

4.6.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.6.1.- Generalidades y terminología de conceptos

Art. 1.- Ámbito de aplicación

El presente documento constituye la parte normativa del Proxecto Sectorial del Parque Empresarial de Landrove, Ayuntamiento de Viveiro.

Esta normativa determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el ámbito del proyecto sectorial; regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

Art. 2.- Vigencia y modificaciones

La vigencia del proyecto sectorial será indefinida. Entrará en vigor una vez tramitado el expediente de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal.

La modificación de cualquiera de los documentos de carácter obligatorio del proyecto sectorial se atenderá a lo regulado en el artículo 14 del mismo Decreto.

Art. 3.- Sistema de actuación

Se establece como sistema de actuación el de expropiación, en virtud de las determinaciones de la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004 de 29 de diciembre (Artículos 140 a 149).

Art. 4.- Definiciones generales

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

- Sector

Es el área que debe ser objeto de planeamiento conjunto, en cumplimiento de los requisitos marcados por el planeamiento de rango superior.

- 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 del Plan.

- Polígono

Es el ámbito territorial que comporta la ejecución integral del planeamiento.

- 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.

- Parcela edificable y parcela mínima

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.

- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

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

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

- Rasante

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

Se distinguen dos tipos de rasante:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal de la vía, según el proyecto de Urbanización y Proyecto sectorial.
- b) Rasante del terreno: Es el que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no experimentase ninguna transformación), o artificial (después de obras de explanación, desmante o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

- Sótano

Es la planta de edificación en la que la cara inferior del forjado que constituye su techo está en todos sus puntos por debajo de la rasante para el proyecto.

- Semisótano

Es la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante para el proyecto, y que tiene el paramento inferior de forjado que le sirve de techo a una altura igual o inferior a 1,5 m. en cualquier punto sobre la rasante para el proyecto

- Retranqueo

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación. El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

- Línea de fachada o de edificación

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

- Superficie ocupada

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

- Coeficiente de ocupación

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

- Superficie máxima edificable

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad que tenga asignada la superficie total de la parcela.

- Altura de la edificación

Es la comprendida entre la rasante para el proyecto, medida en su punto medio, y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

- Altura de planta

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

- Altura libre de planta

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

- Volumen edificable

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de cada planta. Se expresará en m^3

- Edificabilidad de parcela

Es el coeficiente resultante de dividir en cada parcela la superficie edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m^2/m^2

- Edificabilidad media

Es el coeficiente resultante de dividir, la superficie total edificable del Polígono por la superficie total de éste. Se expresará en m^2/m^2 .

4.6.2.- Régimen urbanístico del suelo

Art. 5.- Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico que le corresponde a los propietarios será el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, debiendo ceder al ayuntamiento el terreno preciso para situar el 10 % del A.T. (artículo 22, apartado d) de la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia).

Art. 6.- Calificación del suelo

El Proyecto Sectorial realiza la calificación del suelo dentro de su ámbito, distinguiendo:

a) Suelo de Uso Público:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Sistema viario.
- Equipamientos.
- Infraestructuras.

b) Suelo de Uso Privado:

- Parcelas de uso industrial.

Las condiciones de edificación en cada uno de estos tipos de Suelo esta regulado por una ordenanza específica.

4.6.3.- Características de las parcelas y condiciones de parcelación

Art. 7.- Tipos de parcelas

Se definen tres tipos de parcelas en función de su tamaño:

- Tipo A: Entre 500 y 2.000 m²
- Tipo B: Entre 2.001 y 10.000 m²
- Tipo C: De tamaño superior a 10.000 m²

Art. 8.- Agrupamiento de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes cumplirán con las Ordenanzas Reguladoras del presente Proyecto Sectorial, en relación con el tamaño original en cuanto a edificabilidad, ocupación y retranqueos frontales, y en relación con el tamaño obtenido del resto de parámetros. Por lo tanto el volumen de edificabilidad de la parcela que resulte de la agrupación, será el mismo que el de las parcelas originales.

Art. 9.- Segregación de parcelas y divisiones horizontales

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, para lo cual deberán los siguientes requisitos:

- El frente mínimo de parcela a vía pública será de 10 m.
- Las parcelas resultantes mantendrán en su conjunto las condiciones de edificabilidad de la parcela original, resolviéndose la ordenación de volúmenes a través del correspondiente estudio de detalle.
- Se resolverá adecuadamente la dotación de todos los servicios necesarios para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la división, fuese preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de Licencia municipal.
- En caso de necesitarse construir una vía para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.
- Se podrán realizar divisiones horizontales cuyas superficies mínimas por módulo independiente serán de 300 m² medidos en proyección horizontal de planta baja.

Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Sectorial, en relación con el tamaño original, en cuanto a edificabilidad, ocupación y retranqueos frontales y en relación con el tamaño obtenido al resto de parámetros, a excepción de que la parte segregada se agregue a otra parcela en cuyo caso se tratará como una agrupación.

4.6.4.- Desarrollo y ejecución del Proyecto Sectorial**Art. 10.- Estudios de detalle**

Los Estudios de Detalle se ajustarán a la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (Art. 73).

1. En el desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para pequeños lugares o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.*
- b) Ordenar los volúmenes edificables.*
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

3. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente*

- regidos en el plan que desarrollen o completen.*
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
 - f) Parcelar el suelo.*
 - g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
 - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

Art. 11.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de Urbanización se desarrollarán de acuerdo con los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan de Etapas del Proyecto Sectorial.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, se determinan a continuación.

4.6.5.- Condiciones y criterios para la redacción de los proyectos de urbanización.

Art. 12.- Red viaria

- A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
 - 1,6 camiones/día para cada 1.000 m², de superficie de parcela.
 - 6 turismos/día para cada 1.000 m², de superficie de parcela.
- B) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

Art. 13.- Alcantarillado

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

- La red será de tipo separativo (red de pluviales y de residuales).
- Velocidad de circulación del agua de 1 a 5 metros/seg.
- Los diámetros mínimos de las tuberías serán de 300; serán de hormigón o PVC sanitario.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,50 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicio o aceras.
- Las pluviales se podrán situar bajo la calzada.
- Se dispondrán puntos de conexión en todas las parcelas.

Art. 14.- Red de agua

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

- Tuberías con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías : 10 atmósferas.
- Las tuberías irán bajo aceras o zona de servicios.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 l/seg por hectárea de parcela (caudal continuo), con punta de 2,4.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa vigente.

Art. 15.- Electricidad**a) Red de energía eléctrica**

Las condiciones mínimas exigibles para la redacción del proyecto de las redes de distribución de energía eléctrica serán las siguientes:

El consumo mínimo a considerar para la previsión de la demanda de potencia en función de la superficie bruta será de :

- Para parcelas inferiores a 5.000 m² 15 w/m²

Sobre estos consumos podrán aplicarse los coeficientes de simultaneidad reglamentarios.

Las redes de media tensión se realizarán en montaje subterráneo con conductores alojados en tubo de polipropileno enterrado.

Las redes de baja tensión (220/380 V.) se realizarán en montaje subterráneo con conductores alojados en tubo de polipropileno enterrado.

Los centros de transformación se alojarán en casetas modulares prefabricadas en montaje sobre superficie, con entradas y salidas de conductores en forma subterránea.

La tensión en M.T. será la utilizada por la Compañía Suministradora en la zona y en baja tensión la de 220/380 V.

Los materiales que se utilicen en todas las instalaciones y sus condiciones de montaje serán las normalizadas por la Compañía Suministradora.

Todas las instalaciones cumplirán con lo prescrito en los siguientes Reglamentos:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.
- Reglamento Técnico de líneas de alta tensión.

- Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

b) Alumbrado público

Las condiciones exigibles para la redacción del proyecto de la instalación de alumbrado público serán las siguientes:

Cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja tensión y en particular con la Instrucción MI-BT 009.

La red de distribución se realizará con conductores 0,6/1 Kv-tipo RV de cobre, alojados en tubería de doble pared de polietileno de alta densidad con grado de dureza 9, en montaje subterráneo a profundidad mínima de 0,50 m.

El sistema de distribución será trifásico con neutro a tensión de 220/380 V.

Los báculos serán de chapa de acero, galvanizados en caliente por inmersión. La altura, según necesidades, será de 10 m con brazo saliente de 2 m. La chapa será de 3 mm. de espesor.

Los pernos de anclaje serán galvanizados. Los báculos dispondrán de registro con tapa y dispositivo especial de cierre.

Las luminarias serán cerradas, con refractor de vidrio borosilicatado, resistente a los impactos.

Las fuentes de luz serán lámparas de descarga de vapor de sodio de alta presión de potencias 150-250 y 400 w., según las necesidades que se deriven de los cálculos.

Los puntos de luz se situarán en las aceras, lo más alejados que sea posible del bordillo exterior. Su distribución será unilateral y pareado según el ancho del vial.

El centro de mando será automático accionado por fotocélula y dispondrá de las reglamentarias protecciones contra sobrecargas, cortocircuitos y contactos indirectos.

Los parámetros para los cálculos luminotécnicos serán los siguientes:

- Nivel medio de iluminación comprendido entre 20 y 25 lux en servicio.
- La uniformidad media y extrema superiores a 0,5 y 0,25.
- El grado de deslumbramiento "G" igual o superior a 5.

4.6.6.- Normas de edificación

4.6.6.1.- Condiciones de la edificación

Art. 16.- Licencias

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia (Decreto 28/1999, de 24 de enero).

El Ayuntamiento fijará un aval que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar durante la realización de las obras en la parcela y que sean imputables a los beneficiarios de la misma. Se retornará en todo, en parte, o exigirán cantidades económicas complementarias, si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de autorizarse la Licencia de Apertura.

Art. 17.- 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 polígono, 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 gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

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

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 vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso a almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades de la empresa. 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.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótano y sótanos será computable a los efectos de superficie edificada, excepto en el caso de los sótanos si se destinan a

aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Se permitirán retranqueos tanto laterales como de fondo, en aquellas parcelas en que no sean obligatorios, siempre y cuando se cumpla con las distancias mínimas siguientes:

Retranqueo lateral: 3 m.

Retranqueo fondo : 3 m.

Art. 18.- Aparcamientos

Según la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia, en el art. 47,2.c, hay que prever 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, de las que, como mínimo el 25 % serán de dominio público.

A tenor de los anchos de la calzada establecidos en el Proyecto Sectorial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 45 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo, un aparcamiento en línea por cada 5 m de calzada.

En el proyecto de edificación de la parcela deberá mostrarse la ubicación de las plazas de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 100 m² construidos de las que como máximo 0,381 plazas por cada 100 m² se admitirán aneja a la red viaria, debiendo pues situarse las otras 0,619 plazas por cada 100 m² en el interior de cada parcela.

4.6.6.2.- Condiciones relativas a la edificabilidad

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos de cálculo de la edificabilidad resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Art. 19.- Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto de la edificabilidad:

- a) La superficie construida (cubierta y cerrada), de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) 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.

Art. 20.- Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto de la edificabilidad:

- a) Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, 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.

4.6.6.3.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**Art. 21.- Acceso a parcelas**

El ancho de cada acceso no será menor de 5,00 metros.

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

Art. 22.- Niveles de edificación y rampas

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes 15 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno será necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 10 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

Art. 23.- Uso de las vías públicas

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, o para 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 ocasionen en la vía

pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

4.6.6.4.- Condiciones higiénicas y de seguridad

Art. 24.- Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26 de Diciembre de 1.972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22 de Abril de 1.975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederán de 150 gr/m³. El peso total del polvo emanado de una misma unidad industrial deberá ser inferior a 20 Kg/hora.

Art. 25.- Aguas residuales

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

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

- 3) 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 puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

- 4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado 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 gastada, polvos de piedra o mármol, metales vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) 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.
- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
- 8) 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 en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluorocloruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- 9) 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 :

- Dióxidos 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 da 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.

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

Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l.
T (°C)	40
Ph	5,5 - 11
Grasas	100 mg/l.
Cianuros libres	2 mg/l.
Cianuros (en CN)	10 mg/l.
Dióxido de azufre (SO)	20 mg/l.
Fenoles totales (C H OH)	5 mg/l.
Formaldehído (HcHo)	15 mg/l.
Amoníaco	1,5 mg/l.
Sulfuros (en S)	10 mg/l.
Sulfuros libres	0,5 mg/l.
Aluminio (Al)	30 mg/l.
Arsénico (As).....	2 mg/l.
Bario (B)	20 mg/l.
Boro (B)	4 mg/l.
Cadmio (Cd)	1 mg/l.
Cobre (Cu)	5 mg/l.
Cromo Hexavelente	1 mg/l.
Cromo total	5 mg/l.
Cinc (Zn)	5 mg/l.
Estaño (Sn)	4 mg/l.
Hierro (Fe)	2 mg/l.
Manganeso	4 mg/l.
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l.
Níquel (Ni)	10 mg/l.
Plomo (Pb)	2 mg/l.
Selenio (Se)	2 mg/l.

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.

- 11) 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, que provoquen o puedan provocar daños o

peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

- 12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será, inferior a 40 mg, de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

- 13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Art. 26.- Ruidos

Se permiten los ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En todo caso se cumplirá la Ley 7/97 de Protección contra la Contaminación Acústica, así como el Reglamento que la desarrolla.

Art. 27.- Instalaciones de protección contra incendios

Se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, referente a Condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios, además de a las Ordenanzas que en la misma materia especifique el Ayuntamiento y Normativa concordante y complementaria sobre el mismo tema.

Art. 28.- Aplicación general de las normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes Normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1.971 (BOE de 16 de marzo de 1.971), y demás disposiciones complementarias.

- Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).

- 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 la Entidad Gestora.

4.6.6.5.- Condiciones estéticas

Art. 29.- Generalidades

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Tanto 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 de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

4.6.7.- Condiciones de uso.

Art. 30.- Usos permitidos, tolerados y prohibidos.

El uso característico autorizado es el uso industrial, permitiéndose otros usos afines o complementarios a éste tales como naves de almacenamiento, talleres, garajes, instalaciones comerciales, oficinas y similares ligados a la actividad industrial.

Se tolera, así mismo, el uso de vivienda para vigilante en las condiciones que se establecen.

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los anteriores.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, justifiquen el cumplimiento de las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento de acuerdo con el apartado 6.4. de las presentes Normas.

De acuerdo con lo anterior se regulan los siguientes usos:

- Industrial
- Garaje - aparcamiento
- Oficinas
- Comercial
- Residencial
- Social.
- Deportivo

Esta clasificación no posee carácter exhaustivo y no puede prever toda la amplia gama de actividades complejas. En estos casos, así como en aquellos en que se dé simultaneidad de usos se aplicarán de forma razonable y combinada las especificaciones relativas a cada clase de uso.

Art. 31.- Regulación del uso industrial.

Definición: Se define como uso industrial a los efectos de este proyecto sectorial, el correspondiente a los establecimientos dedicados a la transformación de primeras materias, incluso elaboración, reparación, envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Clasificación: Se distinguen los siguientes grupos en función de los productos que se obtengan, manipulen o almacenen:

A.- Construcción: los establecimientos relacionados con los materiales pétreos naturales o artificiales, cerámicos, vidrios, áridos y conglomerantes.

B.- Metal y electromecánicas: Los establecimientos relacionados con la manipulación y transformación de metales, elaboración de objetos metálicos y componentes eléctricos y electrónicos.

C.- Madera. Los establecimientos cuya materia principal sea la madera, pasta de madera, pasta de papel, cartón, etc.

D.- Textiles y del vestido. Los establecimientos relacionados con la confección de prendas y complementos del vestido de todas clases.

E.- Alimentación. Establecimientos relacionados con la preparación, elaboración, manipulación, envasado de todo tipo de productos de alimentación tanto humana como animal.

F.- Artes gráficas y de elaboración de papel y cartón. Todos los establecimientos relacionados con la edición, elaboración y reproducción en soportes gráficos, fotográficos, rótulos y similares. Se incluyen las relacionadas con la comunicación audiovisual.

G.- Plásticos y cauchos. Establecimientos relacionados con la manipulación y elaboración de objetos con estas o similares materias.

H.- Instalaciones de servicios relacionados con la energía eléctrica, aguas, gas, calefacción, limpieza, residuos urbanos, etc.

Todos estos grupos podrán establecerse en las siguientes categorías, que podrán ocupar todo o parte de un edificio:

1º.- Industria en sí, entendiéndose por tal aquel edificio o local dedicado a la operación o conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención o transformación de primeras materias, su transformación, envasado, etc.

2º.- Almacén. Espacio destinado mayoritariamente al almacenaje, guarda, conservación y distribución de materias primas o artículos manufacturados, pudiendo en menor medida efectuarse también la venta de dichas mercancías.

3º.- Taller. Local o edificio destinado a la reparación o restauración de cualquier producto manufacturado.

Condiciones:

a) Se cumplirán las condiciones higiénicas y de seguridad reguladas en las presentes normas.

b) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.

d) Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha: dos aseos completo por cada grupo de 20 obreros o fracción.

- Todos los pavimentos interiores serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, en las condiciones reguladas en la normativa de aplicación.

- Todas las instalaciones, motores y máquinas deberán montarse con arreglo a las disposiciones vigentes y bajo la dirección de técnico competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y las condiciones necesarias de tipo acústico o térmico a fin de que no se originen

molestias.

- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ventilación, ni elevación.

- Si los residuos que produzca cualquier actividad, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

- Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los Técnicos Municipales en función de la normativa de aplicación.

Art. 32.- Regulación de los usos de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Definición:

- Se denomina "Garaje-Aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, así como su mantenimiento y entretenimiento. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera, venta, reparación o estancia de vehículos.

- Se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos y suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Clasificación:

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª) Garaje-Aparcamiento en superficie libre de parcela.
- 2ª) Garaje-Aparcamiento anejo a otros usos en el interior de la edificación o en edificio exclusivo
- 3ª) Estaciones de servicio.

Condiciones:

- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y estaciones de servicio, deberá ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas

en curva el 12 % en su línea media. Su anchura mínima será de 3 m., y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m. Dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 4,5 m. de fondo, como mínimo, con piso de pendiente máxima 5% y libre de cualquier otro uso o actividad.

- Se entiende por plaza de aparcamiento un área mínima de 2,3 por 4,5 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. En garajes se admitirá una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

- Se cumplirá especialmente la Norma de Protección contra el Fuego C.P.I./96, las reglamentaciones sobre aislamiento acústico y ruidos y cualquier otra que sea de aplicación.

- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas. Será obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer en la zona con peor ventilación un aparato detector de CO₂ por cada 500m².

- En los espacios que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas de sombra y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

- En las categorías 2ª y 3ª se dispondrá de un sistema eficaz de depuración de grasas, para su acometida a la red de saneamiento.

- Las estaciones de servicio cumplirán además:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller.

Art. 33.- Regulación del uso de oficinas.

1.- Definición:

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado, así como los servicios bancarios y profesionales.

Clasificación:

- 1ª: En edificio con otros usos.

2ª: En edificio exclusivo.

Condiciones:

1) Las oficinas que se establezcan en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidas a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 m. La altura libre de este local será superior a 2.50 m.

2) Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m², más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m², se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

3) La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

4) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determina la vigente legislación sobre prevención de incendios.

Art. 34.- Regulación del uso comercial.

Definición:

Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, o adjuntas a industrias., así como los servicios de hostelería tales como restaurantes, cafeterías y bares.

Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Comercial complementario a otros usos.
- 2ª) Comercial en edificio exclusivo.

Condiciones:

- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m².

- La altura de los locales comerciales será como mínimo de 3 m.

- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por

consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Art. 35.- Regulación del uso residencial.

Definición:

Es el edificio o parte del mismo destinado a residencia, ya sea estable o bien temporal.

Clasificación:

Se establecen dos categorías:

1ª). Vivienda unifamiliar integrada o anexa a un edificio con otros usos, con función exclusiva de residencia del personal de vigilancia o mantenimiento de las instalaciones en que se emplaza.

2ª) Hotelero. Corresponde a los edificios que se destinan al alojamiento temporal de transeúntes

Condiciones en categoría 1ª:

- a) Se cumplirá la normativa aplicable, en especial el Decreto 311/1992 sobre condiciones de habitabilidad en viviendas.
No podrán situarse en sótano y las condiciones de iluminación y ventilación se realizarán al menos en un frente de 6 m a la calle o espacio libre de parcela.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria.
 - 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 independiente respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m², ni superior a 150 m².

e) No podrá realizarse más de una vivienda por parcela.

Condiciones en categoría 2ª:

Se ajustarán a la legislación vigente en la materia.

Art. 36. Regulación del uso social.

Definición:

Se incluye dentro de este uso los locales edificios o espacios destinados a un variado conjunto de dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios. A título orientativo se mencionan los siguientes: comisarías, ayuntamientos, juzgados, organismos públicos, correos, servicios funerarios, recintos feriales, asistencia social, etc

Condiciones:

- Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Art. 37. Regulación del uso Deportivo.

Definición:

Son lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte y los ejercicios físicos.

Incluye las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

4.6.8.- Normas particulares de cada zona

Art. 38.- Sistema viario

Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, 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 aparcamiento.

Art. 39.- Zonas verdes y espacios libres

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, que con arreglo a las condiciones climáticas de la zona pueden resultar adecuadas, y a su adaptación para el uso y disfrute de los ciudadanos

Condiciones de edificación:

Ocupación máxima: 1%
Altura máxima: 4 m.

Se permite el paso de conducciones de infraestructuras de servicios tanto subterráneas como aéreas.

Condiciones de uso:

El único uso admitido es el de zona verde y el de espacio libre convenientemente pavimentado urbanizado, completado con el mobiliario urbano usual.

Excepcionalmente podrán autorizarse casetas para servicio y mantenimiento, kioscos desmontables, así como elementos complementarios tales como palcos y elementos de ornato.

Art. 40.- EquipamientosCondiciones de edificación:

- Retranqueos mínimos : Los definidos en el plano nº P.2.2.1 Definición Geométrica y Retranqueos Mínimos.
- Ocupación máxima de parcela: 50 por ciento.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²
- Altura máxima : 9,50 metros; equivalente a bajo y dos plantas (B+2).

Condiciones de uso

Se autorizan los siguientes usos en las condiciones reguladas en el art. 47.2.b de la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Servicios sanitarios.
Servicios asistenciales.
Servicios educativos.

Culturales.

Deportivos y otros que sean necesarios

Art. 41.- Zona industrial

Condiciones de edificación:

	TIPO A	TIPO B	TIPO C
Superficie	500-2.000 m ²	2.001-10.000 m ²	> 10.000 m ²
Ocupación según lo establecido en plano de retranqueos	30.847 m ²	11.097 m ²	19.539 m ²
Edificabilidad	0,90 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²

- Ocupación mínima de parcela: 30%.
- Superficie de parcela mínima: 500 m².
- Altura máxima: 9 metros. Excepcionalmente se podrá superar esta altura en el supuesto de que se justifique adecuadamente por las características de las instalaciones industriales.
- Número de plantas: dos (2) plantas.
- Retranqueos mínimos: Los definidos en el plano nº P.2.2.1 Definición Geométrica y Retranqueos.
- En las parcelas de tipo A de la manzana I, II, III y IV la ocupación máxima será la resultante de aplicar los retranqueos definidos en el plano de correspondiente.
- Espacios libres en el interior de la parcela. Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Podrá, así mismo, ubicarse la instalación de tanques de combustible. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos en las condiciones reguladas en el apartado 4.6.7 de la presente normativa:

Industrial. En todos sus grupos y categorías.

Garaje aparcamiento y servicios del automóvil. En todas sus categorías.

Oficinas. En categoría 1ª.
Comercial. En categoría 1ª.
Residencial. En categoría 1ª.

Art. 42.- Infraestructuras.

Se corresponde con las áreas grafiadas en planos.

Se trata de espacios destinados a las infraestructuras al servicio del polígono tales como: depuradora de aguas residuales.

No se establecen condiciones de edificación, autorizándose en cada una de las parcelas calificadas con esta Ordenanza las construcciones necesarias para el correcto funcionamiento de la infraestructura a que se destinan.

Las zonas que queden libres de edificación deberán ajardinarse o pavimentarse convenientemente.

Art. 43.- Aplicación general de las normas de cada zona

Cuando de la aplicación de las distintas Normas establecidas exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más restrictiva.