

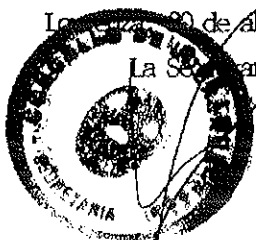
DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plena de 25/2/02

Leída y aprobada el 20 de abril de 2002

La Secretaría



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

---

## DOCUMENTO Nº 4

---

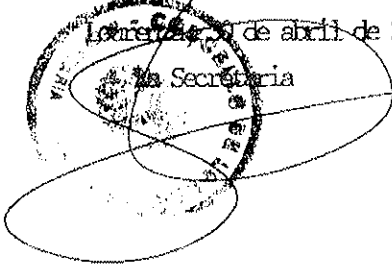
### ORDENANZAS REGULADORAS

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lo refrenda el Sr. de abril de 2002

La Secretaria



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento

reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenza, 30 de abril de 2002

La Secretaría

DOCUMENTO Nº 4:

**-ORDENANZAS REGULADORAS**

**1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

**1.1.- GENERALIDADES**

**1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- . MANZANA
- . UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR
- . POLIGONO
- . AREAS DE REPARTO
- . APROVECHAMIENTO TIPO
- . COEFICIENTES DE PONDERACION
- . ETAPA
- . FASE
- . NAVES INDUSTRIALES
- . BLOQUES REPRESENTATIVOS
- . CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS
- . LINDEROS
- RASANTE
- . RETRANQUEO
- . MEDICION DEL RETRANQUEO
- . LINEA DE FACHADA, DE EDIFICACION O ALINEACION
- . FONDO EDIFICABLE
- . FRENTE DE PARCELA
- . CHAFLAN

ingaplan

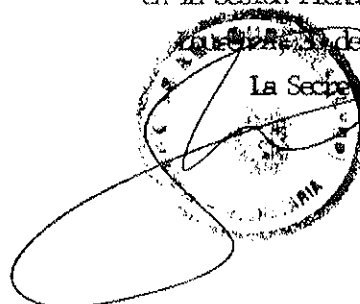
consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tif: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

- . SUPERFICIE OCUPADA
- . APROVECHAMIENTO DE PARCELA
- . ALTURA DE EDIFICACION
- . ALTURA DE PLANTA
- ALTURA LIBRE DE PLANTA
- . SUPERFICIE EDIFICABLE
- . SOTANOS Y SEMISOTANOS
- . EDIFICACION AISLADA
- . EDIFICACION ADOSADA

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

El día 28 de abril de 2002

La Secretaría



## 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

#### 2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

A. DOTACIONES

B. USO INDUSTRIAL

#### 2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

#### 2.3.- PARCELACIONES

. GENERALIDADES

. TIPOS DE PARCELAS

. AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

. SEGREGACION MÍNIMA

#### 2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

. GENERALIDADES

. RED VIARIA Y PEATONAL

. ACCESO A PARCELAS

. APARCAMIENTOS PUBLICOS

. REDES DE SERVICIOS

. ACCESIBILIDAD

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

### 3.- NORMAS DE LA EDIFICACION (COMUNES A TODAS LAS ZONAS)

#### 3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

- . LICENCIAS
- . ACCESO A PARCELAS
- . CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

#### 3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- . NORMATIVA GENERAL

#### 3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 3.4.- CONDICIONES HIGIENICAS

- . EMISIONES GASEOSAS
- . AGUAS RESIDUALES
- . RUIDOS
- . APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

#### 3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

- . INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

#### 3.6.- CONDICIONES ESTETICAS

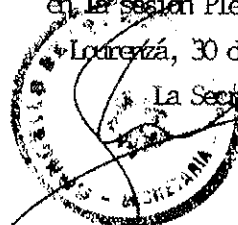
- . GENERALIDADES

#### 3.7.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25//2/02

Laureza, 30 de abril de 2002

La Secretaria



### 4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 4.1.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- . CONDICIONES DE EDIFICACION
- . CONDICIONES DE USO

#### 4.2.- ESPACIOS LIBRES

- . ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO
- . ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO

#### 4.3.- ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES

Ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

---

4.4.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

. CONDICIONES DE EDIFICACION

. CONDICIONES DE USO

4.5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

. CONDICIONES DE EDIFICACION

. CONDICIONES DE USO

4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

. CONDICIONES DE EDIFICACION

. CONDICIONES DE USO

4.7.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

. CONDICIONES DE EDIFICACION

. CONDICIONES DE USO

4.8.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Laureza, 30 de abril de 2002

La Secretaria



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

## 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

### 1.1.-GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establecen, a continuación, las siguientes definiciones:

### 1.2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

#### - PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos y con frente a una vía de acceso sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

#### - MANZANA

Es el conjunto de parcelas que, sin solución de continuidad, quedan comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados en el Plan y/o límites de los terrenos que abarca el plan.

#### - UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Plan Parcial e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos de este Plan.

Documento aprobado definitivamente  
en la Sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría

- POLIGONOS

Son los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados de forma que permitan el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

En este Plan Parcial se delimitan un único polígono, que abarca la totalidad del ámbito de actuación.

- AREAS DE REPARTO

Son los ámbitos territoriales en que se divide el suelo a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, de los correspondientes aprovechamientos tipo, para facilitar la distribución de las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria 2ª, punto 3), y en el art. 90.3 de la Ley del Suelo de Galicia, el sector delimitado en el presente Plan Parcial quedaría asimilado a un área de reparto a los efectos de la distribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

- APROVECHAMIENTO TIPO

Es la superficie construible por metro cuadrado de suelo referida al uso característico y predominante del área de reparto.

En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en las mismas, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Laurenza, 30 de abril de 2002

La Secretaria



Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lo firmará el 28 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

#### - COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fijados por el planeamiento general, asignando al uso y tipología característicos el valor de la unidad, y al resto valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

#### - ETAPA

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

#### -FASE

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que mantenga coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2)

#### - NAVES INDUSTRIALES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje y distribución

#### - BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación, viviendas y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria o comercio, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

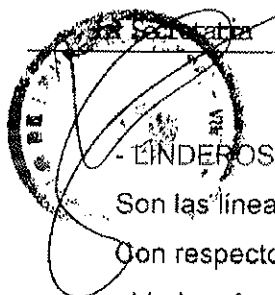
#### - CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, básculas de pesaje, etc.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenzá, 30 de abril de 2002

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39



#### - LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas.

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

- Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Lindero de fondo o posterior: El que delimita la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y de fondo.

#### - RASANTE

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

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

#### - RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

#### - MEDICION DEL RETRANQUEO

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

#### - LINEA DE FACHADA, DE EDIFICACIÓN O ALINEACIÓN

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

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lourenzá, 20 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Distancia máxima comprendida entre la alineación exterior y el paramento vertical opuesto a la misma (paramento de la edificación más alejado de aquélla).

- FRENTE DE PARCELA

Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

-CHAFLÁN

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados

- SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie definida por la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros, marquesinas y cuerpos volados.

La superficie máxima de ocupación de las parcelas, en las diferentes zonas edificables previstas en el Plan Parcial, queda definida por las condiciones de retranqueo que en las correspondientes ordenanzas se definen.

-APROVECHAMIENTO DE PARCELA

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar a su superficie el aprovechamiento (expresado en  $m^2/m^2$ , de uso y tipología edificatorios característicos) que tenga asignado.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate, medido sobre los planos de fachada en el punto medio de éstas. Dicha rasante no podrá superar en más o

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lourenza, 30 de abril de 2002

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

en menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

#### - ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de la nave, según los casos.

#### - ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

#### - SUPERFICIE EDIFICABLE

Superficie construida máxima que se podrá materializar dentro de una determinada parcela, a cuyos efectos computarán las superficies de todas las plantas edificadas dentro de la parcela considerada, tanto las construidas sobre rasante como las de semisótanos en que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre en cualquier punto sobreelevado más de 1 m. respecto de la rasante del terreno exterior en contacto con la edificación.

No se computarán en dicha verificación las superficies construidas que no se hallen cubiertas, las que estén cubiertas pero abiertas por 3 ó más lados, las cerradas bajo cubierta de altura libre inferior a 1,5 m. y las construcciones y elementos accesorios

La superficie edificable viene determinada por las condiciones de edificación que se establecen en las diferentes ordenanzas de este Plan Parcial.

#### - SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por sótano la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenza, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,00 m en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Tanto los sótanos como los semisótanos no contarán a efectos de la verificación de la condición de edificabilidad máxima.

- EDIFICACIÓN AISLADA

Es la situada en parcela independiente, con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

- EDIFICACIÓN ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda se encuentran unidas una a la otra o formando una única pared medianera.

Dos variantes de este concepto son las siguientes :

- Edificación agrupada. Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

- Edificación pareada. Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.

## 2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

#### 2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

##### A – DOTACIONES

A.1 Red viaria y aparcamiento público.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

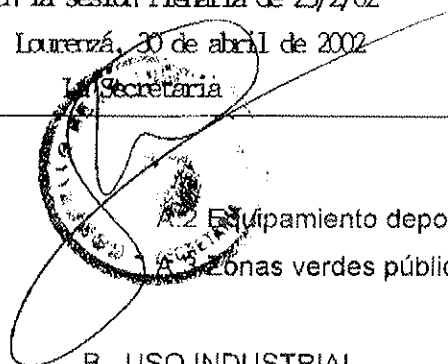
Lourenzá, 20 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39



A-2 Equipamiento deportivo, comercial y social.

A-3 Zonas verdes públicas. Jardines

#### B -USO INDUSTRIAL.

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos, o a la exposición, reparación y guarda de maquinaria, así como a las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Se consideran usos compatibles con el industrial aquellas actividades no específicamente industriales, como la comercial que incluya almacenamiento de mercancías o mixta con industria no molesta, nociva, insalubre o peligrosa, oficinas, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, establecimientos de hostelería, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil, estaciones de servicio y el de vivienda en las condiciones establecidas en el apartado 4.7. de estas Ordenanzas.

Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

La admisibilidad de estos usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada.

#### **2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE**

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

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo previsto al respecto en la Ley del Suelo de Galicia (art. 30) y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### 2.3.- PARCELACIONES

#### - GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas.

En todas aquellas divisiones de parcelas –parcelaciones o segregaciones- que se realicen con posterioridad a la completa ejecución del Plan Parcial, las nuevas parcelas habrán de tener frente a vial público, cumpliendo las condiciones de frente y superficie mínimos que se regulen en las ordenanzas del presente Plan.

#### - TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela tipo 1, con superficie comprendida entre 400 y 3.500 m<sup>2</sup>.
- Parcela tipo 2, con superficie mayor de 3.500 m<sup>2</sup>.

#### - AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanza señalan para el nuevo tamaño obtenido.

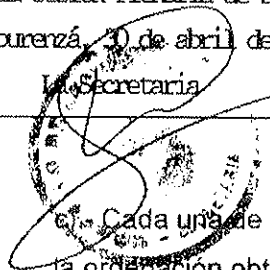
#### - SEGREGACION MINIMA

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

- a).- Las parcelas resultantes no serán menores de 400 m<sup>2</sup>.
- b).- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º - 27001 Iugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

c).- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.

d).- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas requerirán los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, y dichas obras se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

e).- Los especificados en el art. 173 de la Ley del Suelo de Galicia.

## 2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### - GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procediese.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios con base en las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son los siguientes:

### - RED VIARIA Y PEATONAL

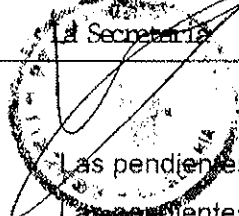
Las calzadas de la red viaria se dimensionarán con firmes flexibles.

Las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, rebajadas en los tramos de acceso a parcelas.

Los bordillos serán de hormigón.



Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenzá, 30 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º - 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10%.

Las pendientes transversales mínimas serán del 2%.

Las plazas de aparcamiento público que se dispongan en los laterales de las calzadas no interferirán los accesos a las parcelas ni limitarán la visibilidad en las intersecciones.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta, salvo las que correspondan a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, mobiliario urbano, etc.

#### - ACCESO A PARCELAS

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

#### - APARCAMIENTOS PUBLICOS

Los proyectos de urbanización señalarán las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria y en las áreas de uso específico reservadas en el Plan Parcial.

Se reservará al menos un 2% del nº total de plazas para personas de movilidad reducida (art 7.c del Anexo al Reglamento de Planeamiento y 14 de la ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

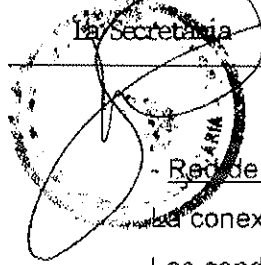
En cualquier caso los aparcamientos públicos cumplirán las determinaciones del Reglamento de desarrollo y ejecución de la ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (art 21,37, y bases 1.3 y 3 del anexo 1 de dicho reglamento).

#### - REDES DE SERVICIOS

Las redes de servicios se disponen bajo las aceras y la zona de terrizos.

Asimismo la franja de 5,00 m. de retranqueo frontal de las parcelas podrá destinarse a alojamiento de servicios, tal como establecen las Ordenanzas en su apartado 4.3.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenzá, 30 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º - 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

- Red de alcantarillado

La conexión a la red general se define en la Memoria de Planeamiento.

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

- Velocidad de circulación del agua de 0,5 a 4 m/seg..
- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 0,20 m. y serán de hormigón vibrado o centrifugado, ó de PVC.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante . En alineaciones rectas la distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisario).
- La profundidad mínima de la red, sin recubrimiento del colector, será de 1,60 m.
- Para el cálculo de caudales de aguas negras se tomarán el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá de precipitaciones tipo de 85 l/seg. Ha.

- Red de abastecimiento de agua

La conexión a la red general se define en la Memoria de Planeamiento.

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

- Tuberías de polietileno o fundición con diámetro interior mínimo de 60 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad de circulación: 0,5 a 4 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes preferentemente.
- La dotación de agua será como mínimo 0,50 litros/segundo/hectárea con coeficiente de punta de 2,4.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e incendio según normativa municipal y cualquier otra de obligado cumplimiento en el momento de redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

-El cálculo de tuberías se efectuará de acuerdo con las dotaciones previstas y teniendo en cuenta el caudal de incendios de 10 l./seg. y 5 atmósferas de presión.

- Red de energía eléctrica

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

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 150KW por Ha bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o, en su defecto, los usuales de la Compañía distribuidora.

- La tensión en M.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. la de 380/220 V.

- Al menos todas las parcelas tipo 1 llevarán acometida en B.T., disponiéndose la acometida en M.T. para aquellas parcelas que por su superficie se prevea la instalación de industrias que precisen de este servicio.

- Red de alumbrado público

La red de alumbrado público se calculará con un nivel mínimo de iluminación de 12 lux como media, en la calzada de circulación de vehículos, pudiendo disminuirse en las áreas de aparcamiento y vías peatonales.

- ACCESIBILIDAD

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial - en especial por lo que afecta a la red viaria y peatonal - ha sido diseñada tratando de evitar toda restricción para la accesibilidad de las personas con limitaciones motrices y sensoriales, correspondiendo a los Proyectos de Urbanización, en última instancia, contener las especificaciones necesarias para que los espacios de uso público - viales, zonas verdes - resulten plenamente accesibles a dichas personas. Los proyectos de edificación que se acompañen en solicitud de licencia garantizarán la correcta accesibilidad de dichas personas dentro de las edificaciones.

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plena de 25/2/02

Lourenzá, 10 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

En cualquier caso los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (art 5 a 13) y a los art. 12 a 26 del reglamento de desarrollo y ejecución de dicha ley, exigibles a la urbanización de los espacios libres de uso público.

### **3.- NORMAS DE LA EDIFICACION (Comunes a todas las zonas)**

#### **3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS**

##### **- LICENCIAS**

Estarán sujetos a previa licencia todos los actos previstos en el artículo 168.1 de la Ley del Suelo de Galicia y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

##### **- ACCESOS A PARCELAS**

En caso de que el beneficiario de una parcela quisiera variar el acceso previsto en el Proyecto de Urbanización, mantendrá las mismas características constructivas que las previstas en el mismo, debiendo contar con la correspondiente licencia municipal.

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

##### **- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenza, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

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

### 3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### - NORMATIVA GENERAL

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el Parque o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado y teniendo que realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias ente las cotas de terreno, se construirán muros, siguiendo el límite de la parcela, para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Asimismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se instalase deberá de realizar el abono correspondiente a ésta.

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

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que, en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales susceptibles de estancia habitual de personas, o de la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zona de paso, almacenes u otras que no reúnan las condiciones para la estancia habitual de personas.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lunes 20 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permite que las construcciones y elementos accesorios necesarios para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., sobrepasen la altura máxima permitida a las edificaciones.

Para determinar la superficie de ocupación en planta y la superficie construida se tendrá en cuenta lo expuesto en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

### 3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

En base a las características de la ordenación y tipología edificatoria prevista y a los efectos del cómputo de superficie construida, son de aplicación las condiciones expuestas en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

Se establecen además las siguientes condiciones:

#### ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

- a) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- b) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

#### ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- a) los patios interiores, aunque sean cerrados, pero no cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorenza, 20 de abril de 2002

El Secretario

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, etc.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.), que tendrán una altura libre de acuerdo con su función y diseño.

### 3.4.- CONDICIONES HIGIENICAS

#### - EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas producidas por cualquier actividad que se instale se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre ( BOE de 26 de Diciembre de 1.972), de Protección del Ambiente Atmosférico, y por su Reglamento, aprobado por decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (BOE de 22 de abril de 1.975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

#### - AGUAS RESIDUALES

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

a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.

b) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lourdes, 26 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 Iugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

descargada a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

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

c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que, ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

e) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.

h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido



Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenza, 13 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º, - 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

en el intervalo de 5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo nº 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

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

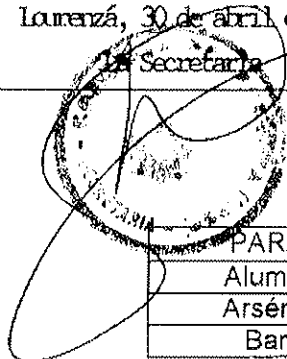
- Dióxido de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

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

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

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión n.º Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º - 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

| PARAMETRO                | VALORES LIMITES |
|--------------------------|-----------------|
| Aluminio( mg/l)          | 1               |
| Arsénico( mg/l)          | 0,5             |
| Bario( mg/l)             | 20              |
| Boro( mg/l)              | 2               |
| Cadmio( mg/l)            | 0,1             |
| Cromo III( mg/l)         | 2               |
| Cromo VI( mg/l)          | 0,2             |
| Hierro( mg/l)            | 2               |
| Manganeso( mg/l)         | 2               |
| Níquel( mg/l)            | 2               |
| Mercurio( mg/l)          | 0,05            |
| Plomo(mg/l)              | 0,2             |
| Selenio( mg/l)           | 0,03            |
| Estaño( mg/l)            | 10              |
| Cobre( mg/l)             | 0,2             |
| Cinc( mg/l)              | 3               |
| Tóxicos metálicos(1)     | 3               |
| Cianuros( mg/l)          | 0,5             |
| Cloruros( mg/l)          | 2.000           |
| Sulfuros( mg/l)          | 1               |
| Sulfitos( mg/l)          | 1               |
| Sulfatos( mg/l)          | 2.000           |
| Fluoruros( mg/l)         | 6               |
| Fósforo total( mg/l)(2)  | 12              |
| Amoniaco( mg/l)          | 15              |
| Nitrógeno nítrico( mg/l) | 10              |
| Aceites y grasas( mg/l)  | 20              |
| Fenoles( mg/l)           | 0,5             |
| Aldehidos( mg/l)         | 1               |
| Detergentes( mg/l)       | 2               |
| Pesticidas( mg/l)        | 0,05            |

(1).- La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor de 3.

(2).- Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce 0.5, en previsión de brotes eutróficos.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

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

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

l) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Ordenanzas Municipales de la localidad.

Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondiente tasas municipales.

No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el concello disponga de otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

#### - RUIDOS

El nivel de ruidos no podrá ser superior a los 90 decibelios, medidos en cualquier lindero de la parcela.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1997 de Contaminación acústica y en la ordenanza municipal vigente en el momento de solicitarse la instalación.

#### - APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

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

- Ley de Protección de riesgos laborales. Ley 31/1995 (BOE 10-11-95) y demás disposiciones reglamentarias que la desarrollan.

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

La Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento

reina 1, 7º.- 27001 Iugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

R. D. 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- R. D. 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los centros de trabajo; y en especial lo establecido en su apartado A).2.1º a) en relación con las alturas libres mínimas exigibles.

- R. D. 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañen riesgos, en particular dorso-lumbares, para los trabajadores.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).

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

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

### 3.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### - INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 96 o la que esté vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

### 3.6.- CONDICIONES ESTETICAS

#### - GENERALIDADES

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

Secretaría

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Panto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres privados deberán tratarse adecuadamente, pavimentándolos o ajardinándolos, corriendo a cargo de la empresa beneficiaria su cuidado y mantenimiento.

Se prohíbe dedicar estos espacios libres para cualquier uso que pueda dañar la estética del parque empresarial.

En general, se prohíbe el uso de materiales de mala conservación y el acabado de paramentos exteriores con pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.

### 3.7.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Los proyectos de edificación que se presenten en solicitud de licencia justificarán el cumplimiento de la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (artículos 14 a 25) y de su reglamento de desenvolvimiento y ejecución (artículos 27 a 40).

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lourdena, 10 de abril de 2002

La Secretaría



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

#### 4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

##### 4.1.- SISTEMA DE COMUNICACIONES

- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

- CONDICIONES DE USO: serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal
- Aparcamientos: Uso público de aparcamientos

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

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

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que correspondan a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc.

##### 4.2.- ESPACIOS LIBRES.

###### a) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

- CONDICIONES DE USO: Se destinarán a jardines públicos.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Excepcionalmente, y previo acuerdo municipal, se permite la instalación de kioscos desmontables para prensa, flores, artículos para niños, etc.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/12/02  
Luzernán, 30 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

Se permitirán las necesarias instalaciones de servicio (almacenes para útiles de jardinería, aseos, etc.), así como el amueblamiento urbano (bancos, papeleras, juegos, material deportivo, etc.)

b) ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO.

Es la superficie de la parcela no ocupada por la edificación o elementos auxiliares.

- **CONDICIONES DE USO:** Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

**4.3.- ZONAS DE SERVICIO DE INSTALACIONES**

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios par el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, etc.

Si este espacio no fuera suficiente, se podrán disponer canalizaciones subterráneas sobre la franja de parcela de cinco metros que el retranqueo frontal obliga a dejar libres.

El establecimiento de otras servidumbres deberá quedar reflejado en el documento del Proyecto de Urbanización.

## 8.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

La modificación proyectada conlleva la adaptación de la normativa de aplicación en el apartado 4 de las Ordenanzas Reguladoras, relativo a las NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

En consecuencia con la nueva ordenación propuesta, se suprimen los apartados 4.4.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO y 4.5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, sustituyéndolos por la Ordenanza que se define a continuación:

*Diligencia: La ponga yo, Secretaria,  
para hacer constar que el presente  
documento es el aprobado definitivamente  
por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada  
el 16 de Agosto de 2004.  
Lorrenzá, 18 de Agosto de 2004.*



## ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

### - CONDICIONES DE PARCELACIÓN

El Ayuntamiento podrá subdividir simultánea o sucesivamente la parcela, según las necesidades de uso que se vayan produciendo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos de segregación:

a).- Las parcelas resultantes habrán de tener frente al vial público y no serán menores de 400 m<sup>2</sup>.

b).- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.

c).- Si, con motivo de la subdivisión de parcelas, fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas requerirán el correspondiente Proyecto de Urbanización y dichas obras se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

d).- Los especificados en el art. 205 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

### - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) Frente mínimo de parcela : No se fija

b) Retranqueos mínimos:

- De frente: 5 m.

*Diligencia: La proyo, Se-  
cretaria, para hacer constar  
que el presente documen-  
to es el aprobado defini-  
tivamente por el Pleno  
del Ayuntamiento en la  
Sesión celebrada el día  
16 de Agosto de 2004.*

*16 de Agosto 2004*  
*La Secretaria*  
*MEMORIA - 14*

- De fondo: Nulo, salvo en el caso de edificaciones que no lleguen a lindero, las cuales respetarán un retranqueo mínimo de 3 m.

- Laterales: Nulos, salvo en el caso de edificaciones que no lleguen al lindero, las cuales respetarán un retranqueo mínimo de 3 m.

c) Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Altura máxima: Será de 12,00 m

e) Nº de plantas: 3 (B+2)

- CONDICIONES DE USO

La zona de equipamiento público se destinará a la prestación de servicios asistenciales, educativos, culturales, deportivos, sanitarios y, en general, a todos los usos dotacionales que sean necesarios para el mejor servicio de la población.

Estos usos se refieren, por tanto, a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, socio-culturales, sanitarios y de policía.

Los usos permitidos incluyen igualmente los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias para tales usos (pabellones cubiertos,

*Del finas: Na pongo yo, Secretaria,  
para hacer constar que el  
presente documento es el  
aprobado definitivamente  
por el Pleno del Ayunta-  
miento en la sesión celebra-  
da el día 16 de Agosto  
de 2004.*

*Abundía, 18 Agosto 2004.*

*Secretaria,  
Fdo. D. Gloria Glez. Pedregal*

Diligencia: La pongo yo, Secretaria, para hacer constar que el presente documento es el aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión celebrada el día 16 de Agosto de 2004.

Juramento, 18 Agosto de 2004.

La Secretaria,

polideportivos, estadios, piscinas, etc.) así como sus instalaciones complementarias

(primeros auxilios, kioscos, oficinas vinculadas a la actividad, etc.) y aparcamientos.

Fdo. *Benigno Glez. Pedregal*

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39  
e-mail: ingaplan@terra.es

Además de los usos precitados se admiten también los siguientes: hotelero, reunión, de oficinas y todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector y el más adecuado servicio a la sociedad.

#### **4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL**

##### **- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

- a) Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>
- b) Frente mínimo de parcela: 8 m.

Documento aprobado definitivamente

en la sesión Plenaria de 25/2/02

Lourenzá, 30 de abril de 2002

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo

tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39



- Retranqueos mínimos:

- De frente: 5 m.

- De fondo: Nulo, salvo en el caso de edificaciones que no lleguen al lindero, las cuales respetarán un retranqueo mínimo de 3 m.

- Laterales: Nulos, salvo en el caso de edificaciones que no lleguen al lindero, las cuales respetarán un retranqueo mínimo de 3 m.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela será de 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Altura máxima: Será de 12,00 m

f) Nº de plantas: 3 (B+2)

#### - CONDICIONES DE USO

Comercial, oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje

- aparcamiento, talleres del automóvil, establecimientos de hostelería.

### 4.7- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES

#### -CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En edificación aislada, agrupada o pareada. (Parcelas tipo 1).

a) Tipo de construcción: Edificios aislados, agrupados o pareados

b) Frente mínimo de parcela: 12 m.

c) Retranqueos mínimos:

De frente: 5 m.

De fondo: Nulo, siendo de 3 metros en edificaciones que no lleguen al lindero

o cuando coincida con límite del Parque Empresarial.

Lateral: Nulo, siendo de 3 m. en edificaciones que no lleguen a lindero

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lorena, 20 de abril de 2002



ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39

La agrupación de edificios adosados en ningún caso podrá superar los 200 m. de frente y dejará un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima referida a la superficie de la parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Altura máxima: Será de 12 m.

f) Número de plantas: 3 (B+2)

g) Ocupación máxima: La limitada por los retranqueos.

- Industria aislada. (Parcelas tipo 2).

a) Tipo de construcción: Aislada

b) Frente mínimo de parcela: 20 m.

c) Retranqueos mínimos:

De frente: Mínimo 5 m.

De fondo y laterales: Mínimo 5 m.

d) Edificabilidad: El aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Altura máxima: será de 15 m., salvo justificación suficiente a criterio del Ayuntamiento, en caso de procesos industriales que requieran mayor altura.

f) Número de plantas: 3 (B+2), con la salvedad del apartado anterior.

g) Ocupación máxima: La limitada por los retranqueos

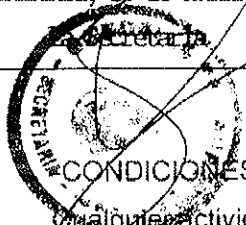
Además de las condiciones aquí expresadas, las construcciones a ejecutar deberán dar cumplimiento a lo previsto por la legislación sectorial de aplicación, en concreto, la concerniente a la línea límite de edificación de la carretera N - 634, establecida a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

En la franja de terreno comprendida entre esta línea y la carretera, se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción.

Documento aprobado definitivamente  
en la sesión Plenaria de 25/2/02  
Lourenzá, 30 de abril de 2002

ingaplan

consulting de ingeniería, arquitectura y planeamiento  
reina 1, 7º.- 27001 lugo  
tlf: 982 - 24 45 67 / fax: 982 - 28 45 39



#### CONDICIONES DE USO

Cualquier actividad industrial así como sus usos compatibles, según lo especificado en el apartado 2.1. B de estas ordenanzas, que cumpla con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la comisión Provincial de Medio Ambiente, verificando además las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

La admisibilidad de los usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada. Por lo que, previa o simultáneamente a la solicitud de usos compatibles, será obligatoria la autorización de la actividad industrial principal. La superficie edificable máxima que pudieran ocupar los diferentes usos compatibles (en su conjunto) será menor que la mitad de la superficie edificable máxima materializable sobre la parcela.

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela si cumple, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
  - Acceso independiente de la industria
  - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
  - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.8 - APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando se produzca contradicción por aplicación, a una determinada parcela, de la distinta normativa establecida, prevalecerá la más restrictiva.