20 cm. de espesor. Do mesmo modo, levarán gravado a lenda do servizo a que pertencen.



4.5. CONDICIÓN AMBIENTAIS E HIXIÉNICAS

4.5.1. Emisións á atmosfera

1. A presente normativa ten por obxecto regular cantas actividades, situacións e instalacións sexan susceptibles de producir fumes, pos, gases, vapores e olores no Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), para evitar a contaminación atmosférica e o prexuízo que ocasione ás persoas ou bens de calquera natureza.
2. As esixencias que se establezan para o exercicio das actividades ás que se refire esta Ordenanza, serán controladas a través da correspondente autorización municipal.

As actividades autorizadas estarán suxeitas a vixilancia por parte da Administración.

3. A instalación, autorización e funcionamento das actividades potencialmente contaminantes, axustarase ao disposto na lexislación vixente:
 - LEI 8/2002 de Galicia, do 18 de decembro, de Protección do Ambiente Atmosférico de Galicia.
 - LEI 12/1995 de Galicia, do 29 de decembro, do imposto sobre contaminación atmosférica.
 - DECRETO 29/2000 de Galicia polo que se aproba o Regulamento do imposto sobre a contaminación atmosférica.
 - ORDEN do 27 de novembro de 2001, de Galicia polo que se aproba o Regulamento do imposto de contaminación atmosférica e se aproban diferentes modelos de declaración e de declaración liquidación.
 - DECRETO 2414/1961, do 30 de novembro de 1961, polo que se aproba o REGULAMENTO de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas. (derogado pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmósfera (BOE 16/11/2007))
 - LEI 38/72, do 22 de decembro, de protección do medio ambiente atmosférico (derogada pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmósfera (BOE 16/11/2007)).
 - DECRETO 833/75, do 6 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei 38/72 de protección del Ambiente Atmosférico (parcialmente derogada pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmósfera, e polo Real Decreto 100/2011, de 28 de xaneiro, polo que se actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmósfera e se establecen as disposicións básicas para a súa aplicación).
 - REAL DECRETO 547/1979, do 20 de febreiro, sobre modificación do anexo IV do Decreto 833/1975, de 6 de febreiro, polo que se desenvolve a Lei de Protección do Ambiente Atmosférico.
 - ORDEN 18 outubro 1976, de prevención e corrección da contaminación



atmosférica industrial (derogada polo Real Decreto 100/2011, de 28 de xaneiro, polo que se actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmósfera e se establecen as disposicións básicas para a súa aplicación).

- REAL DECRETO 1321/1992, de 30 de outubro, polo que se modifica parcialmente o Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, que establece valores de calidade para o dióxido de azufre e os fumes negros e se establecen novas normas de calidade do aire no referente á contaminación por dióxido de azufre e partículas en suspensión, co fin de adaptar a lexislación española á Directiva 80/779/CEE, de 15 de xullo, modificada pola Directiva 89/427/CEE, de 21 de xuño.
 - REAL DECRETO 108/1991, do 1 de febreiro, sobre a prevención e redución da contaminación do Medio Ambiente producida polo Amianto.
 - REAL DECRETO 646/1991, do 22 de abril, normas sobre limitación de emisións á atmosfera de determinados axentes contaminantes procedentes de grandes instalacións de combustión (derogada por Real Decreto 430/2004, de 12 de marzo, polo que se establecen novas normas sobre limitación de emisións á atmosfera de determinados axentes contaminantes procedentes de grandes instalacións de combustión, e se fixan certas condicións para o control das emisións á atmosfera das refinerías de petróleo).
 - REAL DECRETO 117/2003, do 31 de xaneiro, sobre limitación de emisións de compostos orgánicos volátiles debidos ao uso de disolventes en determinadas actividades. c.e. 2/04/2003.
 - REAL DECRETO 1073/2002 sobre avaliación e xestión da calidade do aire en relación con
 - dióxidos de azufre e de nitróxeno, óxido de nitróxeno, partículas, chumbo, benceno e monóxido de carbono (derogada por Real Decreto 102/2011, de 28 de xaneiro, relativo á mellora da calidade do aire).
 - REAL DECRETO 117/2003, do 31 de xaneiro, sobre limitación de emisións de compostos orgánicos volátiles debido ao uso de disolventes en determinadas actividades.
 - REAL DECRETO 430/2004, de 12 de marzo, polo que se establecen novas normas sobre limitación de emisións á atmosfera de determinados axentes contaminantes procedentes de grandes instalacións de combustión, e se fixan certas condicións para o control das emisións á atmosfera das refinerías de petróleo.
 - LEI 16/2002 do 1 de xullo de Prevención e Control Integrados da Contaminación.
4. Queda prohibida, con carácter xeral, toda combustión que non se realice en fogares axeitados, provistos dos dispositivos de captación, depuración, conducción e evacuación pertinentes.



5. Os aparatos térmicos instalados, deberán corresponder a tipos previamente homologados.
6. Os niveis de emisión de contaminantes e opacidade de fumes dos xeradores de calor deberán axustarse aos límites fixados na lexislación vixente.
7. Non poderán queimarse residuos de ningunha clase (domésticos, industriais ou de calquera orixe) sen previa autorización, debendo contar coa instalación axeitada que garanta que os gases e fumes evacuados non excedan os límites establecidos.
8. Cando as circunstancias o aconsellen, a administración competente poderá esixir a instalación de dispositivos que garantan a non contaminación atmosférica.
9. Os fumes, vapores e outros efluentes contaminantes, calquera que sexa a súa orixe, deberán evacuarse ao exterior mediante condutos ou chemineas, nas condicións e características prescritas nesta Ordenanza.
10. As chemineas de instalacións domésticas, industriais e de calefacción ou produción de auga quente centralizada, deberán axustarse aos criterios de construción contidos na lexislación vixente.
11. As chemineas e os correspondentes condutos de unión, deberán construírse con materiais inertes ou resistentes á corrosión dos produtos a evacuar; no caso de que estes poidan encontrarse a temperatura distinta da ambiental, separaranse de calquera construción ou local alleo ao usuario un mínimo de 5 cm., sen que poidan estar en contacto, excepto que se estableza un calorífugo ou illamento axeitado, de maneira que durante a súa utilización non se produzan incrementos de temperatura en paramentos de locais alleos.
12. As chemineas deberán asegurar un perfecto tiro, cunha velocidade dos fumes axeitada para evitar a saída de chamas, chispas en ignición, cinzas, feluxe e partículas, en valores superiores aos permitidos.
13. As instalacións deberán ter dispositivos axeitados nos tubos e condutos de fumes, portas dos fogares, etc., que permitan efectuar a medición da depresión na cheminea e caldeira, temperatura do gas, análise dos gases de combustión e cantos controles sexan necesarios para comprobar as condicións do seu funcionamento, segundo o disposto na lexislación vixente.
14. Queda prohibido, en calquera caso, a limpeza dos condutos de evacuación e chemineas mediante soprado de aire ao exterior.
15. As chemineas pertencentes aos sistemas de evacuación das fontes fixas de combustión terán unha altura superior a 1 m de toda edificación situada dentro dun círculo de radio 10 m. e de centro o eixo da mesma.

En todo caso, os condutos de evacuación estenderanse por riba do edificio no que estean localizados, de tal xeito que haxa polo menos 1 m de distancia dende a saída á superficie do teito, e polo menos 3 m de distancia dende a saída aos edificios adxacentes, liñas divisorias de propiedade, tomas de aire ou niveis rasantes colindantes.



16. Non se poderá instalar, ampliar ou modificar ningunha actividade potencialmente contaminante da atmosfera sen a correspondente autorización municipal, sen prexuízo do que dispoñan os demais organismos competentes na materia e conforme á lexislación vixente.

- As actividades clasificadas de acordo co Regulamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas e Perigosas, (derogado pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmósfera (BOE 16/11/2007)) ou aquelas cunha autorización que esixa un trámite de avaliación ambiental, deberán incluír no documento ambiental que sexa necesario, un estudo específico de emisións, que conteña:
- Un inventario de fontes ou focos contaminantes eventualmente presentes nos procesos produtivos, especificando as características das emisións producidas por cada unha destas fontes (cantidades, natureza, periodicidade, etc.).
- A identificación específica para cada foco, dos principais requisitos legais aplicables ás actividades e instalacións que produzan emisións.
- A descrición das metodoloxías de prevención da contaminación atmosférica que serán adoptados para o cumprimento da lexislación, analizando dende o punto de vista da eficacia e os custos económicos, a factibilidade da súa aplicación.

17. Toda actividade instalada no Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), que xere ou poida xerar molestias á poboación a causa dos olores, emisións gasosas ou partículas, deberá incorporar as medidas correctoras necesarias para garantir a ausencia destas molestias.

18. Os límites de emisión e inmisión, así como a determinación do nivel dos mesmos, axustaranse ao disposto nas normas específicas vixentes.

19. A evacuación á atmosfera de gases, pos, fumes, etc., farase a través de chemineas.

A altura dos condutos de evacuación das instalacións industriais, determinarase segundo o disposto nas normas específicas vixentes, podendo esixirse unha altura adicional de acordo coa situación do conduto respecto a outras edificacións.

20. As chemineas das instalacións industriais deberán estar provistas dos orificios e sistemas precisos para poder realizar a toma de mostras de gases e pos, debendo estar dispostos de xeito que se eviten turbulencias e outras anomalías que poidan afectar á representatividade das medicións, de acordo coas especificacións contidas na lexislación vixente.

4.5.2. Augas residuais

1. A produción de vertidos á rede de saneamento de augas pluviais ou fecais por parte das instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque, deberá axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de vertidos e protección ambiental de leitos e en xeral do Dominio Público Hidráulico:



2. Todas as edificacións do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), calquera que sexa seu uso, deberán ter resolto o sistema de vertido das súas augas residuais na forma tecnicamente posible que evite a contaminación do medio, ou a alteración dos sistemas de depuración receptores das augas.
3. A tal fin, todas as actividades industriais e de servizos, con instalacións dentro do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), estarán obrigadas a solicitar especificamente coa Licenza de Actividade, o permiso de vertidos, para o que deberá realizarse a correspondente tramitación administrativa ante o Concello de Lugo.
4. Concello autorizará a descarga á rede de saneamento, con suxeición aos termos, límites e condicións que se indiquen na licenza de actividade.
5. Na licenza de actividade, contemplarase o permiso de vertidos, que se concederá especificamente á industria, ao proceso á que se refira e características do correspondente vertido.

Calquera modificación dos termos referidos esixirá solicitar novamente o permiso de vertidos.

6. A regulación da contaminación en orixe, mediante prohibición ou limitación na descarga de vertidos, establécese cos seguintes propósitos:
 - 1º Protexer o leito receptor de calquera efecto prexudicial, crónico ou agudo, tanto para o home como para os ecosistemas naturais.
 - 2º Protexer a integridade e boa conservación das instalacións de saneamento e depuración.
7. O criterio de preservar a calidade ecolóxica do medio receptor, así como a seguridade das instalacións de saneamento, definirase en base á concentración de contaminantes para a súa descarga ao medio receptor de acordo coa lexislación.
8. Queda totalmente prohibido descargar directa ou indirectamente, á rede de saneamento pluvial ou fecal, calquera dos seguintes produtos:
 - a) Sustancias sólidas ou viscosas en cantidade ou dimensións tales que sexan capaces de causar a obstrución na corrente das augas nos sumidoiros ou obstaculizar os traballos de conservación e limpeza da rede.
 - b) Disolventes ou líquidos orgánicos inmiscibles en auga, combustibles ou inflamables.
 - c) Gases ou vapores combustibles, inflamables, explosivos ou tóxicos.
 - d) Graxas, ou aceites minerais ou vexetais, excedendo de 200 ppm, medidos como graxa total.
 - e) Sustancias sólidas potencialmente perigosas.
 - f) Residuos industriais ou comerciais cunhas concentracións ou características tóxicas ou perigosas que requiran un tratamento específico.
 - g) Líquidos que conteñan produtos susceptibles de precipitar ou depositarse na rede de sumidoiros ou de reaccionar coas augas desta, producindo sustancias comprendidas en



calquera dos apartados do presente artigo.

h) Sustancias que por elas mesmas ou coma consecuencia de reaccións que teñan lugar dentro da rede, teñan ou adquiran algunha propiedade corrosiva.

i) Sustancias que poidan alterar negativamente dalgunha forma a capacidade de depuración das instalacións depuradoras ou calquera outra instalación de tratamento previo das augas.

j) Calesquera outros que determine a lexislación vixente.

9. As medicións e determinacións serán realizadas baixo a supervisión técnica do Concello e a cargo da propia instalación industrial.

10. Toda instalación que produza vertidos de augas residuais non domésticas, haberá de colocar e poñer a disposición dos Servizos Técnicos Municipais, a efectos da determinación da carga contaminante, os seguintes dispositivos ou os que ditos servizos determinen no seu lugar:

a) Arqueta de rexistro, que estará situada en cada albañal de descarga dos vertidos residuais, de fácil acceso, libre de calquera interferencia e localizada augas abaixo antes da descarga á rede. Haberán de enviarse á Administración planos de situación da arqueta e de aparatos complementarios para a súa identificación e censo.

b) Medición de caudais. Cada arqueta de rexistro disporá dos correspondentes dispositivos para poder determinar os caudais de augas residuais.

c) No caso de existir pretratamentos individuais ou colectivos legalmente autorizados, haberá de instalarse na saída dos afluentes depurados unha arqueta de rexistro coas mesmas condicións referidas en parágrafos anteriores.

11. Os Servizos Técnicos Municipais procederán a efectuar periodicamente ou a instancia dos usuarios, inspeccións e controis das instalacións de vertidos de augas residuais.

Para que os inspectores municipais ou da administración competente en materia de augas poidan realizar as súas funcións de vixilancia e control, os titulares das instalacións estarán obrigados, diante do persoal acreditado, a:

a) Facilitarlles, sen necesidade de comunicación anticipada, o libre acceso aos locais ou partes da instalación que consideren axeitado para o cumprimento da súa misión.

b) Facilitarlles a montaxe dos equipos, así como permitirlles a utilización dos instrumentos que a empresa utilice coa finalidade de autocontrol, especialmente aqueles para a medición de caudais de vertidos e toma de mostras, a efecto de realizar as comprobacións que consideren axeitadas.

c) E, en xeral, facilitarlles o exercicio e cumprimento das súas funcións.

12. Os titulares dos establecementos industriais que pola súa natureza poidan ocasionar descargas de vertidos que prexudiquen a integridade e correcto funcionamento das instalacións de saneamento, haberán de adoptar as medidas protectoras necesarias para evitalas, de acordo cos proxectos presentados e aprobados pola administración.



4.5.3. Emisións acústicas

1. A presente normativa ten por obxectivo regular cantas actividades, situacións e instalacións sexan susceptibles de producir emisións sonoras no Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), para evitar a contaminación acústica e o prexuízo que ocasione ás persoas ou bens de calquera natureza.
2. As esixencias que se establezan para o exercicio das actividades ás que se refire esta Ordenanza, serán controladas a través da correspondente autorización municipal.

As actividades autorizadas estarán suxeitas a vixilancia por parte da Administración.

Para as novas construcións na ordenanza 4 próximas á Autovía A-6 será necesario que, con carácter previo ao otorgamento de licenzas de edificación, se leven a cabo os Estudos correspondentes de determinación dos niveis sonoros esperables, así como a obrigatoriedade de establecer limitacións á edificabilidade ou de dispor os medios de protección acústica imprescindibles, no caso de superarse os umbrais recomendados, de acordo co establecido na normativa vixente (Lei 37/2003, de 17 de novembro de Ruído (BOE 18-11-2003), e no seu caso da normativa autonómica.

3. A instalación, autorización e funcionamento das actividades potencialmente contaminantes, axustarase ao disposto na lexislación vixente:
 - DECRETO 2414/1961, de 30 de novembro de 1961, polo que se aproba o REGULAMENTO de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas (derogado pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera (BOE 16/11/2007)).
 - LEI 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído.
 - LEI 7/1997 (Galicia), de 11 de agosto, de protección contra a contaminación acústica.
 - DECRETO 150/1999 (Galicia), de 7 de maio, polo que se aproba o Regulamento de protección contra a contaminación acústica.
 - DECRETO 320/2002, de 7 de novembro, polo que se aproba o Regulamento que establece as ordenanzas tipo sobre protección contra a contaminación acústica.
 - LEI 16/2002 de 1 de xullo de Prevención e Control Integrados da Contaminación.
 - REAL DECRETO 212/2002 polo que se regulan as emisións sonoras no entorno debidas a determinadas máquinas ao aire libre (modificado por Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, polo que se modifica p Real Decreto 212/2002, de 22 de febreiro, polo que se regulan as emisións sonoras no entorno debidas a determinadas máquinas de uso ó aire libre).
4. Todas as actividades clasificadas como Molestas, de acordo ca definición dada pola Lei 1/1995, de 2 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia (o Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas fue derogado pola lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera (BOE 16/11/2007)),



que se instalen no Parque Empresarial, deberán acompañar á documentación necesaria para solicita a súa autorización, un estudo de previsión dos niveis sonoros de contidos similares aos establecidos pola Lei 7/1997 (Galicia) de protección contra a contaminación acústica, utilizando os indicadores e as metodoloxías sinaladas na Lei 37/2003 do 17 de novembro, do Ruído.

A documentación que se presente deberá conter as medidas necesarias para a prevención da contaminación acústica prevista.

Despois da posta en funcionamento da actividade, e en condicións normais de funcionamento, deberase aportar ao órgano competente, un informe no que se estableza por medio dunha medición de contaminación atmosférica, o grao de cumprimento da lexislación e as condicións establecidas na autorización. A medición deberá ser realizada por un organismo homologado pola Administración Autonómica.

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

5. As condicións acústicas esixibles aos diversos elementos construtivos que compoñen a edificación serán as determinadas no Capítulo III da Norma Básica de Edificación sobre Condicións Acústicas nos Edificios (NBE-CA.81) e modificacións seguintes (NBE-CA.82 e NBE-CA.88) (derogadas polo Real Decreto 1371/2007, de 19 de outubro, que aproba o Documento Básico DB-HR Protección fronte ó ruído do Código Técnico da Edificación e modifica o Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, polo que se aproba o Código Técnico da Edificación).

A localización, orientación e distribución interior dos edificios destinados aos usos máis sensibles dende o punto de vista acústico, planificarase con vistas a minimizar os niveis de inmisión nos mesmos, adoptando deseños preventivos e a suficiente distancia de separación respecto ás fontes de ruído máis significativas e en particular, ao tráfico rodado, de forma que non se superen os niveis límite establecidos para o interior de edificios.

Nos proxectos de construción de edificacións que se xuntan á petición de licenza urbanística, xustificarase o cumprimento das referidas normas.

Os aparatos elevadores, as instalacións de aire acondicionado e as súas torres de refrixeración, a distribución e evacuación de augas, a transformación de enerxía eléctrica, e demais servizos dos edificios, serán instalados coas precaucións de localización e illamento que garantan un nivel de transmisión de rúidos non superior aos límites máximos legais, tanto cara ao exterior como ao interior do edificio.

6. Nos edificios de uso mixto terciario e industrial, ou nos edificios lindantes entre estes dous tipos de actividades, adoptaranse as medidas preventivas na concepción, deseño e montaxe de amortecedores de vibración, sistemas de redución de rúidos de impacto, tuberías, condutos de aire e transporte interior.
7. As conexións dos equipos de ventilación forzada e climatización, así como de outras máquinas, a condutos ríxidos e tuberías hidráulicas, realizaranse sempre mediante



xuntas e dispositivos elásticos.

Prohíbese a instalación de condutos entre o illamento acústico específico de teito e a planta superior ou entre os elementos dunha dobre parede, así como a utilización destas cámaras acústicas como plenum de impulsión ou retorno de aire acondicionado.

8. Naquelas instalacións e maquinarias que poidan xerar transmisión de vibracións e ruídos aos elementos ríxidos que as soporten e/ou ás conexións do seu servizo, deberán proxectarse uns sistemas de corrección especificándose os sistemas seleccionados, así como os cálculos que xustifiquen a viabilidade técnica da solución proposta.

Para corrixir a transmisión de vibracións deberán terse en conta as seguintes regras:

- a) Todo elemento con órganos móbiles manterase en perfecto estado de conservación, principalmente no que se refire ao seu equilibrio dinámico e estático, así como a suavidade de marcha dos seus coxíns ou camiños de rodadura.
- b) As máquinas de arranque violento, as que traballen por golpes ou choques bruscos e as dotadas de órganos con movemento alternativo, deberán estar ancoradas en bancadas independentes, sobre o solo, firme e illadas da estrutura da edificación e do solo do local por medio de materiais absorbentes da vibración.
- c) Os condutos ríxidos polos que circulen fluídos líquidos ou gasosos en forma forzada, conectados con máquinas que teñan órganos en movemento, instalaranse de forma que se impida a transmisión das vibracións xeradas en tales máquinas. As aberturas dos muros para o paso das conducións, reencheranse con materiais absorbentes da vibración.

4.5.4. Residuos sólidos e industriais

1. Para os efectos da presente Ordenanza, entenderanse por Residuos Urbanos os xerados nos comercios, oficinas e servizos, así como todos aqueles que non teñan a cualificación de perigosos e que pola súa natureza ou composición poidan asimilarse aos producidos nos anteriores lugares ou actividades.

Terán tamén a consideración de residuos urbanos os seguintes:

- Residuos procedentes da limpeza de vías públicas, zonas verdes e áreas recreativas.
- Residuos e entullos procedentes de obras menores de construción e reparación.

Para calquera aclaración sobre a terminoloxía desta Ordenanza, aplicaranse as definicións que establece a Lei 10/1998, do 21 de abril, de Residuos derogada pola Lei 22/2011, de 28 de julio, de residuos e solos contaminados e o Real Decreto 1481/2001, do 27 de decembro, polo que se regula a eliminación de residuos mediante depósito en vertedoiro.

2. A produción, xestión e transporte dos residuos nas instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque deberán axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de residuos.



3. Corresponde ao Concello, como servizo obrigatorio, a recollida, o transporte, tratamento e eliminación dos residuos urbanos tal e como se encontran definidos anteriormente.

Non serán obxecto de recollida os residuos que comprendan materias contaminadas ou contaminantes, corrosivas e perigosas para as que o risco de contaminación requira adoptar especiais garantías de hixiene e profilaxes para a súa recollida ou destrución. Os produtores destes, están obrigados a dispoñer dos oportunos sistemas de xestión aténdose á normativa específica aplicable.

Non serán obxecto da presente Ordenanza, os M.E.R. entendendo por tales os recollidos no Real Decreto 1991/2000 modificado polo Real Decreto 3454/2000.

4. As esixencias que se establezan para o execicio das actividades ás que se refire esta Ordenanza, serán controladas a través da correspondente autorización municipal.

As actividades autorizadas estarán suxeitas a vixilancia por parte da Administración.

5. Prohíbese botar ou depositar residuos, desperdicios, lixos, entullos e materiais de calquera tipo nas vías públicas ou privadas, nas súas beirarrúas e nos solares ou parcelas valadas ou sen valar.
6. Prohíbese o amoreamento de residuos en condicións nas que non se poida garantir a prevención da contaminación do sistema de saneamento, o sistema de drenaxe superficial, o solo ou o subsolo. É obrigatorio o acondicionamento das zonas de amoreamento de forma previa, de forma que ademais de previr a contaminación, se impida o acceso visual a estes amoreamentos dende o viario ou as zonas habitadas.
7. O destino dos entullos, libres de obxectos estraños, serán instalacións de reciclado de residuos de construción e demolición.
8. O titular da licenza de obras está obrigado a presentar no Concello certificado do propietario da planta de tratamento ou terreo onde teña tratado ou depositado os entullos ou terras, que acredite o cumprimento efectivo das condicións previstas na licenza en canto ao lugar de destino, composición e volume de terras ou entullos.

O incumprimento desta obriga levará aparellada a retención da fianza prestada ao solicitar a preceptiva licenza de obra.

9. Toda persoa física ou xurídica deberá realizar o transporte de terras e entullos con vehículos apropiados nas condicións de hixiene e seguridade previstas e coas autorizacións preceptuadas na lexislación vixente.
10. De forma previa ao abandono dunha instalación, deberá procederse á desmontaxe, retirada e xestión, de acordo coa lexislación vixente, de calquera elemento susceptible de xerar contaminación do solo e/ou das augas.

4.5.5. Consumo eléctrico

1. control do consumo eléctrico permitirá adoptar as estratexias de xestión do recurso específicas en cada unha das actividades.



A presente ordenanza afecta a todas as actividades industriais instaladas no polígono, incluídas as actividades desenvoltas nas instalacións de equipamento.

2. Todas as actividades que se implanten no ámbito do Parque Empresarial deberán incorporar un rexistro de consumo eléctrico individual que estará accesible dende o exterior da parcela.

As actividades industriais deberán incorporar na rede de distribución de enerxía, distintos contadores que permitan un control do consumo eléctrico de cada un dos procesos.

3. Os proxectos de construción de cada unha das naves ou edificacións, deberán aportar un anexo no que se xustifique o deseño da instalación de distribución de enerxía de acordo cos principios de aforro e eficiencia no uso.

A autorización do proxecto poderá condicionarse á incorporación, no deseño da distribución de enerxía, de dispositivos que permitan asegurar un aforro do consumo significativo, de acordo coas mellores tecnoloxías dispoñibles.

4.5.6. Consumo de auga

1. control do consumo de auga permitirá adoptar estratexias de xestión do recurso específicas en cada unha das actividades.

A presente ordenanza afecta a todas as actividades industriais instaladas no Parque cun consumo elevado de auga.

2. Considérase que un proceso supón un elevado consumo de auga cando supera previsiblemente os 1.000 m³/ ano.
3. Todas as actividades que se implanten no ámbito do Parque Empresarial deberán incorporar un rexistro de consumo de auga individual que estará accesible dende o exterior da parcela.

As actividades industriais que supoñan un elevado consumo de auga, deberán incorporar na rede de distribución de auga, distintos contadores que permitan un control do consumo de auga de cada un dos procesos.

4. Os proxectos de construción de cada unha das naves ou edificacións, deberán aportar un anexo no que se xustifique o deseño da instalación de distribución de auga de acordo cos principios de aforro e eficiencia no uso.

A autorización do proxecto poderá condicionarse á incorporación no deseño da distribución de auga de dispositivos que permitan asegurar un aforro do consumo de auga significativo, de acordo coas mellores tecnoloxías dispoñibles.



4.6. CONDICIÓN DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

4.6.1. Normas xerais

- Consideraranse como fachadas todos os paramentos que dean cercado ás construcións. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte a vías ou zonas verdes públicas.

Permítese os revocos sempre que estean correctamente terminados.

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

- Tanto as paredes medianeiras coma os paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada.
- Os rótulos adosados ou sobre cabaletes, propios de cada industria, axustaranse ás normas establecidas no apartado 4.1.9. A empresa titular é responsable -en todo momento- do seu bo estado de mantemento e conservación. Prohíbese o emprego de rótulos que sobresaian da liña de edificación.
- Quedan prohibidos os deslumbramentos directos ou centelleos que poidan afectar á seguridade do tráfico rodado.
- As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa ou a outros espazos públicos 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 ditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal.
- O proxecto de edificación coidará e definirá convenientemente o deseño, composición e cor dos paramentos exteriores prohibíndose a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos e as combinacións agresivas de cor.
- Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerándose como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 10 metros, medidos desde a liña da edificación.
- O proxecto de edificación definirá a urbanización completa dos espazos interiores das parcelas non ocupados pola edificación, pavimentándose adecuadamente os espazos de acceso, aparcamento, manobra, tratándose os restantes con xardinería, prohibíndose en todos eles o vertido de desperdicios e, en xeral, todo o que poida danar a imaxe urbana do Parque.



4.7. CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACIÓN COAS VIAS, SERVIZOS E ESPAZOS PÚBLICOS

4.7.1. Danos ás vías, servizos e espazos públicos

Todo particular que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable diante da Administración dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías, espazos ou servizos públicos. Fixaranse avais que garantan a reparación dos desperfectos que se puideran ocasionar nas vías, espazos e servizos públicos e que sexan imputables aos titulares das obras.

Este aval, será retornado en todo, en parte, ou se esixirán cantidades económicas complementarias se os desperfectos foran maiores, como condición imprescindible antes de concederse a licenza de apertura do establecemento industrial, comercial ou de servizo.

4.7.2. Obras que afectan a servizos públicos

Se as obras que se executan houberan de afectar a servizos de carácter xeral ou público, os propietarios comunicaranos por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con oito días de antelación ao comezo das mesmas. Nese prazo, as empresas ou entidades deberán tomar as medidas oportunas para evitar danos propios ou a terceiros, do que serán responsables desde a finalización do prazo anteriormente mencionado.

O propietario queda obrigado a protexer debidamente a zona de servizos durante as obras cunha lousa de formigón, ou elementos similares de suficiente resistencia, que garantan a continuidade e seguridade de todos os servizos afectados.

4.7.3. Acopio de materiais e escombros

Os escombros e acopios de materiais, non poderán depositarse na vía pública, nin apoiados nos valados ou muros de peche.

4.7.4. Andamios e material auxiliar

Todos os andamios auxiliares da construción, deberán executarse baixo a dirección facultativa competente e se lles dotará das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán as sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar da mesma, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas pola lexislación vixente en cada momento sobre a materia. Transcorrido un mes sen dar comezo as obras, ou achándose estas interrompidas, deberán suprimirse os andamios e deixar libre a beirarrúa ao tránsito público.

4.7.5. Valado de obras

1. Toda obra de nova planta ou derribo e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, haberá de colocarse un valado de protección de dous metros de altura, como



mínimo, de materiais que ofrezan seguridade e conservación decorosa e situada na aliñación oficial. Non será obrigatoria cando estea construído o cerramento definitivo.

2. Cando as obras ou instalacións poidan supor, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixirase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta do perigo. Cando as características de tránsito o aconsellen, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.
3. A instalación de valados enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra. Por isto dende o momento en que transcorra un mes sen dar comezo as obras, ou estean interrompidas deberá suprimirse o peche.



4.8. NORMAS DE PARCELACIÓN

4.8.1. Xeneralidades

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

Toda parcelación haberá de acomodarse ao previsto no Proxecto Sectorial e na Sección 4ª, Capítulo II, Título VI da LOUG.

A agrupación ou segregación das parcelas deberá:

- Respetar a estrutura urbanística que fixa o Proxecto Sectorial de ordenación.
- Facer posible as acometidas dos servizos urbanísticos.
- Deseñar parcelas edificables de acordo coa normativa do Proxecto Sectorial.
- Cumprir as dimensións e fronte de parcela establecidos en cada ordenanza, garantindo o cumprimento de ditas condicións para o terreo sobranter.

Toda parcelación estará sometida a previa licenza municipal.

Non será necesaria a formulación de estudos de detalle para realizar parcelacións no parque empresarial.

4.8.2. Criterios para os proxectos de parcelación

Con carácter xeral as lindes parcelarias serán rectas normais ás aliñacións.

A parcelación representada nos planos de Ordenación ten carácter meramente orientativo por aplicación da parcelación básica das ordenanzas. A parcelación é susceptible doutras solucións de fraccionamento ou de agrupación segundo o previsto en ditas ordenanzas.

4.8.3. Agrupación de parcelas

Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións, non sendo necesaria a formulación dun estudo de detalle para tal fin.

As parcelas resultantes estarán suxeitas, en todo caso, ás prescricións que as Ordenanzas Particulares sinalan.

4.8.4. Segregación de parcelas. parcela mínima

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

- As parcelas resultantes non serán menores da mínima establecida para cada zona nas Ordenanzas Particulares.
- Cada unha das novas parcelas, cumprirá cos parámetros reguladores da ordenación



establecidos no Proxecto Sectorial e en particular o referente á fronte mínima de parcela.

- Resolverase adecuadamente a dotación de todos os servizos existentes para cada unha das parcelas resultantes.
- Se con motivo da subdivisión de parcelas fora preciso realizar obras de urbanización, estas executaríanse con cargo ao titular da parcela orixinaria.

A nova parcelación será obxecto así mesmo de licenza municipal.

Non será necesaria a formulación dun estudo de detalle para a segregación de parcelas no parque empresarial.

