

4. - REGLAMENTACION DETALLADA DO USO PORMENORIZADO. ORDENANZAS

4. - REGLAMENTACION DETALLADA DO USO PORMENORIZADO. ORDENANZAS

- 4.1. - XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS
 - 4.1.1. - XENERALIDADES
 - 4.1.2. - TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS
- 4.2. - DEFINICIÓN E ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPAZOS E USOS
 - 4.2.1. - CUALIFICACIÓN DO CHAN
 - 4.2.2. - ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.2.3. - PARCELACIÓNS
 - 4.2.4. - PROXECTOS DE URBANIZACIÓN
- 4.3. - NORMAS DE EDIFICACIÓN
 - 4.3.1. - CONDICIÓNS TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACIÓN COAS VÍAS PÚBLICAS
 - 4.3.2. - CONDICIÓNS DE EDIFICACIÓN
 - 4.3.3. - CONDICIÓNS DE VOLUME
 - 4.3.4. - CONDICIÓNS DE USO NAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL E COMERCIAL
 - 4.3.5. - CONDICIÓNS HIXIÉNICAS
 - 4.3.6. - CONDICIÓNS DE SEGURIDADE
 - 4.3.7. - CONDICIÓNS ESTÉTICAS
- 4.4. - NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA
 - 4.4.1. - SISTEMA DE COMUNICACIÓN
 - 4.4.2. - ESPAZOS LIBRES
 - 4.4.3. - ZONAS DE SERVIZO DE INSTALACIÓNS
 - 4.4.4. - ZONAS DEPORTIVAS
 - 4.4.5. - ZONAS DE EQUIPAMENTO SOCIAL
 - 4.4.6. - PARCELAS DE USO INDUSTRIAL E COMERCIAL
 - 4.4.7. - APLICACIÓN XERAL DAS NORMAS DE CADA ZONA

1. XENERALIDADES E TERMINOLOXIA DE CONCEPTOS

1.1 XENERALIDADES

1.2 TERMINOLOXIA DE CONCEPTO

- UNIDADE DE PLAN OU SECTOR
- AREAS DE REPARTIÇÃO
- APROVEITAMENTO TIPO
- COEFICIENTES DE PONDERACION
- POLIGONO
- ETAPA
- RASANTE
- ALINEACION
- MAZÁ
- LINDEIROS
- PARCELA EDIFICABLE
- PARCELA MINIMA
- FRONTE DE PARCELA
- LINEA DE FACHADA
- RETRANQUEO
- MEDICION DO RETRANQUEO
- LÍMITE DE OCUPACIÓN MÁXIMA
- SUPERFICIE ocupada
- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA
- FONDO EDIFICABLE
- SUPERFICIE EDIFICABLE
- EDIFICABILIDAD
- SOTANOS E SEMISOTANOS
- ENTREPLANTAS
- ALTURA DE EDIFICACION
- ALTURA SOBRE TERREO
- ALTURA DE PLANTA
- NAVES
- BLOQUES REPRESENTATIVOS
- CONSTRUCIÓNS POR ENRIBA DA ALTURA MAXIMA
- CHAFLAN
- EDIFICACION illada
- EDIFICACION PEGADA

2. REXEMEN URBANISTICO DO SOLO

2.1 CALIFICACION DO SOLO

2.2 ESTUDIO DE DETALLE

2.3 PARCELACIÓN

- XENERALIDADES
- SEGREGACION DE PARCELAS
- AGRUPAMENTO DE PARCELAS

2.4 PROXECTOS DE URBANIZACION

- XENERALIDADES
- REDE VIARIA E PEONIL
- ACCESIBILIDADE
- APARCAMENTOS PUBLICOS
- REDES DE SERVIZO
 - Rede de abastecemento
 - Rede de saneamento
 - Rede de enerxía eléctrica
 - Rede de iluminación pública
 - Rede de telefonía
 - Outros servizos

3. NORMAS DA EDIFICACION (COMÚNS A TODAS AS ZONAS)

3.1 CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACION COAS VIAS PUBLICAS

- LICENZAS
- ACCESO A PARCELAS

3.2 CONDICIÓN DA EDIFICACION

- NORMATIVA XERAL
- PECHES DE PARCELAS

3.3 CONDICIÓN DE VOLUME

3.4 CONDICIÓN DE USO

3.5 REGULACION DE EMISIÓN CONTAMINANTES

- EMISIÓN GASOSAS
- AUGAS RESIDUAIS
- RÚIDOS
- APLICACIÓN XERAL DE NORMAS HIGIENICAS E DE SEGURIDADE

3.6 CONDICIÓN DE SEGURIDADE

- INSTALACIÓN DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

3.7 CONDICIÓN ESTETICAS

- XENERALIDADES

3.8 CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE NAS EDIFICACIÓN

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SOLO INDUSTRIAL

- USO INDUSTRIAL

4.2. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO E SOCIAL.

- PARQUE DEPORTIVO
- EQUIPAMENTO COMERCIAL
- EQUIPAMENTO SOCIAL

4.3. SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES DE DOMINIO E USO PUBLICO

- XARDÍNS
- REDE VIARIA PRINCIPAL, RESERVA E APARCAMENTOS asociados Á REDE VIARIA
- APARCAMENTOS

4.4. APLICACIÓN XERAL DAS NORMAS DE CADA ZONA

1. XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS

1.1. XENERALIDADES

As presentes Ordenanzas teñen por obxecto a regulamentación do Uso dos terreos e a edificación pública e privada, todo iso de acordo coas especificacións contidas no artigo 61 do Regulamento de Plan Urbanístico.

Polo que se refire á terminoloxía de conceptos establécense, a continuación, as seguintes definicións:

1.2. TERMINOLOXÍA DE CONCEPTOS

UNIDADE DE PLAN OU SECTOR

Comprende o conxunto de terreos obxecto deste Proxecto Sectorial, e interiores á delimitación gráfica representada nos planos deste Plan.

AREAS DE REPARTICIÓN

Son ámbitos en que se reparten as cargas e beneficios derivados da execución do plan.

De acordo co previsto na disposición transitoria 2ª, punto 3), e art 90.3 da lei do Solo de Galicia, o sector delimitado no presente Proxecto Sectorial quedaría asimilado a unha área de repartición aos efectos da distribución dos beneficios e cargas urbanísticas.

APROVEITAMENTO TIPO

É a superficie construíble por metro cadrado de solo referida ao uso característico e predominante da área de repartición. En solo urbanizable o aproveitamento tipo de cada área de repartición determinarase dividindo o aproveitamento lucrativo total das zonas incluídas nestas, expresados en metros cadrados construíbles do uso característico, pola superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes ou adscritos a esta.

COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fixados polo Plan Xeral, tomando o uso e tipoloxía característico como valor a unidade, e ao resto valores superiores e inferiores, en función das circunstancias concretas do municipio e área de repartición. Os coeficientes de ponderación serán fixados polo Proxecto Sectorial, e establecerán ponderación relativa de usos; neste Proxecto Sectorial son de valor 1.

POLIGONO

Ambitos territoriais que comportan a execución integral do plan e foron delimitados de forma que permiten o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie. Neste Proxecto Sectorial delimitáanse un Polígono Único de Actuación.

O sistema de actuación será o de expropiación.

ETAPA

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

RASANTE

É a liña que determina a inclinación dun terreo ou pavimento respecto do plano horizontal.

Distingúense dous tipos de rasantes:

- Rasante de viais (calzadas e beirarrúas): É o perfil lonxitudinal do viario, segundo Proxecto de Urbanización.
- Rasante de terreo: É a que corresponde ao perfil do terreo natural (cando non experimente ningunha transformación) ou artificial (despois das obras de explanación, desmonte ou recheo que supoñan unha alteración da rasante natural).

ALINEACION

Son as liñas definidas polo Proxecto Sectorial e materializadas polo Proxecto de Urbanización que os desenvolva que delimitan os espazos libres de dominio público dos terreos de uso privado e de servizos de interese público e social.

Defínense dous tipos de aliñacións:

- Aliñacións a viais: o espazo libre delimitado é unha vía de circulación. (rede viaria).
- Aliñacións a espazos públicos: o espazo libre delimitado é distinto a unha vía de circulación (xardíns e aparcamentos).

MAZÁ

Superficie de solo de uso privado ou de servizos de interese público e social, delimitado por aliñacións

LINDEIROS

Son as liñas perimetrales que delimitan as parcelas de solo de uso privado ou de servizos de interese público e social, e quedarán definidos no correspondente Proxecto de reparcelación que no seu momento, se elabore para a execución do Proxecto Sectorial.

Con respecto á súa posición, os lindeiros clasifícanse en:

- Lindeiro frontal: O que delimita a parcela coa vía pública de acceso. É coincidente coa aliñación a vial.
- Lindeiro de fondo: O que separa a parcela pola súa parte oposta á frontal. Pode ser ou non coincidente coa aliñación a espazo público.
- Lindeiros laterais: Os restantes lindeiros distintos do frontal e de fondo. Pode ser ou non coincidente á aliñación a vial ou espazo público.

PARCELA EDIFICABLE

Superficie de solo de uso privado ou de servizos de interese público e social comprendida entre lindeiros, sobre a cal se pode edificar.

PARCELA MÍNIMA

É a superficie mínima de parcela edificable, establecida polo seu correspondente ordenanza.

FRONTE DE PARCELA

Lindeiro frontal coincidente coa aliñación a vial que lle dá acceso.

LINEA DE FACHADA

É a intersección do plano vertical da fachada co plano de xeratrices horizontais que conteñen a rasante oficial.

RETRANQUEO

Distancia comprendida entre a aliñación e/ou lindeiro e a liña de fachada.

Defínense dous tipos de retranqueo:

- ❑ Retranqueo á aliñación: distancia comprendida entre unha aliñación e a liña de fachada. Os retranqueos ás aliñacións se grafia no plano de aliñacións e retranqueos do Proxecto Sectorial.
- ❑ Retranqueo a lindeiro de parcela: distancia comprendida entre un lindeiro entre parcelas e a liña de fachada. Os retranqueos a lindeiros de parcelas establécense nas ordenanzas do Proxecto Sectorial.

MEDICION DO RETRANQUEO

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

LÍMITE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

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

SUPERFICIE ocupada

É a superficie delimitada polas liñas de fachada da edificación

Para o conxunto da superficie ocupada non se terá en conta os aleiro e marquesiñas.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

A superficie máxima de ocupación das parcelas, nas diferentes zonas edificables previstas no Proxecto Sectorial, queda definida polas condicións de retranqueo no plano de aliñacións e retranqueos.

FONDO EDIFICABLE

Distancia máxima comprendida entre a aliñación exterior e o paramento vertical oposto a esta (paramentos das edificacións máis afastados daquela).

SUPERFICIE EDIFICABLE

Superficie construída máxima que se poderá materializar, aos efectos da cal computarán as superficies de todas as plantas edificadas dentro da superficie ocupada, tanto as construídas sobre rasante como as de semisótanos en que a cara inferior do seu forxado de teito atópese en calquera punto sobreelevado máis de 1 m. respecto da rasante do terreo exterior en contacto coa edificación.

Non se computarán na devandita verificación as superficies construídas que non se asolo cubertas, as que estean cubertas pero abertas por 3 ou máis lados, as pechadas baixo cuberta de altura libre inferior a 1,5 m. e as construcións e elementos accesorios

Non se computarán na devandita verificación a superficie de semisótanos, sotos e entreplantas que satisfagan as condicións que as definen.

A superficie edificable vén determinada polos retranqueos mínimos obrigatorios fixados no plano nº7 de aliñacións e retranqueos e as condicións de edificación que se establecen nas diferentes ordenanzas e memoria descritiva deste Proxecto Sectorial.

EDIFICABILIDAD

A edificabilidad exprésase en metros cadrados edificables (m²e), coincidentes coa superficie edificable máxima. O presente Proxecto Sectorial establece a edificabilidad máxima por mazás. A suma destas coincide coa edificabilidad máxima do sector.

O Proxecto de Parcelación, conterá, dentro da parcelación efectuada, a edificabilidad asignada a cada parcela, sendo a suma coincidente co máximo permitido por mazás e a suma destas co sector.

SOTANOS E SEMISOTANOS

Enténdese por soto á totalidade ou a parte de planta o teito da cal se atopa, en todos os puntos, por debaixo da rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación.

Enténdese por semisótano a planta da edificación que ten parte da súa altura por debaixo da rasante da beirarrúa ou do terreo en contacto coa edificación e o paramento inferior da cal do forxado de teito atópase a unha altura igual ou inferior a 1,00 m. en calquera punto sobre a rasante da beirarrúa ou de terreo en contacto coa edificación.

Tanto os sotos como os semisótanos non contarán para os efectos da verificación da condición de edificabilidad máxima.

ENTREPLANTAS

Enténdese por entreplanta a superficie construída naquelas edificacións dunha soa planta destinadas a uso comercial e industrial con superficie inferior ao 20% da superficie de planta considerada, sempre e cando o seu uso estea asociado ao da planta.

Entreplantas consideraranse como plantas para os efectos da verificación da condición de edificabilidad máxima.

ALTURA DA EDIFICACIÓN

É a comprendida entre a rasante elixida para o proxecto e a cara inferior do forxado de cuberta ou tirante da nave, segundo o caso de que se trate medido sobre os planos de fachada no punto medio destas, se a súa lonxitude non chega a 20 m., se supera tomaranse aos 10 m. do punto máis baixo, podéndose graduar a construción.

ALTURA SOBRE TERREO

É a altura comprendida entre a rasante do terreo en contacto coa edificación e a cara inferior do forxado ou armazón estrutural da cuberta, medida no punto medio de cada fachada. A rasante do terreo en contacto coa fachada frontal non poderá en ningún caso superar un desnivel respecto da rasante do vial máis próximo maior de 1 metro.

A altura da edificación así definida non poderá superar en ningunha das fachadas a altura máxima que se establece nas ordenanzas do Proxecto Sectorial. Non obstante o anterior, no caso en que, polos desniveis topográficos existentes nunha parcela, a aplicación dunha altura uniforme á liña de coroación perimetral dun edificio, puidese provocar que se alcanzasen excesos sobre a altura máxima e que en ningún punto das fachadas se alcancen alturas superiores á que resulta de aumentar en 1 metro a devandita altura máxima.

ALTURA DE PLANTA

É a comprendida entre dous forxados consecutivos. Cando se trate de naves, a altura de planta e a altura libre de planta considerárase equivalente.

NAVES

Edificios destinados a soportar os procesos de fabricación e/ou almacenaxe.

BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción e conferencias, exposicións, laboratorios de investigación, vivendas e, en xeral, todos os que dependendo administrativamente da industria ou comercio, non se dedique a procesos de fabricación ou almacenado.

CONSTRUCCIÓN POR ENRIBA DE LA ALTURA MAXIMA

Son aquelas construcións e instalacións necesarias para o axeitado funcionamento dos almacéns e industrias tales como: depósitos elevados, silos, torres de fabricación, moegas, torres de refrixeración, chemineas, caldeiras, básculas de pesaxe, grúas ou pontes grúas, antenas, ou outros debidamente xustificadas.

O proxecto xustificará mediante anexo específico a necesidade de superar a altura máxima establecida nas ordenanzas, en función do concreto proceso produtivo ou de almacenaxe.

CHAFRÁN

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

EDIFICACIÓN illada

É a situación en parcela independente, con obriga de retranqueos en todos os seus lindeiros.

EDIFICACIÓN PEGADA

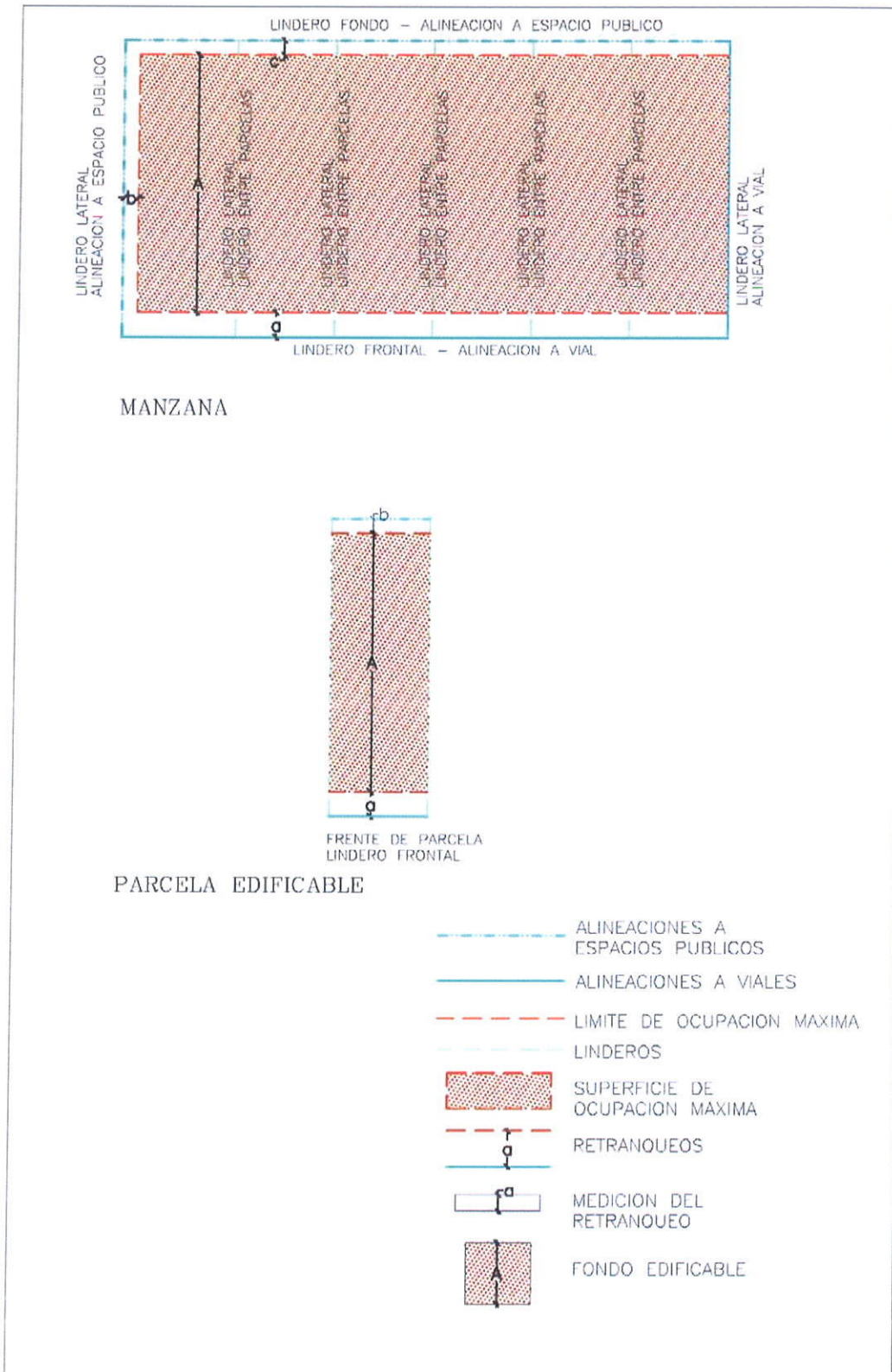
Considerárase que dúas edificacións se asoio pegadas a un lado, cando as súas fachadas cegas orientadas ao lindeiro lateral que corresponda, atopan unidas unha á outra ou formando unha única parede medianeira.

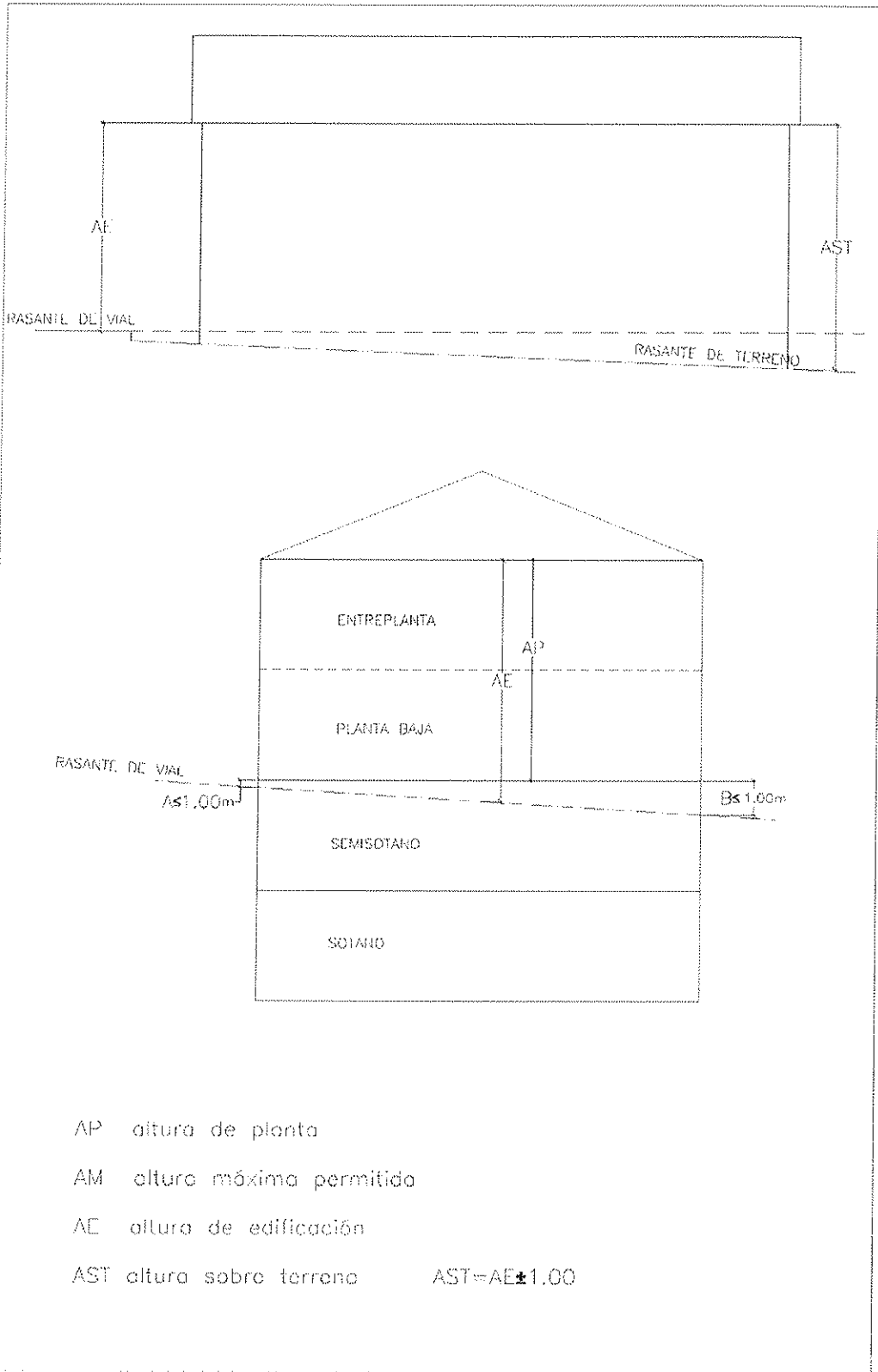
Dúas variantes deste concepto son os conceptos:

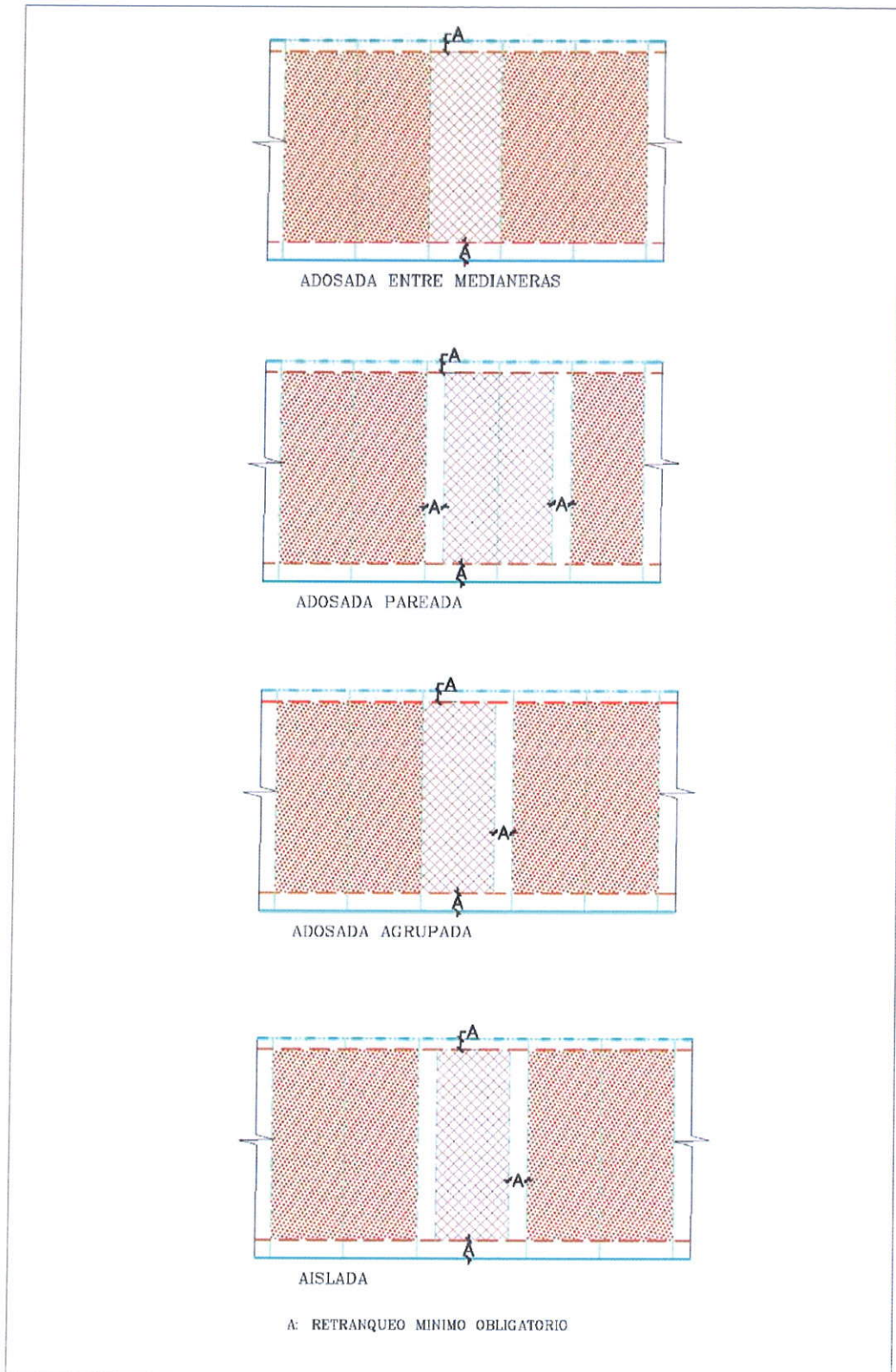
- Pegada pareada. É a agrupación unicamente de dous edificios independentes.
- Pegada entre medianeiras. É a situación en parcelas independentes con edificación pegada a ambos os dous lados formando fila con outras edificacións.
- Pegada agrupada. Situación superposta de pareada e entre medianeiras cando se atopa pegada a un lado cun grupo de edificacións en medianeira.

Nas páxinas seguintes achéganse tres figuras que recollen de xeito gráfico en esbozo explicativo os conceptos expresados.

Achégase tamén un cadro co resumo por mazás da superficie de estas, superficie máxima de ocupación e edificabilidade máxima.







2. REXEMEN URBANÍSTICO DO SOLO

2.1. CALIFICACION DO SOLO

Dentro do ámbito do plan distínguense as seguintes zonas:

A. SOLO INDUSTRIAL

A.1. USO INDUSTRIAL

B. SERVIZOS DE INTERES PUBLICO E SOCIAL

B.1. PARQUE DEPORTIVO

B.2. EQUIPAMENTO COMERCIAL

B.3. EQUIPAMENTO SOCIAL

C. SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES DE DOMINIO E USO PUBLICO

C.1. XARDÍNS

C.2. REDE VIARIA PRINCIPAL, RESERVA E APARCAMENTOS asociados Á REDE VIARIA

C.3. APARCAMENTOS

O uso industrial é o correspondente aos establecementos destinados á obtención de materias primas ou derivadas destas, incluíndo a almacenaxe, envasada, reparación, transporte e distribución dos devanditos produtos, ou a exposición, reparación e garda de maquinaria, así como ás funcións que complementan a actividade industrial propiamente dita.

O uso comercial é o relativo a edificios ou locais de servizo público destinados a compra, venda e distribución de mercadorías de todas clases, incluídos o almacenamento destas. Comprende tamén os establecementos mixtos con industria non molesta, insalubre, nociva ou perigosa, sempre que predomine a parte comercial.

Considéranse usos compatibles co industrial-comercial aquelas actividades non especificamente industriais, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, establecementos de hostalaría, empresas de servizos, garaxe - aparcamento, talleres do automóbil, estacións de servizo e o de vivenda.

A admisibilidade destes usos compatibles queda supeditada á existencia ou implantación simultánea do uso industrial principal na parcela considerada

2.2. ESTUDIO DE DETALLE

Os estudos de detalle terán por obxecto a definición de aliñacións, rasantes, vías interiores particulares de acceso á edificación, etc., que sexa necesario establecer cando se proceda ás operacións de subparcelación para obter maior proporción de pequena industria e/ou para desenvolver as zonas de equipamento.

En calquera caso, os Estudos de Detalle se axustarán á Lei do solo de Galicia (art. 30) e aos artigos 65 e 66 do Regulamento de Plan Urbanístico.

2.3. PARCELACIÓNS

XENERALIDADES.

Enténdese por parcelación a subdivisión simultánea ou sucesiva de terreos en dous ou máis lotes, ou a agrupación de dous ou máis lotes nun solo.

O Proxecto de Parcelación recollerá o Plano Parceiro que permita identificar cada unha das parcelas resultantes.

O Plano Parceiro establecerá os lindeiros entre parcelas, sen modificar as aliñacións e retranqueos ás mesmas establecidas no Proxecto Sectorial.

O Plano Parceiro especificará a superficie e edificabilidade de cada parcela. A suma de superficies e edificabilidade asignada a cada parcela integrada nunha mesma mazá será igual á establecida por este Proxecto Sectorial para a citada Mazá. A suma de superficies e edificabilidade de cada mazá será igual á establecida por este Proxecto Sectorial para o Sector.

En todas aquelas divisións de parcelas, parcelacións ou segregacións, que se realicen con posterioridade á completa execución do Proxecto de Parcelación, as novas parcelas haberán de ter fronte a vial público, cumprindo as condicións de fronte e superficie mínimos que se regulen nas ordenanzas do presente Proxecto Sectorial.

SEGREGACION DE PARCELAS

Poderanse dividir as parcelas establecidas no Plano parceiro noutras de menor tamaño sempre e cando se cumpran os seguintes requisitos:

- As parcelas resultantes terán unha superficie mínima de 400 m².
- As parcelas resultantes terán unha fronte mínima de 10 m.
- A suma das superficies das parcelas resultantes coincidirá coa superficie da parcela matriz.
- A suma da edificabilidade das parcelas resultantes coincidirá coa edificabilidade da parcela matriz.
- As parcelas resultantes disporán de acceso rodado á rede viaria
- As parcelas resultantes disporán de acometidas independentes a cada un dos servizos.

AGREGACION DE PARCELAS

Poderanse agregar parcelas para obter outras de maior tamaño, sempre e cando se cumpran os seguintes requisitos:

- As parcelas resultantes terán unha superficie máxima igual á da mazá na que se sitúan.
- A superficie da parcela resultante coincidirá coa suma das superficies das parcelas matriz.
- A edificabilidade da parcela resultante coincidirá coa suma das edificabilidades das parcelas matriz.
- A parcela resultante disporá de acceso a rodado á rede viaria
- A parcela resultante disporá de acometidas independentes a cada un dos servizos.

2.4. PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

XENERALIDADES

Os proxectos de Urbanización estarán constituídos polos documentos requiridos polo Regulamento de Plan, así como polo que se derive do cumprimento das condicións impostas polo Proxecto Sectorial.

No desenvolvemento das previsións do Proxecto Sectorial, os proxectos de Urbanización poderán abranguer un ou varios polígonos de actuación, pero tendo en conta que a súa totalidade forman un conxunto funcional completo, con instalacións en parte comúns e en parte complementarias. Por este motivo, o deseño e execución dos Proxectos de Urbanización deberán realizarse tendo en conta a división en Polígonos e etapas de actuación, se procedese.

As condicións mínimas que deberán reunir as infraestruturas de servizos baseándose nas que se redactarán os correspondentes Proxectos de Urbanización, son os seguintes:

REDE VIARIA E PEONIL

A sección adoptada nos viais nº 10, nº 20, nº 30, nº 40 e nº 50 é de 18,00 m., distribuídos en 12,00 m. de calzada con dous carrís de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas as dúas direccións e de 2,50 m. para aparcamentos ou detención de vehículos. A ambos os dous lados dispóñense bandas de 3,00 m. de ancho para camiños peonís distribuídos en beirarrúas de 1,50 m. de ancho e zonas verdes de 1,50 m. para canalización de servizos.

A sección do vial nº60 é de 13,00 m., distribuídos en 7,00 m. de calzada con dous carrís de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas as dúas direccións. A ambos os dous lados dispóñense bandas de 3,00 m. de ancho para camiños peonís distribuídos en beirarrúas de 1,50 m. de ancho e zonas verdes de 1,50 m. para canalización de servizos.

A sección do vial nº70 é de 8,00 m., distribuídos en 8,00 m. de calzada con dous carrís de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas as dúas direccións e beiravías de 0.50 m.

As calzadas realizaranse con firmes flexibles, os bordos serán de formigón, e as beirarrúas serán de formigón regulado ou ruleteado, rebaxadas nos tramos de acceso a parcelas.

Todos os encontros de rúas serán dimensionar conforme ás "Recomendacións para o proxecto de interseccións" do M.O.P.T.

O Proxecto de Urbanización deixará previsto o acceso a cada parcela.

ACCESIBILIDADE

A ordenación proposta no presente Proxecto Sectorial - en especial polo que afecta á rede viaria e peonil- foi deseñada tratando de evitar toda restrición para a accesibilidade das persoas con limitacións motoras e sensoriais, correspondendo aos Proxectos de Urbanización, en última instancia, conter as especificacións necesarias para que os espazos de uso público -viais, zonas verdes- resulten plenamente accesibles ás devanditas persoas. Os proxectos de edificación que se acompañen en solicitude de licenza garantirán a correcta accesibilidade das devanditas persoas dentro das edificacións.

En calquera caso os proxectos de urbanización se axustarán ao disposto na lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade autónoma de Galicia (art 5 a 13) e aos art 12 a 26 do regulamento de desenvolvemento e execución da devandita lei, esixibles á urbanización dos espazos libres de uso público.

APARCAMENTOS PUBLICOS

Os proxectos de urbanización sinalizarán as prazas de aparcamento previstas na rede viaria e nas áreas de uso específico reservadas no Proxecto Sectorial.

Reservarase polo menos un 2% do nº total de prazas para persoas de mobilidade reducida art 7.c do Anexo ao Regulamento de Plan e 14 da lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia).

En calquera caso os aparcamentos públicos cumprirán as determinacións do Regulamento de desenvolvemento e execución da lei de accesibilidade e supresión de barreiras na comunidade autónoma de Galicia (art 21,37; e bases1.3 e 3 do anexo 1 do devandito regulamento).

REDES DE SERVICIOS

A continuación defínense as características que deben reunir as redes de servizos, se ben se terán en conta as esixencias das diferentes normativas técnicas que poidan xurdir no futuro, así como a adaptación aos novos materiais, usos e técnicas construtivas.

A modificación das condicións descritas deberán ser xustificadas axeitadamente polo Técnico Redactor do Proxecto de Urbanización.

REDE DE ABASTECIMIENTO

Trazado

- A rede de abastecemento dispórase baixo as beirarrúas ou terrizos, sendo mallada para equilibrar as variables de cálculo da rede e proporcionar unha maior seguridade en casos de avaría e/ou corte de subministración.
- A profundidade de instalación será de 1,00 metro mínimo.
- O trazado da rede recóllese no plano nº 12.
- O punto de entroncamento recóllese no plano nº 16.

Condicións de cálculo

- A dotación de auga estímase en 0,50 litros/segundo/hectárea.
- Tomarase un coeficiente punta de 2,4.
- A velocidade de circulación de auga estará comprendida entre 0,5 e 4.00 m/s.
- A rede hidráulica permitirá o funcionamento simultáneo de dous hidrantes durante dúas horas cun caudal de 1.000 l/min. e presión mínima de 10 m.c.a. En caso de redes de subministración existentes adoptarase o valor de 500 l/min.

Características de deseño

- A rede construírse en polietileno de alta densidade - fundición dúctil cun diámetro mínimo de 90 mm.
- A presión mínima de traballo das canalizacións será de 10 m.c.a.
- A rede dispórase mallada con válvulas de corte nos cruzamentos, de tal maneira que permita obter tramos independentes e facilite a subministración ao resto dos tramos.
- Dispóranse bocas de rego para rego de zonas verdes e baldeo de rúas.
- Dispóranse bocas de incendio.
- Dispóranse acometidas individuais para cada parcela.

REDE DE REDE de sumidoiros

Trazado

- Disporase unha rede de saneamento en sistema separativo.
- Os colectores de pluviais dispóñense baixo o aparcamento, a unha profundidade mínima de enterramento de 1,20 m.
- Os colectores de residuais de dispoñen baixo beirarrúa a unha profundidade mínima de enterramento de 1,20 m.
- O trazado da rede recóllese no plano nº 10 e 11.
- A conexión cos sistemas xerais recóllese no plano nº 16

Condições de cálculo

Establécense os seguintes parámetros para os efectos de cálculo dos proxectos de urbanización:

Augas residuais

- O caudal será o empregado en abastecemento con 0,5 litros/segundo/hectárea.
- Tomarase un coeficiente punta de 2,4.
- As velocidades de circulación tómanse de 0,5 a 3 m/segundo.
- Poderanse realizar verteduras asimilables no seu tratamento ás verteduras domésticas que serán depuradas de forma conxunta cos da vila, dando lugar ás correspondentes taxas municipais.

Augas pluviais

- Para o cálculo de augas pluviais adoptarase o método racional.
- A intensidade media horaria de acordo co mapa de precipitacións na provincia de Lugo para un período de retorno de 10 anos é de $I_h = 25 \text{ mm/h}$.
- O tempo de concentración tomaremos o valor de 20 minutos co cal teremos un caudal de 45 mm/h.
- Adoptaranse os seguintes coeficientes de escorrentía:
 - Parcelas: 0,80
 - Viais: 0,80
 - Zonas sen pavimentar: 0,40
 - Zonas verdes: 0,30

Características de deseño

- O material a empregar será PVC compacto, serie V ou de formigón vibrado ou formigón armado con enchufe de campá e xunta de goma.
- As canalizacións terán un diámetro mínimo de 315 mm.
- A pendente mínima será do 0,5% en canalizacións de PVC e 1% en formigón.
- A pendente da canalización será inferior ao 6% e disporanse de resaltes para iso.
- As tapas de rexistro serán para 40 Tn.
- A distancia máxima entre pozos será de 50 m.
- Disporanse sumidoiros cada 35-40 m. e nos puntos baixos.
- As acometidas serán independentes para pluviais e residuais.
- As acometidas disporanse directas a pozo. En caso de acometer canalización empregaranse pezas especiais.
- As acometidas terán unha pendente mínima do 2%.

REDE DE ENERXÍA ELÉCTRICA

Trazado

- A rede de distribución en media tensión disporase enterrada baixo calzada, en zona de aparcamentos ata os centros de transformación.
- A rede de distribución en baixa tensión disporase aérea sobre postes de formigón ou enterrada baixo beirarrúas ou zonas verdes.
- O trazado da rede reflíctese no plano nº 13.
- O punto de entroncamento recóllese no plano nº 16.

Condições de cálculo

- O consumo mínimo a considerar para o cálculo de instalación será de 150 Kw. por Ha. de superficie de parcela cun mínimo de 15 Kw. por parcela.
- Empregaranse os coeficientes regulamentados ou os sinalados pola compañía distribuidora.

Características de deseño

- A rede subterránea de media tensión executarase segundo normas da compañía subministradora.
- A rede de distribución de baixa tensión executarase segundo normas da compañía subministradora.

REDE DE ILUMINACIÓN PÚBLICA

Trazado

- A rede de iluminación pública disporase unilateral, con lámpadas de vapor de sodio sobre postes de formigón en redes de distribución aérea ou báculos e/ou postes de formigón en redes de distribución subterránea.
- O trazado da rede reflíctese no plano nº 17

Condições de cálculo

- O nivel de iluminación medio será de 20 lux. en viais.
- Disporase en sistema unilateral.
- A relación altura montaxe/ ancho de calzada será inferior a 1,00 e superior a 0,70.

Características de deseño

- As lámpadas serán de vapor de sodio de 150 w ou 250 w.

REDE DE TELEFONÍA

Trazado

- Discorrerá preferentemente baixo beirarrúa ou zona verde.
- O trazado da rede reflíctese no plano nº 15.

Condições de cálculo

- Efectuarase segundo normas da compañía subministradora.

Características de deseño

- A rede de distribución subterránea efectuarase con tubos normalizados de PVC baixo beirarrúa envolvidos en prisma de formigón ou tubo de polietileno corrugado de dobre parede envolvidos en area en beirarrúa e formigón en calzada segundo criterio da compañía subministradora.
- As arquetas serán de formigón prefabricadas ou "in situ" segundo dimensións normalizadas pola compañía subministradoras.
- Disporase arqueta de acometida cada dous parcelas con 1 tubo de 40 mm. cada parcela.

OUTROS SERVIZOS

Baixo beirarrúa ou nas áreas entre os retranqueos e a aliñación, poderanse establecer aquelas redes de servizo tales como gas, telecomunicacións, etc., que poidan existir no futuro.

3. NORMAS DA EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACION COAS VIAS PÚBLICAS

LICENZAS

Estarán suxeitos a logo de licenza, todos actos previstos en art. 168.1 de Lei de Solo de Galicia e 10 de Regulamento de Disciplina Urbanística.

O concello fixará os avais que garantan a reparación dos danos que se puidesen ocasionar nas vías públicas e que sexan imputables aos beneficiarios das parcelas.

ACCESO A PARCELAS

O Proxecto de Urbanización deixará previsto o acceso a cada parcela.

En caso de que o beneficiario quixese variar o devandito acceso, manterá as mesmas características construtivas previstas no P.U., debendo contar coa correspondente licenza municipal.

O beneficiario da parcela quedará obrigado a reparar os danos debidos á construción de accesos cando estes corran pola súa conta.

3.2. CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN (COMÚNS A TODAS AS ZONAS)

NORMATIVA XERAL

No caso de edificios independentes dentro dunha parcela, a separación mínima entre eles será de 3 m.

Permitense patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que, en planta, se poida inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións, se estas teñen locais susceptibles de estancia habitual de persoas; ou á metade do diámetro se os ocios ao patio pertencen a zona de paso, almacéns ou outras que non reúnan as condicións para a estancia habitual de persoas.

Permitense semisótanos cando se xustifiquen debidamente, de acordo coas necesidades. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocios de ventilación teñan unha superficie non menor a 1/8 da superficie útil do local.

Permitense sotos cando se xustifique debidamente.

Queda prohibido utilizar os sotos como locais de traballo.

Permítese que as construcións e elementos accesorios necesarias para o axeitado funcionamento dos almacéns e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrixeración, chemineas, ..., superen a altura máxima permitida ás edificacións.

Para determinar a superficie de ocupación en planta e a superficie construída terase en conta o exposto no apartado 1.2 destas ordenanzas.

PECHES DE PARCELA

O límite da parcela nas aliñacións a vías e nas liñas medianeiras, obxecto de retranqueos, materializarase cun cerramento tipo que se fixe para o Parque, ou, no seu caso, resolverase respectando un deseño axeitado que deberá someterse a aprobación municipal. O peche reflectirase no proxecto construtivo.

Os peches das aliñacións a espazos públicos (non a vías), realizaranse cun muro cego de 2.50 m. de altura con materiais que teñan un acabado visto ou polo menos recebo e pintado.

A construción do cerramento común a dúas parcelas correrá a cargo da industria que primeiro establézase debendo aboarlle a segunda o custo que correspondería á metade do cerramento tipo antes citado, debendo realizar este abono antes do comezo da construción.

No suposto de parcelas lindantes con grandes diferenzas entre as cotas de terreo, construíranse muros seguindo o límite da parcela, para a contención de terras, a sufragar por partes iguais entre os propietarios das dúas parcelas. Así mesmo, no caso de que se establecese unha delas en primeiro lugar, e realizase pola súa conta o muro de contención, a segunda que se establecese deberá realizar o abono correspondente a esta.

3.3. CONDICIÓN DE VOLUME

Sobre a base das características da ordenación, tipoloxía edificatoria prevista, e aos efectos do cómputo de superficie construída, son de aplicación as condicións expostas no apartado 1.2 destas ordenanzas.

Cando está xustifico poderanse presentar Estudos de Detalle.

3.4. CONDICIÓN DE USO

Serán as establecidas no apartado 4. Normas particulares de cada zona.

Dentro da *parcela edificable* distinguiremos dúas zonas para os efectos dos usos establecidos:

Zona de *retranqueo*: É a superficie da parcela comprendida entre a *aliñación* ou *lindeiro* e a *liña de fachada*.

Non poderán ser ocupados pola edificación ou elementos auxiliares.

Poderán destinarse a aparcamento, espazos de carga e descarga e/ou zona axardinada.

Poderán establecerse servidume de paso de instalacións dos servizos necesarios para o funcionamento do sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, e canalizacións aéreas e subterráneas de servizos.

Zona de *superficie ocupada*: É a superficie da parcela ocupada pola edificación ou elementos auxiliares comprendida entre as *liñas de ocupación máxima*.

Permítense as edificacións e elementos auxiliares segundo os usos establecidos polas normas particulares para cada zona.

3.5. REGULACION DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES

EMISIÓN DE GASOSAS

As emisións gasosas producidas por calquera actividade que se instale axustaranse aos valores máximos permitidos pola Lei 38/1.972 do 22 de Decembro (BOE 26 de Decembro de 1.972), de protección do ambiente atmosférico e polo seu Regulamento, aprobado por decreto 833/1.975 do 6 de Febreiro (BOE 22 de abril de 1.975), para a contaminación atmosférica producida polas industrias.

AUGAS RESIDUAIS

Ningunha persoa física ou xurídica descargará, depositará ou permitirá que se descarguen ou depositen ao sistema de saneamento calquera auga residual que conteña:

- a) Aceites e graxas: Concentracións ou cantidades de sebos, ceras, graxas e aceites totais que superen os índices de calidade dos afluentes industriais, xa sexa emulsións ou non, ou que conteñan substancias que poidan solidificar ou se volver viscosas a temperaturas entre 0 e 40 graos centígrados no punto de descarga.

- b) Mesturas explosivas: líquidos, sólidos ou gases que pola súa natureza e cantidade sexan ou poidan ser suficientes, por si sós ou por interacción con outras substancias, para provocar lumes ou explosións ou ser prexudiciais en calquera outra forma ás instalacións de rede de sumidoiros ou ao funcionamento dos sistemas de depuración. En ningún momento dous medidas sucesivas efectuadas cun explosímetro, no punto de descarga á rede de rede de sumidoiros, deberán ser superiores ao 5% do límite inferior de explosividade.
- Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, çeteres, alcohois, cetonas, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros e sulfuros.
- c) Materiais nocivos: sólidos, líquidos ou gases fedorentos ou nocivos, que xa sexa por si sós ou por interacción con outras escouras, sexan capaces de crear unha molestia pública ou perigo para a vida, ou que sexan ou que poidan ser suficientes para impedir a entrada nun sumidoiro para o seu mantemento ou reparación.
- d) Escouras sólidas ou viscosas: Escouras sólidas ou viscosas que provoque ou poidan provocar obstrucións no fluxo de sumidoiros e interferir en calquera outra forma co axeitado funcionamento do sistema de depuración. Os materiais prohibidos inclúen en relación non exhaustiva: lixo non triturada, tripas ou tecidos animais, esterco ou sucidades intestinais, ósos, pelos, peles ou carnazas, entrañas, plumas, cincenta, escorias, areas, cal, pos de pedra ou mármore, metais, vidro, palla, labras, recortes de céspede, trapos, grans, lúpulo, escouras de papel, madeiras, plásticos, alcatrán, pinturas, residuos do procesado de combustibles ou aceites lubricantes e substancias similares.
- e) Substancias tóxicas inespecíficas: Calquera substancia tóxica en cantidades non permitidas por outras normativas ou leis aplicables, compostos por químicos ou substancias capaces de producir olores indesexables, ou toda substancia que non sexa susceptible de tratamento ou que poida interferir nos procesos biolóxicos ou na eficiencia do sistema de tratamento ou que pase a través do sistema.
- f) Materiais coloreados: Materiais con coloracións objeccionales, non eliminables co proceso de tratamento empregado.
- g) Materiais quentes: A temperatura global da vertedura non superará os 40 graos centígraos.
- h) Escouras corrosivas: Calquera escoura que provoque corrosión ou deterioración da rede de rede de sumidoiros ou no sistema de depuración. Todas as escouras que se descarguen á rede de rede de sumidoiros deben ter un valor do índice de ph comprendido no intervalo de 5,5 a 10 unidades. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros e fluoruros concentrados e substancias que reaccionen con le auga para formar produtos ácidos.
- i) Gases ou vapores: O contido en gases ou vapores nocivos ou tóxicos (tales como os citados no anexo nº 2 do Regulamento de Actividades molestas, nocivas e perigosas do 30 de Novembro de 1.961), debe limitarse na atmosfera de todos os puntos da rede, onde traballe ou poida traballar o persoal de saneamento, aos valores máximos sinalados no citado Anexo nº 2.
- Para os gases máis frecuentes, as concentracións máximas permisibles na atmosfera de traballo serán:

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

A tal fin, limitarase nas verteduras o contido en substancias potencialmente produtoras de gases ou vapores a valores tales que impidan que, nos puntos próximos ao de descarga da vertedura, onde poida traballar o persoal, se superen as concentracións máximas admisibles.

- j) Indices de calidade: As verteduras de augas residuais á rede de rede de sumidoiros non deberán superar as seguintes concentracións máximas que se relacionan:

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 IV(mg/l)	0,2
Hierro(mg/l)	2
Manganeso(mg/l)	2
Níquel(mg/l)	2
Mercurio(mg/l)	0,05
Chumbo	0,2
Selenio(mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre(mg/l)	0,2
Cinc(mg/l)	3
Tóxicos metálicos (J)	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)	10
Fósforo total(mg/l)	0,5
Amoníaco (mg/l)	15
Nitróxeno nítrico (mg/l)	10

Aceites e grasas(mg/l)	20
Fenoles(mg/l)	0,5
Aldehidos(mg/l)	1
Detergentes(mg/l)	2
Pesticidas(mg/l)	0,05

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

- k) Escouras radiactivas: Escouras radiactivas ou isótopos de tal vida media ou concentración que non cumpran cos regulamentos ou ordes emitidos pola autoridade pertinente, da que dependa o control sobre o seu uso; que provoquen ou poidan provocar danos ou perigos para as instalacións ou ás persoas encargadas do seu funcionamento.
- l) Calquera instalación industrial quedará sometida ás especificacións, controis e normas que se conteñen nas Ordenanzas Municipais da localidade.

Poderán realizarse verteduras asimilables no seu tratamento ás verteduras domésticas, que serán depuradas de forma conxunta cos da vila, dando lugar ás correspondente taxas municipais.

Non obstante, as verteduras quedarán condicionadas a que o concello dispoña doutras limitacións debido ás condicións de depuración municipal.

RUÍDOS

O nivel de ruídos non poderá ser superior aos 90 decibelios, medidos en calquera lindeiro da parcela.

Para o resto das condicións estarase ao disposto na Lei 7/1997 de Contaminación acústica e na ordenanza municipal vixente no momento de solicitarse a instalación.

APLICACIÓN XERAL DE NORMAS HIGIENICAS E DE SEGURIDADE.

Ademais do perpetuado nas presentes Ordenanzas Reguladoras, as actividades deberán aterse ás normas e prescricións establecidas na lexislación seguinte:

- Lei de Protección de riscos laborais. Lei 31/1995 (BOE 10-11-95) e demais disposicións regulamentarias que a desenvolven.
- R. D. 485/1997, do 14 de abril, sobre disposicións mínimas en materia de sinalización de seguridade e saúde no traballo.
- R. D. 486/1997, do 14 de abril, polo que se establecen as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos centros de traballo; e en especial o establecido no seu apartado A).2.1º a) en relación coas alturas libres mínimas esixibles.
- R. D. 487/1997, do 14 de abril, sobre disposicións mínimas de seguridade e saúde relativas á manipulación manual de cargas que entrañen riscos, en particular dorso-lumbares, para os traballadores.
- Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, do 30 de Novembro de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Regulamento de Policía de Augas e canles e demais disposicións complementarias.

Se nun caso concreto concorresen circunstancias especiais que fagan aparecer dúbidas de interpretación sobre un ou varios dos artigos incluídos nas presentes Ordenanzas, estarase ao que ditaminen os Servizos Técnicos do Concello ou Entidade Gestora.

3.6. CONDICIÓN DE SEGURIDADE

INSTALACIÓN DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Axustaranse ao disposto na Norma NBE-CPI 96 ou a que estea vixente no momento de solicitar a correspondente licenza.

3.7. CONDICIÓN ESTÉTICAS

XENERALIDADES

Permítense as revocaduras sempre que estean ben rematados. As empresas beneficiarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

Tanto as paredes medianeiras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra rematada.

Os rótulos empregados axustaranse ás normas dun correcto deseño en canto a composición e cores utilizadas e realizaranse a base de materiais inalterables aos axentes atmosféricos. A empresa beneficiaria é a responsable, en todo momento, do seu bo estado de mantemento e conservación.

As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, e, en xeral a calquera sistema de espazos libres de dominio e uso público (xardíns, viais, aparcamentos), quedarán obrigadas a que todos os seus paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e rematado.

Terán consideración de fachada aqueles paramentos que aínda que non teñan fronte a unha rúa ou espazo público se sexan visíbeis por cuestións de topografía ou criterios de medición de rasantes.

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

3.8. CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE NAS EDIFICACIÓNS

Os proxectos de edificación que se presenten en solicitude de licenza xustificarán o cumprimento da lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade autónoma de Galicia (artigos 14 a 25) e do seu regulamento de desenvolvemento e execución (artigos 27 a 40).

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SOLO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL

Ambito de aplicación:

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Tipoloxía:	pegada (entre medianeiras, agrupada e pareada) illada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Fronte mínima de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m. Excepcionalmente e debidamente xustificado polas características da industria poderá superarse esta altura máxima. Poderán superar a altura máxima de planta as construcións e instalacións definidas no apartado 1.2 (construcións por enriba da altura máxima) cos límites e condicións establecidos.
Altura sobre terreo:	a definida segundo o apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a aliñacións:	os establecidos no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Retranqueos mínimos a lindeiros:	serán de 3 m. os retranqueos mínimos a lindeiros entre terreos nas tipoloxías illadas e nas pegadas pareadas e pegadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Edificabilidade:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos a nivel de parcela verificarase o cumprimento do apartado 2.3 PARCELACIÓNS e a asignada no Proxecto de Parcelación.

Condicións de Uso:

Calquera actividade industrial así como os seus usos compatibles, que cumpran coa lexislación vixente e dispoña do informe favorable da comisión Provincial de Medio, cumprindo ademais coas condicións hixiénicas das presentes ordenanzas.

O uso industrial é o correspondente aos establecementos destinados á obtención de materias primas ou derivadas destas, incluíndo a almacenaxe, envasada, reparación, transporte e distribución dos devanditos produtos, ou a exposición, reparación e garda de maquinaria, así como ás funcións que complementan a actividade industrial propiamente dita.

Considéranse usos compatibles co industrial aquelas actividades non especificamente industriais, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servizos, garaxe - aparcamento, talleres do automóbil e o de vivenda.

En tipoloxía illada considéranse tamén usos compatibles os hipermercados e establecementos de hostalaría.

A admisibilidade destes usos compatibles queda supeditada á existencia ou implantación simultánea do uso industrial principal na parcela considerada. Polo que, previa ou simultaneamente á solicitude

de usos compatibles será obrigatorio a autorización da actividade industrial principal. A superficie edificable máxima que puidesen ocupar os diferentes usos compatibles (no seu conxunto) será menor que a metade da superficie edificable máxima materializable sobre a parcela.

Tolerarase o uso dunha vivenda por parcela se cumpre, ademais das anteriores, as seguintes condicións:

- a) A vivenda someterase á normativa aplicable e Ordenanzas Municipais.
- b) En calquera caso será imprescindible que a vivenda en zona industrial dispoña de:
 - Acceso independente da industria
 - Ventilación directa de todos os locais vivideros.
 - Illamento e independencia respecto a vibracións, ruídos e demais fontes de perturbación de forma que resulte garantida a protección de calquera actividade insalubre, molesta, nociva ou perigosa.
- c) A unidade "vivenda" debe constituír un sector de incendio respecto á industria.
- d) A superficie construída de cada vivenda, non será superior a 150 m².

4.2. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO E SOCIAL.

PARQUE DEPORTIVO

Ambito de aplicación:

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Tipoloxía:	illada
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Fronte mínima de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreo:	a definida segundo o apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a aliñacións:	os establecidos no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Retranqueos mínimos a lindeiros:	serán de 3 m. os retranqueos mínimos a lindeiros entre terreos
Ocupación máxima de parcela:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Edficabilidade:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos a nivel de parcela verificarase o cumprimento do apartado 2.3 PARCELACIÓNS e a asignada no Proxecto de Parcelación.

Condicións de Uso:

Inclúen os locais ou edificios destinados á práctica, exhibición ou ensino de exercicios de cultura física ou deportes. Permítense as construcións necesarias para tales usos así como instalacións complementarias.

EQUIPAMENTO COMERCIAL

Ambito de aplicación:

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Tipoloxía:	pegada (entre medianeiras, agrupada e pareada) illada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Fronte mínima de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreo:	a definida segundo o apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	3.
Retranqueos mínimos a aliñacións:	os establecidos no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Retranqueos mínimos a lindeiros:	serán de 3 m. os retranqueos mínimos a lindeiros entre terreos nas tipoloxías illadas e nas pegadas pareadas e pegadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Edificabilidade:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos a nivel de parcela verificarase o cumprimento do apartado 2.3 PARCELACIÓNS e a asignada no Proxecto de Parcelación.

Condicións de Uso:

O uso comercial é o relativo a edificios ou locais de servizo público destinados a compra, venda e distribución de mercadorías de todas clases, incluídos o almacenamento destas. Comprende tamén os establecementos mixtos con industria non molesta, insalubre, nociva ou perigosa, sempre que predomine a parte comercial. Dentro do uso comercial definimos oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servizos, garaxe - aparcamento, talleres do automóbil, establecementos de hostalaría.

EQUIPAMENTO SOCIAL**Ambito de aplicación:**

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Tipoloxía:	illada
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Fronte mínima de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreo:	a definida segundo o apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	2.60 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a aliñacións:	os establecidos no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Retranqueos mínimos a lindeiros:	serán de 3 m. os retranqueos mínimos a lindeiros entre terreos.
Ocupación máxima de parcela:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos
Edificabilidade:	a establecida no plano nº 7 de aliñacións e retranqueos a nivel de parcela verificarase o cumprimento do apartado 2.3 PARCELACIÓNS e a asignada no Proxecto de Parcelación.

Condicións de Uso:

O uso social alcanza os locais destinados ao público para a vida de sociedade, tales como restaurantes, bares, servizos administrativos, culturais, sanitarios e de policía.

Ademais destes usos admiten tamén os seguintes: Hoteleiro, reunión, de oficinas e outros análogos.

4.3. SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES DE DOMINIO E USO PUBLICOXARDÍNS**Ambito de aplicación:**

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 7.

Condicións de edificación:

Non está permitido ningún tipo de edificación, non incluíndo como tal concepto as construcións propias do mobiliario urbano e as asociadas á rede de infraestruturas e servizos.

A urbanización destes espazos consistirá na preparación necesaria dos terreos para efectuar as plantacións arbóreas que, conforme ás condicións climáticas da zona, poidan corresponder.

Condicións de Uso:

Destinaranse a xardíns públicos.

A prohíbe utilizar estes espazos como depósito de materiais, verquido de desperdicios ou na elaboración de formigóns e morteiros das obras a realizar no interior das parcelas.

O beneficiario será o responsable dos danos que se ocasionen na vía pública como consecuencia das obras citadas.

REDE VIARIA PRINCIPAL, RESERVA E APARCAMENTOS asociados Á REDE VIARIA**Ambito de aplicación:**

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Non estará permitido ningún tipo de actividade edificatoria aparente nin instalación exenta salvo as que corresponda aos servizos propios da circulación de vehículos e peóns: iluminación pública, xardinaría, sinalización, rotulación de rúas, papeleiras, etc; non incluíndo como tal concepto as construcións propias do mobiliario urbano e as asociadas á rede de infraestruturas e servizos.

Condicións de Uso:

Calzadas: É a superficie destinada ao tránsito rodado

Uso libre de tránsito rodado.

Beirarrúas: É a superficie destinada ao tránsito peonil

Uso exclusivo de tránsito peonil

Aparcamentos: É a superficie destinada á detención e/ou parada de vehículos

Uso público de aparcamentos

A prohíbe utilizar estes espazos como depósito de materiais, verquido de desperdicios ou na elaboración de formigóns e morteiros das obras a realizar no interior das parcelas.

O beneficiario será o responsable dos danos que se ocasionen na vía pública como consecuencia das obras citadas.

APARCAMENTOS

Ambito de aplicación:

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano 6.

Condicións de edificación:

Non estará permitido ningún tipo de actividade edificatoria aparente nin instalación exenta salvo as que corresponda aos servizos propios da circulación de vehículos e peóns: iluminación pública, xardinaría, sinalización, rotulación de rúas, papeleiras, etc; non incluíndo como tal concepto as construcións propias do mobiliario urbano e as asociadas á rede de infraestruturas e servizos

Condicións de Uso:

Uso público de aparcamentos

A prohíbe utilizar estes espazos como depósito de materiais, verquido de desperdicios ou na elaboración de formigóns e morteiros das obras a realizar no interior das parcelas.

O beneficiario será o responsable dos danos que se ocasionen na vía pública como consecuencia das obras citadas.

Usos compatibles: os usos propios de Rede Viaria Principal, Reserva e Aparcamentos asociados á rede viaria.

4.4. APLICACIÓN XERAL DAS NORMAS DE CADA ZONA

Cando da aplicación, a unha determinada parcela, da distinta normativa establecida exista contradición, prevalecerá a máis restritiva.

MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	USO	CARÁCTER
Manzana nº 1	5.200,00	3.920,00	5.292,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 2	8.200,00	6.320,00	8.532,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 3	7.569,00	4.835,00	9.670,00	Comercial	lucrativo
Manzana nº 4	1.462,00	610,00	1.830,00	Comercial	lucrativo
Manzana nº 5	2.924,00	2.156,00	2.911,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 6	6.408,00	4.992,00	6.739,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 7	1.969,00	1.269,00	1.713,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 8	12.396,00	9.570,00	8.757,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 9	8.969,00	7.533,00	10.170,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 10	12.144,00	10.038,00	13.551,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 11	6.004,00	4.594,00	6.202,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 14	11.480,00	9.796,00	13.225,00	Industrial	lucrativo
Manzana nº 12-13	5.680,00	4.311,00	5.796,00	Social-Deportivo	no lucrativo

O DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR

Lugo, marzo de 2010

MANUEL E. LÓPEZ VÁZQUEZ,

arquitecto col. 1508