

**AREA LOGISTICA DEL PUERTO
SECO DE MONFORTE DE LEMOS**

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

6.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- 6.1.1.- Generalidades.
- 6.1.2.- Terminología de conceptos.

6.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 6.2.1.- Calificación del suelo.

- 6.2.2.- Estudio de Detalle. 6.2.3.- Parcelaciones.
- 6.2.4.- Proyecto de Urbanización.

6.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

- 6.3.1.- Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- 6.3.2.- Condiciones de la Edificación (comunes a todas las zonas).
- 6.3.3.- Regulación de emisiones contaminantes.
- 6.3.4.- Establecimiento de limitaciones relativas a condiciones estéticas y de integración paisajística.

6.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 6.4.1.- Suelo uso industrial y terciario. 6.4.2.- Equipamiento público.
- 6.4.3.- Espacios libres públicos. 6.4.4.- Red viaria y aparcamiento. 6.4.5.- Parcelas de servicios.
- 6.4.6.- Plataforma intermodal.
- 6.4.7.- Aplicación general de las normas de cada zona.

6.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

6.1.1. GENERALIDADES.

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

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

6.1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Unidad de Planeamiento o Sector.

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Proyecto Sectorial, e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos de este Proyecto.

Áreas de Reparto.

Son ámbitos en que se reparten las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.

Aprovechamiento tipo.

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

Coefficientes de ponderación.

Serán fijados por el Proyecto Sectorial, tomando el uso y tipología característico como valor la unidad, y al resto valores superiores e inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Los coeficientes de ponderación en este Proyecto Sectorial son de valor 1.

Polígono.

Ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y han sido delimitados de forma que permiten el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

Etapas.

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

Rasante.

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- Rasante de viales (calzadas y aceras): Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Alineación.

Son las líneas definidas por el Proyecto Sectorial y materializadas por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, que delimitan los espacios libres de dominio público de los terrenos de uso privado y de servicios de interés público y social.

Se definen dos tipos de alineaciones:

- Alineaciones a viales: el espacio libre delimitado es una vía de circulación (red viaria).
- Alineaciones a espacios públicos: el espacio libre delimitado es distinto a una vía de circulación (jardines, servicios y equipamiento).

Manzana.

Superficie de suelo de uso industrial, terciario o de equipamientos públicos, delimitado por alineaciones.

Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas de suelo de uso industrial, terciario o de equipamientos públicos.

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

- Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso. Es coincidente con la alineación a vial.
- Lindero de fondo: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal. Puede ser o no coincidente con la alineación a espacio público.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y de fondo. Puede ser o no coincidente a la alineación a vial o espacio público.

Parcela edificable.

Superficie de suelo de uso industrial, terciario o de equipamientos públicos comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima.

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

Frente de parcela.

Lindero frontal coincidente con la alineación a vial que le da acceso.

Línea de fachada.

Es la intersección del plano vertical de la fachada con el plano de generatrices horizontales que contienen la rasante oficial.

Retranqueo.

Distancia comprendida entre la alineación y/o lindero y la línea de fachada.

Se definen dos tipos de retranqueo:

- Retranqueo a la alineación: distancia comprendida entre una alineación y la línea de fachada. Los retranqueos a las alineaciones se grafían en el plano de alineaciones y retranqueos del Proyecto Sectorial.
- Retranqueo a lindero de parcela: distancia comprendida entre el lindero de parcela y la línea de fachada. Los retranqueos a linderos de parcela se establecen en las ordenanzas del Proyecto Sectorial.

Medición del retranqueo.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o de fondo se medirá perpendicularmente a la alineación y/o lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de fachada de la edificación.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Coefficiente de ocupación.

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

Fondo edificable.

Distancia máxima comprendida entre la alineación exterior y el paramento vertical opuesto a la misma (paramentos de las edificaciones más alejados de aquella).

Superficie edificable.

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

No se computarán como superficies construidas las que no se hallen cubiertas, las que estén cubiertas pero abiertas por 2 o más lados, las cerradas bajo cubierta de altura libre inferior a 1,5m y las construcciones y elementos accesorios.

No se computarán la superficie de semisótanos, sótanos y entreplantas que satisfagan las condiciones que las definen.

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

Edificabilidad.

Es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima por la superficie de parcela.

La edificabilidad se expresará en m²/ m².

Sótanos y semisótanos.

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

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o superior a 1,00m en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación.

Tanto los sótanos como los semisótanos no contarán como superficie construida para el cómputo de la edificabilidad máxima.

Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la superficie construida en aquellas edificaciones de una sola planta destinadas a uso administrativo, comercial o industrial con superficie inferior al 25% de la superficie de planta considerada, siempre y cuando su uso esté asociado al de la planta, y se acceda a través de ésta.

Las entreplantas contarán como superficie construida para el cómputo de la edificabilidad máxima.

Altura de la edificación.

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate, medida sobre los planos de fachada en el punto medio de ésta. Dicha rasante no podrá superar, en más o menos, una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Altura de planta.

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

Altura libre de planta.

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

Naves.

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

Bloques representativos.

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

Construcciones y elementos accesorios.

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

Chafalán.

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

Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente, con obligación de retranqueos en todos sus linderos.

Edificación adosada.

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

Dos variantes de este concepto son:

- Adosada pareada: es la agrupación únicamente de dos edificios en parcelas independientes.
- Adosada entre medianeras: es la situación en parcelas independientes de edificación adosada a ambos lados formando fila con otras edificaciones.

6.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

6.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

- A. SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.
 - A.1. USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.
 - A.2. USO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL.
- B. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.
- C. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- D. RED VIARIA, RESERVA VIARIA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA.
- E. APARCAMIENTOS.
- F. PARCELA DE SERVICIOS.

Uso Industrial

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como a los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien por el consumo inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso envasado y transporte.

Así mismo, a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria; funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha, tales como funcionamiento de carga, distribución, servicios al vehículo, etc.

Las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de acuerdo con el Nomenclátor anexo al Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961 o normativa vigente al efecto, se tramitarán según lo previsto en la normativa municipal o en su caso normativa estatal o autonómica que lo sustituya o complete, así como la derivada de la legislación industrial.

Usos compatibles con el Industrial

Se consideran compatibles con el uso industrial las actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, servicios administrativos, restaurantes, bares, así como la venta y distribución de los productos correspondientes. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda unifamiliar ligada a la instalación industrial para el personal encargado de su vigilancia y conservación, con las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda esté adscrita a la actividad industrial, de modo que en la licencia de actividad así quedará reflejado.
- b) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de Viviendas de Protección Oficial u Ordenanzas Municipales).
- c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona

industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industrial
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- d) La unidad vivienda debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Uso terciario

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, oficinas, centros informáticos, restaurantes, bares, etc...

Equipamiento público

Comprende todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos sociales, deportivos, así como cualquier otro uso análogo necesario para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

El uso social incluye los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como servicios administrativos y sociales, culturales y docentes, sanitarios, asistencial, religioso, de cuerpos de seguridad y análogos.

El uso deportivo incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes.

Espacios libres públicos

Son los lugares no edificables que abarcan las zonas verdes computables como sistemas de espacios libres públicos y zonas verdes no computables.

Se destinarán a jardines y zonas verdes acondicionadas para el disfrute de la población, dotándolas de arbolado, jardinería y elementos urbanos.

Parcelas de servicios

Son los suelos adscritos a las infraestructuras de los servicios técnicos. El suelo será siempre de dominio público, si bien se admite que el uso sea confiado a las empresas que gestionan los diferentes servicios. Se podrán situar todas aquellas instalaciones que el Proyecto de Urbanización considere necesarias para optimizar el funcionamiento de las infraestructuras del sector o instalaciones al servicio de la comunidad, como puntos limpios y elementos análogos.

Red viaria, reserva viaria, aparcamiento asociado a la red viaria.

La red viaria y el aparcamiento asociado quedan conformados por la calzada, que es la superficie destinada a tráfico rodado, las aceras que es la superficie destinada a tránsito

peatonal y aparcamiento que es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos.

Aparcamientos

Como parte del sistema viario, se definen igualmente los ámbitos de uso específico reservado para estacionamiento público de vehículos.

6.2.2. ESTUDIO DE DETALLE.

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

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia (art.73) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

6.2.3. PARCELACIONES.

Generalidades

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

Segregación de parcelas.

Se podrán dividir las parcelas en otras de menor tamaño siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 500 m².
- Las parcelas resultantes tendrán un frente mínimo de 15m.
- La suma de las superficies de las parcelas resultantes coincidirá con la superficie de la parcela matriz.
- La suma de la edificabilidad de las parcelas resultantes coincidirá con la edificabilidad de la parcela matriz.
- Las parcelas resultantes dispondrán de acceso rodado a la red viaria.
- Las parcelas resultantes dispondrán de acometidas independientes a cada uno de los servicios.

Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas de tipología adosada mantendrá los retranqueos, ocupación y edificabilidad de las parcelas de origen.

En los demás casos la parcela resultante estará sujeta a las prescripciones que estas ordenanzas señalen para el nuevo tamaño obtenido.

Agregación y segregación posterior de parcelas.

Se podrán agregar parcelas y mas tarde segregarias en parcelas en un número diferente a las que se agregaron inicialmente, siempre que se cumplan los requisitos de parcelación establecidos en estas normas y normas particulares de cada zona.

6.2.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Red viaria.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y las aceras de hormigón reglado o ruleteado.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del Ministerio de Fomento.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

Accesibilidad.

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

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

Aparcamientos públicos.

Los Proyectos de Urbanización señalarán las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria.

Se reservará al menos un 2% del número total de plazas para personas de movilidad reducida art.7.c del Anexo al Reglamento de Planeamiento y 14 de la ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

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

Redes de servicios.

A continuación se definen las características que deben reunir las redes de servicios, si bien se tendrán en cuenta las exigencias de las diferentes normativas técnicas, las municipales al respecto, así como la adaptación a los nuevos materiales, usos y técnicas constructivas.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

La modificación de las condiciones descritas deberán ser justificadas adecuadamente por el Técnico Redactor del Proyecto de Urbanización.

Abastecimiento.

Características de diseño:

- La red se construirá en Polietileno alta densidad o fundición dúctil con un diámetro mínimo de 100 mm.
- La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 m.c.a.
- La red se dispondrá mallada con válvulas de corte en los cruces, de tal manera que permita obtener tramos independientes y facilite el suministro al resto de los tramos.
- Se dispondrán bocas de riego para las de zonas verdes.
- Se dispondrán bocas de incendio.
- Se dispondrán acometidas individuales para cada parcela.
- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas en cm, dadas en la tabla siguiente y medidas entre generatrices interiores en ambas conducciones y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado:

INSTALACION	SEPARACION HORIZONTAL EN CM	SEPARACION VERTICAL EN CM
Alcantarillado	60	100
Gas	50	50
Electricidad - alta	30	30
Electricidad - baja	20	20
Telefonía	30	---

- Los contadores estarán colocados en un lugar adecuado, de libre acceso, en la planta baja, cerca de la llave de paso instalada frente al inmueble de que se trate y siempre en el exterior.

Alcantarillado.

Trazado.

Se dispondrá una red de saneamiento en sistema separativo, ya que es el adecuado a utilizar en zonas contiguas a las riberas de mar o río.

La red será sencilla, disponiendo la de residuales bajo el aparcamiento y la de pluviales por el centro de la calzada.

Los colectores de pluviales se disponen a una profundidad mínima de 1,80 m. Los colectores residuales se situarán a una profundidad mínima de 2,30m.

El trazado discurrirá paralelo a los viales.

Características de diseño.

El material a emplear será PVC compacto.

Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 400 mm.

La pendiente de canalización será inferior al 5% y se dispondrán resaltes para evitar el

peligro de erosiones, en cambios de cota mayores de 80cm.

Las tapas de registro serán para 40 tn y la distancia máxima entre ellos será de 50 m.

Se dispondrán sumideros en los puntos bajos y cada 35m, de forma que su superficie de recogida no exceda los 600 m² ni su separación máxima supere los 50m.

Las acometidas serán independientes para pluviales y residuales y se dispondrán directas a pozo. Tendrán una pendiente mínima del 2%.

A la hora de llevar a cabo el proyecto y la ejecución de la obra tanto de abastecimiento de agua como de saneamiento, será preciso considerar las indicaciones del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento de Monforte de Lemos.

Energía eléctrica.

- Trazado.
 - La red de distribución en media tensión se dispondrá enterrada bajo aceras o zonas verdes.
 - La red de distribución en baja tensión se dispondrá enterrada bajo aceras o zonas verdes.
 - El trazado de la red discurrirá paralelo a los viales.
- Condiciones de cálculo.
 - El consumo mínimo a considerar para el cálculo de instalación será de 35 Va/m² de parcela con un mínimo de 15 Kw por parcela.
 - Se emplearán los coeficientes reglamentados o los señalados por la compañía distribuidora.
- Características de diseño.
 - La red subterránea de media tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.
 - La red de distribución de baja tensión se ejecutará según normas de la compañía distribuidora.

Alumbrado público.

- Trazado.
 - Disposición pareada, dado que la anchura de la vía supera en 1,5 veces la altura de una luminaria media de 10-12m de altura.
 - Lámparas de vapor de sodio sobre columnas de acero galvanizado con terminación en pintura.
 - El trazado de la red será paralelo a los viales.
- Condiciones de cálculo.
 - El nivel de iluminación medio será de 20 lux en viales.
 - Se dispondrá en sistema pareado.
 - La relación altura montaje / ancho de calzada será inferior a 1,00 y superior a 0,70.
 - Se fijarán uniformidades globales >0,5 y Ti>14%.
- Características de diseño.
 - Las lámparas serán de vapor de sodio de 150w o 250w.

Telefonía y Telecomunicaciones.

- Trazado.
 - El trazado de la red discurrirá preferentemente bajo acera.
- Condiciones de cálculo.
 - Se efectuará según normas de la compañía suministradora.
- Características de diseño.

- Tubos PVC de 63 mm.
- Arqueta tipo "D" con pedestal para armario de distribución de acometidas y un tubo PVC de 40mm de diámetro, de 2m a cada parcela.
- Arquetas "M" con tubo de PVC 40mm o de 2m a cada parcela.

En previsión de la implantación en el área de otras compañías se realizará una infraestructura común para todas las redes.

Contorno del área de Intercambiador y depósito de máquinas de vapor

- Características de diseño espacio libre
 - El diseño de la urbanización de este área irá encaminado a minimizar el impacto visual que provocan las naves más próximas.
 - La distancia de las nuevas edificaciones al edificio deben alcanzar como mínimo los 18m.
 - Se concentrará la zona verde con masa arbórea en la trasera de las naves, de forma que sirva de barrera visual.
- Características de diseño en la proximidad de la plataforma intermodal
 - Se deberá conservar la estructura giratoria existente y su puesta en funcionamiento.

En relación a la protección del edificio intercambiador y sus estructuras anexas, se remitirá una copia del proyecto de urbanización a la dirección Xeral de Patrimonio Cultural, detallando la solución final de cotas y acabados y el encuentro de la nueva estructura de la plataforma intermodal con los elementos férreos existentes, así como el diseño de la zona verde que rodea al edificio.

6.3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

6.3.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el art. 194.2 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m salvo que por las dimensiones de la parcela, o el uso industrial que se dé en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

El propietario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de estos desperfectos.

6.3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (COMUNES A TODAS LAS ZONAS).

Normativa general.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 3m.

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

Cierres de parcela

El límite de la parcela en las alineaciones a viales, alineaciones a espacios públicos y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el Área Logística con una parte ciega de altura máxima 1,00m y 1,00m más en celosías, si bien preferiblemente con vallado metálico y en ningún caso superiores a 2m en su conjunto. El cierre se reflejará en el proyecto constructivo, aunque se deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 42, apartado c) de la Ley 9/2002 modificado por la Ley 15/2004 en el que no se permiten cierres de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestido y pintados de la forma que reglamentariamente se determine.

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

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela, para la contención de tierras, a sufragar

por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Así mismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar, y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se establezca deberá realizar el abono correspondiente por ello. La altura máxima del muro quedará definida por la rasante de la plataforma superior.

En caso de no realizar la construcción del muro, se dejará el talud definido en los planos, so bien un talud natural con mayor pendiente.

Condiciones de uso

Dentro de la parcela edificable distinguiremos dos zonas a efectos de los usos establecidos:

- Zona de retranqueo: Es la superficie de la parcela comprendida entre la alineación o lindero y la línea de fachada.
No podrán ser ocupados por la edificación o elementos auxiliares.
Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.
Podrán establecerse servidumbre de paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, y canalizaciones aéreas y subterráneas de servicios.
- Zona de superficie ocupada: Es la superficie de la parcela comprendida entre las líneas de fachada.
Se permiten las edificaciones y elementos auxiliares según los usos establecidos por las normas particulares de cada zona.

6.3.3. REGULACIÓN DE EMISIONES CONTAMINANTES.

Establecimiento de limitaciones relativas a emisiones a la atmósfera:

Las emisiones gaseosas producidas por cualquier actividad que se instale se ajustarán a los valores permitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26 de Diciembre de 1972), de protección del ambiente atmosférico y por su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22 de abril de 1975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Asimismo se adaptará a lo dispuesto en la Ley 8/2002 de protección atmosférica de

Establecimiento de limitaciones relativas a vertidos de aguas residuales:

Los límites de las composiciones cualitativas o cuantitativas de las aguas residuales serán los establecidos por la compañía concesionaria (AQUALIA)

Establecimiento de limitaciones relativas a emisiones de ruidos:

En materia acústica es aplicable la Ley 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra la contaminación acústica y el Decreto 150/1999, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica, de la Xunta de Galicia, en el que se establece una clasificación de las zonas en función de los niveles acústicos que pueden soportar en su entorno externo.

NIVEL SONORO dB (A)

ZONA	DÍA	NOCHE
A	60	50
B	65	55
C	70	60
D	75	65

donde:

Zona A: Zonas de alta densidad acústica, entendiéndose por tales aquellos sectores del territorio que admiten una percepción alta contra el ruido, como áreas sanitarias, docentes, culturales o espacios protegidos.

Zona B: Zonas de moderada sensibilidad acústica, que comprende todos los sectores del territorio que admiten una percepción del nivel sonoro medio, como viviendas, hoteles o zonas de especial protección como centros históricos.

Zona C: Zonas de baja densidad acústica, que comprenden todos los sectores del territorio que admiten una percepción del nivel sonoro elevado, como restaurantes, bares, locales o centros comerciales.

Zona D: Zonas de servidumbre, donde se engloban los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de sistemas generales de infraestructuras viarias, ferroviarias u otros equipos públicos que las reclamen.

6.3.4. ESTABLECIMIENTO DE LIMITACIONES RELATIVAS A CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para procurar la integración paisajística se fijan las siguientes ordenanzas:

- El perímetro del ámbito de actuación se revegetará de manera que se cree una pantalla vegetal.
- El tratamiento de todas las fachadas será el de edificio bien terminado.
- Se repondrá el arbolado que sea necesario quitar del lugar actual debido a los condicionantes de ordenación. Se plantarán especies arbóreas de la zona, en los jardines y aceras de acceso.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- 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 municipales, 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, y en general, a cualquier sistema de espacios libres de dominio y uso público (jardines, viales, aparcamientos), quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Tendrán consideración de fachada aquellos paramentos que aunque no tengan frente a una calle o espacio público si sean visibles por cuestiones de topografía o criterios de medición de rasantes.
- 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.
- El curso del "Regueiro de Arroxo" existente en el ámbito se modificará a través de las zonas verdes, dejándolo abierto en éstas conformando así un elemento más de la jardinería y el paisaje. En el punto donde cruza el vial 1, se canalizará bajo el mismo y se conectará al canal de regadío existente en el exterior del ámbito, al este de la

actuación.

6.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

6.4.1. SUELO INDUSTRIAL Y TERCARIO.

Comprende las áreas delimitadas en el plano 3.2 Ordenación Modificada.

6.4.1.a. Parcelas medianas

Comprende la manzana E. Su localización viene definida y grafiada en el plano 5.2 Planta de zonificación. Zonificación modificada

Condiciones de parcelación.

No se establece parcelación alguna fijando únicamente condiciones en el interior de la manzana para que las posibles edificaciones mantengan una relación adecuada entre sí y con el espacio público. Las parcelaciones deben en todo caso adaptarse al ritmo del diseño del espacio público, sin que la división de parcelas suponga trabas a la implantación física de los elementos urbanos tales como puntos de iluminación y arbolado en los lugares en que se proyecten en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones de edificación.

- Tipología: adosada (la hilera tendrá un frente máximo de 125 m) o edificación aislada con frente máximo de 125m.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- Frente mínimo de parcela: 20 m
- Altura máxima de edificación: 15 m. Esta altura podrá ser superada siempre que se realice justificación técnica adecuada, y se aumenten los retranqueos laterales definidos en el plano 6.2 "Alineaciones y retranqueos modificados" a h/4 (considerando h como la altura de edificación) y los retranqueos posteriores definidos en el plano 6.2 "Alineaciones y retranqueos modificados" a h/3.
- Altura mínima libre de planta: 3,50 m en uso industrial, 2,50 m en uso administrativo, servicios.
- Número máximo de plantas: B+3.
- Retranqueos mínimos a linderos: Si se divide la manzana en diferentes parcelas, el retranqueo mínimo a linderos laterales será de 5m.
- Retranqueos a viales y espacios públicos y retranqueos posteriores: los definidos en el plano de alineaciones y retranqueos
- Separación entre edificaciones: en caso de existir diferentes edificaciones dentro de la misma parcela deberán mantener entre sí una separación mínima de 10m.
- Ocupación máxima de parcela: 80%.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² o 12 m³/m²
- Aparcamientos: 1 plaza / 200m² edificables.

Condiciones uso.

- Uso industrial producción, almacenaje, etc. y uso terciario
- Usos compatibles con el industrial; siempre que el uso mayoritario (al menos un 75%) dentro de cada parcela sea el industrial, todos los definidos en el punto 6.2.1.
- Funciones que complementan las actividades industriales y terciarias propiamente dichas como fraccionamiento de carga, distribución y/o exposición.

6.4.1.b. Parcelas grandes para edificación aislada.

Comprende las manzanas C, D y F. Su localización viene definida y grafiada en el plano 5.2 "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de parcelación.

No se establece parcelación alguna fijando únicamente condiciones en el interior de la manzana para que las posibles edificaciones mantengan una relación adecuada entre sí y con el espacio público. Las parcelaciones deben en todo caso adaptarse al ritmo del diseño del espacio público, sin que la división de parcelas suponga trabas a la implantación física de los elementos urbanos tales como puntos de iluminación y arbolado en los lugares en que se proyecten en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones de edificación.

Se permitirá la redacción de un Estudio de Detalle.

- Tipología: aislada con frente máximo de edificación de 60 m.
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
- Frente mínimo de parcela: 75 m.
- Altura máxima de edificación: 15m. Esta altura podrá ser superada siempre que se realice justificación técnica adecuada, y se aumenten los retranqueos laterales definidos en el plano—6.2 "Planta de alineaciones y retranqueos. Alineaciones y Retranqueos modificados" a h/3 (considerando h como la altura de edificación) y los retranqueos posteriores definidos en el plano 6.2 "Planta de alineaciones y retranqueos. Alineaciones y Retranqueos modificados" a h.
- Altura mínima libre de planta: 3,50 m en uso industrial, 2,50 m en uso administrativo, servicios.
- Número máximo de plantas: B+3.
- Retranqueos mínimos a linderos: Si se divide la manzana en diferentes parcelas, el retranqueo mínimo a linderos laterales será de 5 m.
- Retranqueos a viales y espacios públicos y retranqueos posteriores: los definidos en el plano de alineaciones y retranqueos
- Separación entre edificaciones: en caso de existir diferentes edificaciones dentro de la misma parcela deberán mantener entre sí una separación mínima de 10 m.
- Ocupación máxima de parcela: 75%.
- Edificabilidad máxima: 0,95 m²/m² o 11 m³/m²
- Aparcamientos: 1 plaza / 100m² edificables.

Condiciones uso.

- Uso industrial producción, almacenaje, etc. y uso terciario
- Usos compatibles con el industrial; siempre que el uso mayoritario (al menos un 75%) dentro de cada parcela sea el industrial, todos los definidos en el punto 6.2.1.
- Funciones que complementan las actividades industriales y terciarias propiamente dichas como fraccionamiento de carga, distribución y/o exposición así como servicios al transporte.

6.4.1.c. Parcelas pequeñas para edificación adosada.

Comprende la manzana B. Su localización viene definida y grafiada en el plano 5.2. "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de parcelación.

No se establece parcelación alguna fijando únicamente condiciones en el interior de la manzana para que las posibles edificaciones mantengan una relación adecuada entre sí y con el espacio público. Las parcelaciones deben en todo caso adaptarse al ritmo del diseño del espacio público, sin que la división de parcelas suponga trabas a la implantación física de los elementos urbanos tales como puntos de iluminación y arbolado en los lugares en que se proyecten en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones de edificación.

- Tipología: adosada.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².
- Frente mínimo de parcela: 15,50 m.
- Altura máxima de edificación: 7 m.
- Altura mínima libre de planta: 2,70 m.
- Número máximo de plantas: B+1.
- Retranqueos mínimos a linderos: no se fijan.
- Ocupación máxima de parcela: 100%.
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m².

Condiciones uso.

Funciones que complementan las actividades industriales y terciarias propiamente dichas como almacenamiento, fraccionamiento de carga, distribución y/o exposición así como todos aquellos que presten servicios públicos, tales como:

- Alojamiento temporal.
- Comercio al por menor en sus distintas formas.
- Información administrativa.
- Gestión.
- Actividades de intermediación financiera u otras.
- Seguros.
- Oficinas.
- Centros informáticos.
- Restaurantes y bares.

6.4.1.d. Parcela para carga y descarga de mercancía.

Comprende la manzana A. Su localización viene definida y grafiada en el plano 5.2. "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de parcelación.

La parcela coincidirá con la manzana completa, sin que se permitan segregaciones de la misma.

Condiciones de edificación.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que correspondan a los servicios propios de intercambio de mercancías entre el ferrocarril y el tráfico rodado.

Condiciones uso.

Se destinará a tránsito rodado y/o aparcamiento de vehículos, así como a la instalación de grúas u otros elementos que faciliten el transporte de mercancías.

Se permitirá el almacenaje de contenedores, debiendo estar correctamente señalado.

6.4.2. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Ambito de aplicación.

Comprende los suelos destinados a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos.

La parcela figura en los planos de ordenación como Dotaciones y corresponde a la obligatoriedad de cumplir los estándares establecidos reglamentariamente. No obstante, dado que las dotaciones se van a implantar en los edificios existentes pertenecientes a Renfe, con los mínimos de superficies fijados en la normativa, sólo será preciso prever la zona de aparcamiento y acceso a los mismos.

Condiciones de edificación.

- Tipología: aislada.
- Superficie mínima de parcela: no se fija, queda establecida por la parcela destinada a este uso dentro de la ordenación.
- Frente mínimo de parcela: no queda establecido dado que corresponde al resultante en la ordenación.
- Altura máxima de la edificación: la existente.
- Altura mínima libre de planta: 2'5 m.
- Número de plantas: 2 en el edificio administrativo y 1 en el edificio social.
- Retranqueos mínimos a linderos: los resultantes en la ordenación de las edificaciones existentes.
- Ocupación máxima de parcela: no se fija.
- Edificabilidad: no se limita.
- Distancia de protección: se establece una distancia de 18m en torno al edificio de rotonda existente, dentro de la que no se permite construir ningún tipo de edificación.

Condiciones de uso:

Incluyen los locales o edificios destinados a la prestación de servicios sociales o deportivos,

según se definen en el punto 6.2.1 que sean necesarios para el desarrollo de los intereses comunitarios.

El uso al que se destinará el equipamiento es el social, es decir, incluye los locales destinados al público para la vida social, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales y docentes, sanitario, asistencial, cuerpos de seguridad y análogos.

Además de estos usos, se admiten los de reunión, acogida, oficinas y otros análogos vinculados al desarrollo empresarial o usos oficiales.

6.4.3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZONAS VERDES COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES).

Ámbito de aplicación.

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano 5.2. "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de edificación.

No son edificables, si bien se podrán realizar construcciones auxiliares para almacén de útiles de jardinería o limpieza, casetas de instalaciones, kioscos, escenarios provisionales, etc, con una ocupación máxima del 0,2% de su superficie y altura máxima de una planta (3 m).

Condiciones de uso.

Se destinarán a jardines públicos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El propietario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en estos espacios como consecuencia de las obras citadas.

6.4.4. RED VIARIA, APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA Y SUPERFICIE DE APARCAMIENTO.

Ámbito de aplicación.

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano 5.2. "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de edificación.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que correspondan a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

Condiciones de uso.

- Calzadas: es la superficie destinada al tránsito rodado.
- Aceras: es la superficie destinada al tránsito peatonal.
- Aparcamientos: es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El propietario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

6.4.5. PARCELAS DE SERVICIOS.

Ámbito de aplicación.

No se define una parcela única específica destinada a servicios, sino que se permite localizar los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del polígono tales como C.T...., en las zonas verdes, ya que éstas sobrepasan las superficies mínimas establecidas en la Ley 9/2002 y las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004.

De esta forma existe la posibilidad de dar servicio de forma equidistante a cualquier punto del

Área y no se interfiere en el correcto funcionamiento de las zonas verdes y espacios libres.

La localización de estos servicios será en cualquiera de los casos próxima a los viarios.

Condiciones de edificación y uso.

Responderán a las necesidades de las instalaciones o servicios que en su caso deberán de situarse.

6.4.6. PLATAFORMA INTERMODAL.

Ámbito de aplicación.

Comprende el Área delimitada y grafiada como tal en el plano 5.2. "Planta de zonificación. Zonificación modificada".

Condiciones de edificación.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que correspondan a los servicios propios de intercambio de mercancías entre el ferrocarril y el tráfico rodado.

Condiciones uso

Se destinará a tránsito rodado y/o aparcamiento de vehículos, así como a la instalación de grúas u otros elementos que faciliten el transporte de mercancías.

Se permitirá el almacenaje de contenedores, debiendo estar correctamente señalizado.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El Propietario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la plataforma intermodal como consecuencia de las obras citadas.

6.4.7. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando la aplicación, a una determinada parcela, de la distinta normativa exista contradicción, prevalecerá la más restrictiva.

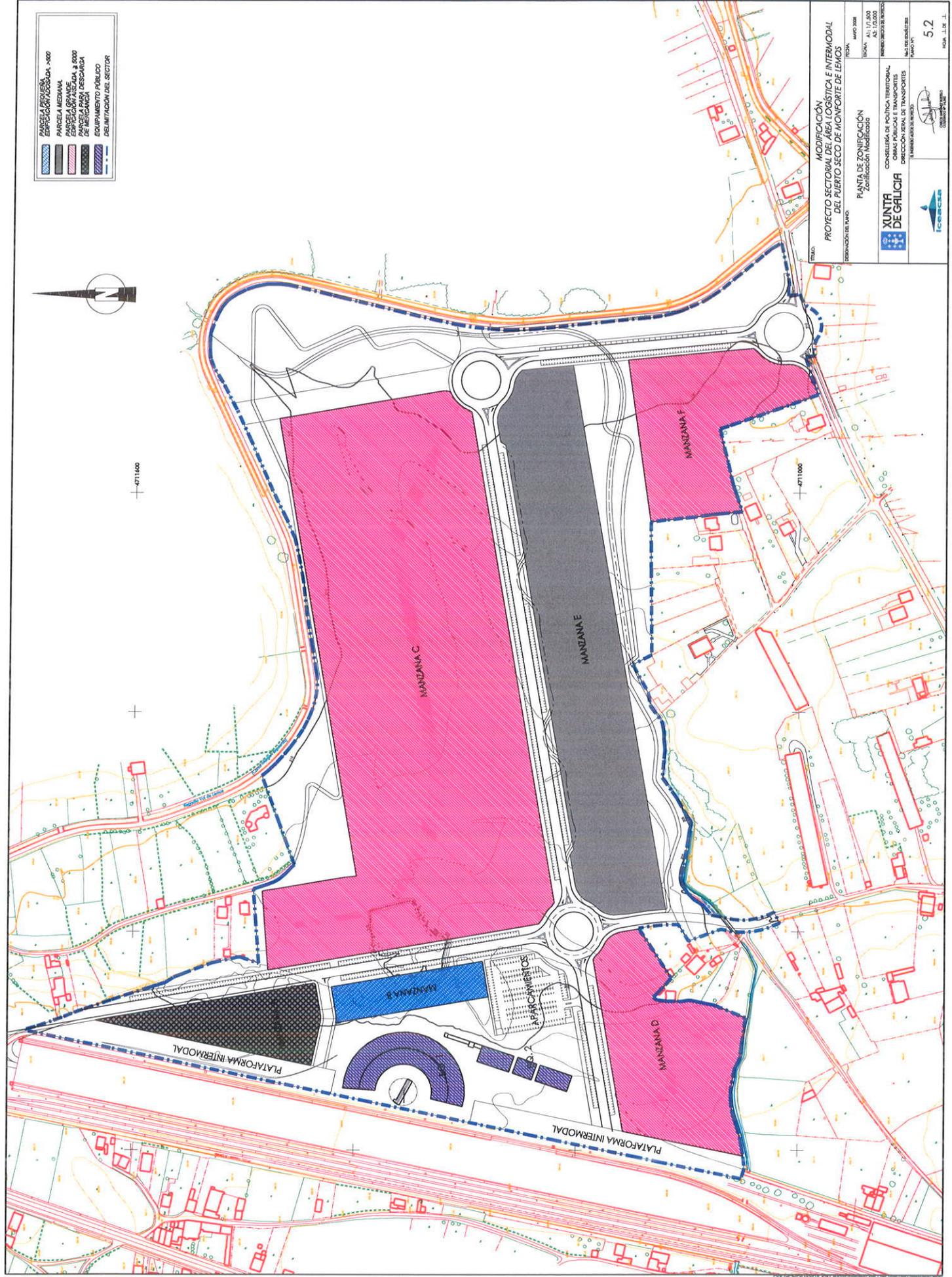
	PARCELA PROYECTADA - 5000
	PARCELA A MEDIANE
	ZONIFICACIÓN ASALDA & 5000
	DETERMINACIÓN DE VERTICACIÓN
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	DELIMITACIÓN DEL SECTOR



+4711600

+

+4711000



PRELIMINAR

MODIFICACIÓN
PROYECTO SECTORIAL DEL ÁREA LOGÍSTICA E INTERMODAL
DEL PUERTO SECO DE MONFORTE DE LEMOS

ORDENACIÓN DEL PLANO

PLANTA DE ZONIFICACIÓN
Zonificación Modificada

FECHA: mayo 2008

ESCALA: A1/1:17.500

PROYECTANTE: IBERCER

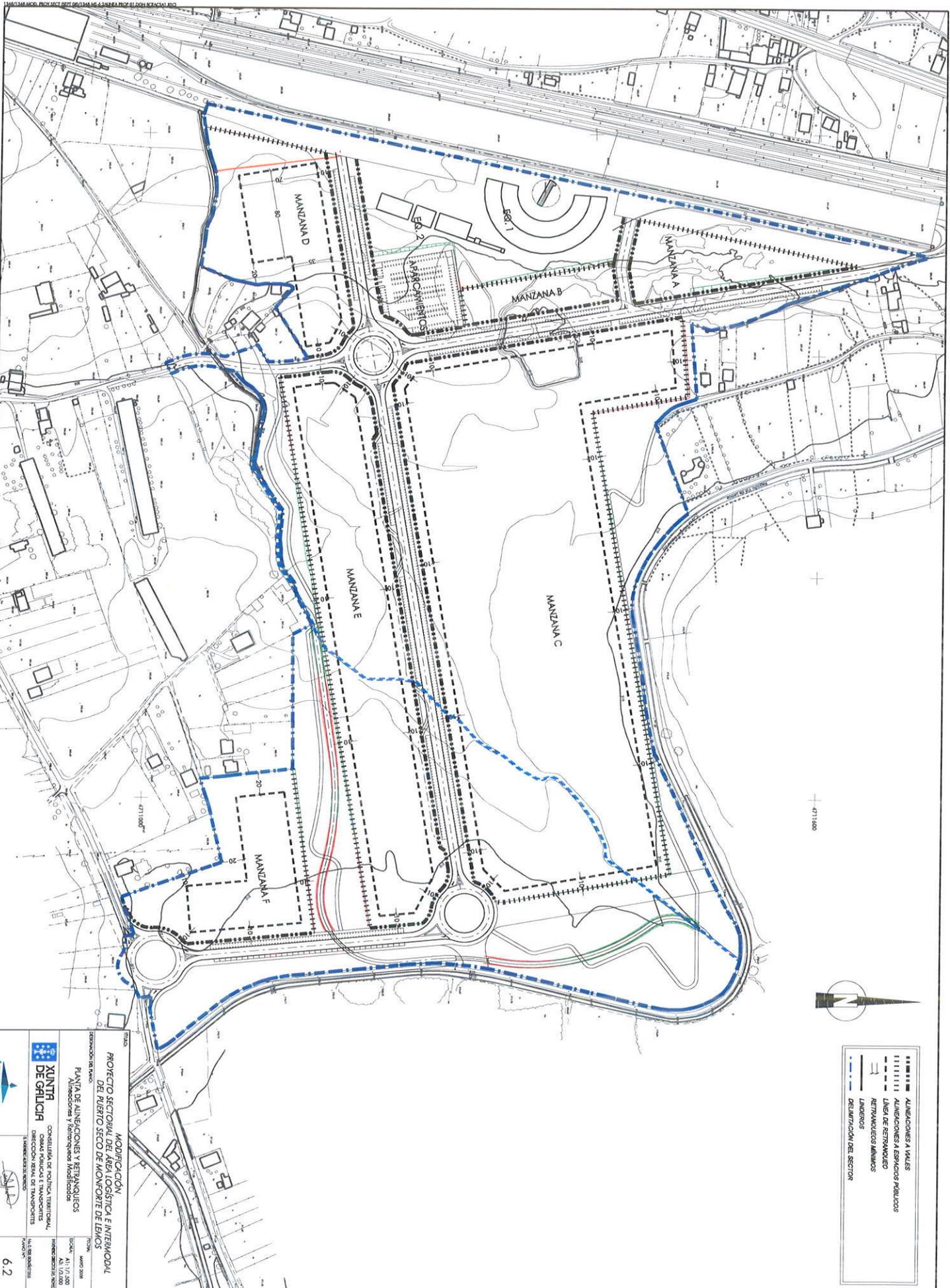
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN CÍVIL

DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES

PLANO DE PROYECTO

PLANO Nº: 5.2

HOJA 1 DE 1



- ALINEACIONES A VALLS
- ||||| ALINEACIONES A ESPACIOS PÚBLICOS
- LINEA DE RETENIMIENTO
- - - - - RETENEDORES MÍNIMOS
- LÍNEAS DE LÍMITES
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR



4711400

TÍTULO: MODIFICACIÓN PROYECTO SECTORIAL DEL AREA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL DEL PUERTO SECO DE MONTE DE LEMOS

ORGANISMO: JUNTA DE GALICIA

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

DIRECCIÓN XERAL DE TRANSPORTES

6.2

ICM