



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

Curros Enriquez, 1-Plta. 8.ª
988 310 191
988 310 189
XESTUR OURENSE

ENTRADA Nº 1090
SAIDA Nº _____
DATA 15 JULY 2004



XESTUR OURENSE

PARQUE EMPRESARIAL DE VALDEORRAS



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL PARA LA EJECUCIÓN DE LAS SUCESIVAS FASES DE AMPLIACIÓN BARCO DE VALDEORRAS, OURENSE

EQUIPO REDACTOR



E.I.C. DURAN, S.L.
ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL



C/ CURROS ENRIQUEZ Nº 1 - 12º C, 32003 OURENSE, TLF. 988 372281 - F. 988372782

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas, están subordinadas a la legislación vigente, especialmente a lo prescrito en la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y a las ordenanzas de Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de O Barco de Valdeorras.

En el caso de que alguna de las normas establecidas en esta Ordenanza, estuviera ya regulada por una disposición superior, se aplicará aquella que implique mayor restricción o exigencia.

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

4.1.1. SECTOR

Unidad de planeamiento, comprende el conjunto de terreno objeto de este Plan Parcial. Área de situación urbanística homogénea y que debe ser objeto de planeamiento conjunto.

4.1.2. ETAPA

Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el Plan de Etapas establecido en este Plan Parcial.

4.1.3. FASE

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

4.1.4. REPARCELACION

Es la subdivisión o agrupación de parcelas comprendidas en una zona para su nueva división ajustándose al planeamiento, en la forma prevista en el Plan Parcial.

4.1.5. PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

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

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, que se establece por su correspondiente Ordenanza.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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.

4.1.8. ALINEACIONES

Son las líneas que se marcan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a) Alineaciones exteriores:

Son las líneas que en el Plan Parcial fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de dominio público, vías, calles y plazas.

b) Alineaciones interiores:

Son las líneas que delimitan dentro de las zonas o parcelas edificables las superficies libres respecto a las que son aptas para ser ocupadas por la edificación.

4.1.9. RASANTE

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

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

4.1.10. RETRANQUEO

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

No se contabilizará para el cómputo de esta distancia los salientes de cubierta de los edificios.

4.1.11. MEDICION DE RETRANQUEO

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

4.1.12. SUPERFICIE OCUPADA

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

4.1.13. OCUPACION

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

4.1.14. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

Es la superficie total, suma de todas las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m²/m².) que tenga asignada a la superficie total de la parcela.

4.1.15. VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificable correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las alturas de cada planta, por su superficie, que no debe superar el volumen edificable obtenido por la superficie de parcela y el índice de volumen asignado en m³/m².

4.1.16. ALTURA REGULADORA MAXIMA

Es la comprendida entre la rasante del proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso que se trate.

4.1.17. ALTURA DE PLANTA

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

4.1.18. ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

4.1.19. EDIFICACION EXENTA

Es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueos a todos los linderos.

4.1.20. EDIFICACION ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentren unidas a la otra formando una única pared medianera, la sucesión de adosamientos formando fila constituye la edificación adosada.

4.1.21. BLOQUES REPRESENTATIVOS

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

4.1.22. NAVE INDUSTRIAL-COMERCIAL

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

4.1.23. 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.

Los apartados que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del Suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial de Ordenación, y fijar las condiciones que deben cumplir los proyectos que desarrollan la ordenación.

4.2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO**

El Plan General califica el suelo en un único sector de suelo urbanizable Industrial como Área de Reparto. La modificación del Plan Parcial que se tramita se realiza a partir del Plan Parcial con aprobación definitiva de 30-07-93 por la Comisión Provincial de Urbanismo. La calificación del suelo, supone la asignación al mismo, mediante la correspondiente zonificación, de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidades que está dividido en zonas cuyos usos son los siguientes:

a) Suelo de uso público.

- 1.- Suelo destinado a viales y aparcamientos.
- 2.- Suelo destinado a zonas verdes y parques.
- 3.- Suelo de uso equipamiento social y equipamiento deportivo.

b) Suelo de uso lucrativo.

- 1.-Suelo edificable para Equipamiento Comercial.
- 2.-Suelo edificable de uso Industrial-Comercial.

4.2.2. PARCELACIONES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de aquellas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

- 1.- Resolver los accesos viarios a las sub-parcelas resultantes.
- 2.- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- 3.- Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- 4.- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.

La subdivisión o agrupación no exime del cumplimiento de las Ordenanzas presentes conforme al emplazamiento y superficie de las parcelas resultantes.

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

4.2.2.1. Agrupamiento de Parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Del agrupamiento de parcelas se podrá obtener adosamientos, si el Estudio de Detalle lo justifica. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

4.2.2.2. Segregación de Parcelas, Parcela Mínima

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 600 m2. con un frente de parcela de 14 m.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- c) Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- d) Si con motivo de la subdivisión fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- e) La nueva parcelación será objeto de Licencia Municipal.
- f) En caso de requerirse la construcción de un viario para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
- g) Las parcelas resultantes consecuencia de segregación de parcela prevista en el Plan Parcial permitirán adosamientos para igualar el aspecto constructivo.
- h) El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.

4.2.3. EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del Proyecto de Urbanización, Infraestructuras y Servicios Generales será llevada a cabo por iniciativa del promotor siguiendo el Plan de Etapas determinado en el Plan Parcial a partir de las condiciones expresadas en las presentes Ordenanzas y de la legislación vigente.

4.2.3.1. Contenido de los Proyectos de Urbanización

A) El Proyecto de Urbanización desarrollará las obras siguientes:

- Movimiento de Tierras.
- Red Viaria.
- Red de Drenaje de parcelas.
- Redes de Abastecimiento de Agua Potable, bombeo, impulsión, filtración, depósito regulador de Agua Industrial, Red de Distribución de Agua Industrial, Riego e Incendios.
- Red de Saneamiento de Pluviales.
- Red de Saneamiento de Aguas Residuales.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones.
- Mobiliario Urbano.
- Depuración y vertido.

B) El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones necesarias para la ejecución material de las obras, siempre que estén en concordancia con las previsiones del Plan.

C) Para que las obras pueden ser ejecutadas por técnicos ajenos a la redacción del proyecto, será necesario que el Proyecto de Urbanización tenga la suficiente precisión y grado de detalle.

D) El Proyecto de Urbanización abarcará los apartados siguientes:

- Memoria Descriptiva
- Pliego de Condiciones
- Planos de Situación
- Planos de Proyecto y de Detalle
- Mediciones
- Presupuesto

4.2.4. FIJACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO

4.2.4.1. Parametros del Sector

-	Superficie total de Ordenación	292.648 m2
-	Aprovechamiento lucrativo por Sectores.....	
	INDUSTRIAL - COMERCIAL	
	1ª Etapa	48.315 m2.

2ª Etapa	42.192 m2.
3ª Etapa	46.989 m2.
4ª Etapa	32.170 m2.
5ª Etapa	50.379 m2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL ...	2.935 m2.
TOTAL ...	222.980 m2.

- Aprovechamiento no lucrativo
EQUIPAMIENTO SOCIAL 2.930 m2.

- Espacios libres:
JARDINES 17.404 m2.
DEPORTIVO 5.853 m2.
PASEOS PEATONALES 6.008 m2.
TOTAL 29.265 m2.

- Vialio 37.465 m2.

4.2.4.2. Cálculo del aprovechamiento tipo

Aprovechamiento tipo = Total aprovechamiento. lucrativo / Superficie bruta Sector = 222.980 / 292.648 = 0.76 m2/m2.

4.2.4.3. Cesión del aprovechamiento

Aprovechamiento Lucrativo en INDUSTRIAL - COMERCIAL.

1ª Etapa	48.315 x 10% =	4.831 m2.
2ª Etapa	42.192 x 10% =	4.219 m2.
3ª Etapa	46.989 x 10% =	4.699 m2.
4ª Etapa	32.170 x 10% =	3.217 m2.
5ª Etapa	50.379 x 10% =	5.038 m2.

4.2.5. Fichas urbanísticas de parcelas

PARCELAS - USO INDUSTRIAL COMERCIAL									1ª FASE
Nº	USO	SUPERFICIE PARCELA m2.	OCUP. %	SUP. MAXIMA OCUPACIÓN m2.	EDIF.	APROVECH. REAL	COEF. POND.	APROVECH. LUCRATIVO	VOLUMEN m3 / m2
109	INDUSTRIAL	1.541	70	1.079	1	1.541	1,00	1.541	6,00
116	INDUSTRIAL	927	70	649	1	927	1,20	1.112	5,00
117	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
118	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
119	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
120	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
121	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
122	INDUSTRIAL	629	70	440	1	629	1,20	755	5,00
123	INDUSTRIAL	1.358	70	951	1	1.358	1,00	1.358	6,00
124	INDUSTRIAL	2.892	70	2.024	1	2.892	1,00	2.892	7,50
125	INDUSTRIAL	2.873	70	2.011	1	2.873	1,00	2.873	7,50
126	INDUSTRIAL	2.531	70	1.772	1	2.531	1,00	2.531	7,50
127	INDUSTRIAL	2.249	70	1.574	1	2.249	1,00	2.249	7,50
128	INDUSTRIAL	1.999	70	1.399	1	1.999	1,00	1.999	6,00
129	INDUSTRIAL	1.796	70	1.257	1	1.796	1,00	1.796	6,00
130	INDUSTRIAL	916	70	641	1	916	1,20	1.099	5,00
131	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
132	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
133	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
134	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
135	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
136	INDUSTRIAL	610	70	427	1	610	1,20	732	5,00
137	INDUSTRIAL	986	70	690	1	986	1,20	1.183	5,00

146	INDUSTRIAL	4.114	70	2.880	1	4.114	0,90	3.703	7,50
147	INDUSTRIAL	4.029	70	2.820	1	4.029	0,90	3.626	7,50
148	INDUSTRIAL	3.009	70	2.106	1	3.009	0,90	2.708	7,50
149	INDUSTRIAL	2.642	70	1.849	1	2.642	1,00	2.642	7,50
150	INDUSTRIAL	2.411	70	1.688	1	2.411	1,00	2.411	7,50
151	INDUSTRIAL	2.303	70	1.612	1	2.303	1,00	2.303	7,50
152	INDUSTRIAL	2.305	70	1.614	1	2.305	1,00	2.305	7,50

48.315

49.252

PARCELAS - USO INDUSTRIAL COMERCIAL 2º FASE

Nº	USO	SUPERFICIE PARCELA m2.	OCUP. %	SUP. MAXIMA OCUPACIÓN m2.	EDIF.	APROVECH. REAL	COEF. POND.	APROVECH. LUCRATIVO	VOLUMEN m3 / m2
201	INDUSTRIAL	2.860	70	2.002	1	2.860	1,00	2.860	7,50
202	INDUSTRIAL	2.909	70	2.036	1	2.909	1,00	2.909	7,50
203	INDUSTRIAL	2.717	70	1.902	1	2.717	1,00	2.717	7,50
204	INDUSTRIAL	2.563	70	1.794	1	2.563	1,00	2.563	7,50
205	INDUSTRIAL	2.788	70	1.952	1	2.788	1,00	2.788	7,50
206	INDUSTRIAL	4.741	70	3.319	1	4.741	0,90	4.267	7,50
207	INDUSTRIAL	3.176	70	2.223	1	3.176	0,90	2.858	7,50
210	INDUSTRIAL	2.530	70	1.771	1	2.530	1,00	2.530	7,50
211	INDUSTRIAL	1.620	70	1.134	1	1.620	1,00	1.620	6,00
212	INDUSTRIAL	1.665	70	1.166	1	1.665	1,00	1.665	6,00
213	INDUSTRIAL	1.940	70	1.358	1	1.940	1,00	1.940	6,00
214	INDUSTRIAL	2.776	70	1.943	1	2.776	1,00	2.776	7,50
215	INDUSTRIAL	1.888	70	1.322	1	1.888	1,00	1.888	6,00
216	INDUSTRIAL	2.131	70	1.492	1	2.131	1,00	2.131	7,50
217	INDUSTRIAL	2.137	70	1.496	1	2.137	1,00	2.137	7,50
218	INDUSTRIAL	2.121	70	1.485	1	2.121	1,00	2.121	7,50
219	INDUSTRIAL	1.630	70	1.141	1	1.630	1,00	1.630	6,00
220	INDUSTRIAL	1.535	70	1.075	1	1.535	1,00	1.535	6,00
221	INDUSTRIAL	2.389	70	1.672	1	2.389	1,00	2.389	7,50
222	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
223	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
224	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
225	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
226	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
227	INDUSTRIAL	2.315	70	1.621	1	2.315	1,00	2.315	7,50
228	INDUSTRIAL	2.707	70	1.895	1	2.707	1,00	2.707	7,50
229	INDUSTRIAL	4.609	70	3.226	1	4.609	0,90	4.148	7,50
230	INDUSTRIAL	2.007	70	1.405	1	2.007	1,00	2.007	7,50
231	INDUSTRIAL	1.982	70	1.387	1	1.982	1,00	1.982	6,00
232	INDUSTRIAL	2.794	70	1.956	1	2.794	1,00	2.794	7,50
233	INDUSTRIAL	2.837	70	1.986	1	2.837	1,00	2.837	7,50
234	INDUSTRIAL	2.870	70	2.009	1	2.870	1,00	2.870	7,50
235	INDUSTRIAL	2.936	70	2.055	1	2.936	1,00	2.936	7,50
236	INDUSTRIAL	3.179	70	2.225	1	3.179	0,90	2.861	7,50
237	INDUSTRIAL	3.224	70	2.257	1	3.224	0,90	2.902	7,50

89.181

87.288

PARCELAS - USO INDUSTRIAL COMERCIAL 3º FASE

Nº	USO	SUPERFICIE PARCELA m2.	OCUP. %	SUP. MAXIMA OCUPACIÓN m2.	EDIF.	APROVECH. REAL	COEF. POND.	APROVECH. LUCRATIVO	VOLUMEN m3 / m2
301	INDUSTRIAL	2.079	70	1.455	1	2.079	1,00	2.079	7,50

302	INDUSTRIAL	2.090	70	1.463	1	2.090	1,00	2.090	7,50
303	INDUSTRIAL	2.277	70	1.594	1	2.277	1,00	2.277	7,50
304	INDUSTRIAL	2.235	70	1.565	1	2.235	1,00	2.235	7,50
305	INDUSTRIAL	2.475	70	1.733	1	2.475	1,00	2.475	7,50
306	INDUSTRIAL	2.915	70	2.041	1	2.915	1,00	2.915	7,50
307	INDUSTRIAL	2.326	70	1.628	1	2.326	1,00	2.326	7,50
308	INDUSTRIAL	4.215	70	2.951	1	4.215	0,90	3.794	7,50
309	INDUSTRIAL	1.545	70	1.082	1	1.545	1,00	1.545	6,00
310	INDUSTRIAL	1.535	70	1.075	1	1.535	1,00	1.535	6,00
311	INDUSTRIAL	2.136	70	1.495	1	2.136	1,00	2.136	7,50
312	INDUSTRIAL	2.141	70	1.499	1	2.141	1,00	2.141	7,50
313	INDUSTRIAL	1.971	70	1.380	1	1.971	1,00	1.971	6,00
314	INDUSTRIAL	2.230	70	1.561	1	2.230	1,00	2.230	7,50

32.170

31.749

PARCELAS - USO INDUSTRIAL COMERCIAL									4ª FASE
Nº	USO	SUPERFICIE PARCELA m2.	OCUP. %	SUP. MAXIMA OCUPACIÓN m2.	EDIF.	APROVECH. REAL	COEF. POND.	APROVECH. LUCRATIVO	VOLUMEN m3 / m2
401	INDUSTRIAL	1.585	70	1.110	1	1.585	1,00	1.585	6,00
402	INDUSTRIAL	1.585	70	1.110	1	1.585	1,00	1.585	6,00
403	INDUSTRIAL	3.951	70	2.766	1	3.951	0,90	3.556	7,50
404	INDUSTRIAL	2.143	70	1.500	1	2.143	1,00	2.143	7,50
405	INDUSTRIAL	2.031	70	1.422	1	2.031	1,00	2.031	7,50
406	INDUSTRIAL	2.017	70	1.412	1	2.017	1,00	2.017	7,50
407	INDUSTRIAL	2.109	70	1.476	1	2.109	1,00	2.109	7,50
408	INDUSTRIAL	2.267	70	1.587	1	2.267	1,00	2.267	7,50
409	INDUSTRIAL	2.441	70	1.709	1	2.441	1,00	2.441	7,50
410	INDUSTRIAL	2.900	70	2.030	1	2.900	1,00	2.900	7,50
411	INDUSTRIAL	4.955	70	3.469	1	4.955	0,90	4.460	7,50
412	INDUSTRIAL	1.757	70	1.230	1	1.757	1,00	1.757	6,00
413	INDUSTRIAL	2.030	70	1.421	1	2.030	1,00	2.030	7,50
414	INDUSTRIAL	2.512	70	1.758	1	2.512	1,00	2.512	7,50
415	INDUSTRIAL	2.282	70	1.597	1	2.282	1,00	2.282	7,50
416	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
417	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
418	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
419	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
420	INDUSTRIAL	2.321	70	1.625	1	2.321	1,00	2.321	7,50
421	INDUSTRIAL	2.209	70	1.546	1	2.209	1,00	2.209	7,50

50.379

49.488

PARCELAS - EQUIPAMIENTO									4ª FASE
Nº	USO	SUPERFICIE PARCELA m2.	OCUP. %	SUP. MAXIMA OCUPACIÓN m2.	EDIF.	APROVECH. REAL	COEF. POND.	APROVECH. LUCRATIVO	VOLUMEN m3 / m2
DEPORTIVO		5.853							
208	EQUIP.COM.	2.935	70	2.055	1	2.935	1,40	4.109	7,50
209	EQUIP.SOC.	2.930	70	2.051	1	2.930	1,00	2.930	7,50

4.3. NORMAS DE LA EDIFICACION

4.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

4.3.1.1. Licencias.- Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, todos los actos previstos en el Artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística. El procedimiento de otorgamiento de licencias se sujetará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

El Ayuntamiento podrá fijar un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las redes de servicios públicos durante la realización de las obras en la parcela, y condicionar el otorgamiento de la licencia de apertura del establecimiento a la debida reparación de los mismos.

4.3.1.2. Accesos a parcelas.- El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

4.3.1.3. Rampas de acceso.- La inclinación de la rampa o pendiente de acceso de parcela al viario no podrá superar el valor del doce por ciento (12%) medido desde el lindero a nivel de acera. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acceso, 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 3 por ciento.

4.3.1.4. Construcciones en parcelas.- Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas, medios auxiliares, etc. El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

4.3.1.5. Aparcamientos en la vía pública.- A tenor de los anchos de la calzada establecidos en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el Artículo 71 del P.G.O.M. de O Barco de Valdeorras, un aparcamiento en línea por cada 5.50 metros de calzada. Para el cálculo de plazas previstas se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud adicional de 2 metros de tramo recto a cada lado. También se descontará una longitud de 7 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento. La dotación de aparcamientos, según art. 47.2.c de Ley 9/2002, correspondiente a los módulos mínimos de reserva, establece una plaza por cada 100 m2. edificables, de las que , al menos la cuarta parte sea de dominio público y las previstas en las Ordenanzas Particulares para cada uso.

4.3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

4.3.2.1. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

4.3.2.1.1. Condiciones generales

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará en un cerramiento.

La edificación cumplirá todas las condiciones exigidas por la normativa vigente aplicable. En tal sentido, las edificaciones irán provistas del adecuado aislamiento acústico, evacuación de aguas pluviales, y demás elementos correctores que pudieran incidir en las actividades colindantes.

4.3.2.1.2. Construcciones adosadas

En construcciones adosadas, cada propietario deberá garantizar, con el adecuado aislamiento, la no transmisión de vibraciones molestas y ruidos, ajustándose a la legislación aplicable en la materia. Solo se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en las parcelas previstas en el Plan Parcial. Para cualquier adosamiento de naves no previsto en el Plan Parcial se actuará mediante Estudio de Detalle.

4.3.2.1.3. Sótanos y Semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1.00 m., en cualquier punto de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de 2.60 m. Si el uso de sótanos y semisótanos es el de garaje - aparcamiento, la altura libre mínima será de 2,20 m. y el local cumplirá además las prescripciones específicas para este uso. Se garantizará la ventilación de los sótanos y semisótanos mediante chimenea de ventilación o instalaciones adecuadas aprobadas por el Ayuntamiento. No podrán establecerse viviendas en sótanos o semisótanos en ningún caso. Se permite la utilización de semisótanos como locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local. Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo. Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de superficie edificada.

4.3.2.1.4. Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destinen, con excepción de sótanos y semisótanos.
- 2.- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcelas, si la disposición de su cerramiento y de los

materiales y sistema de construcción empleado pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

4.- Los espacios ocupados por los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de procesos, bombas, tuberías, chimeneas, etc. se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

4.3.2.1.5. Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales, y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que supongan rebasar la superficie total edificable.
- 3.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores, elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc., cuya altura será libre de acuerdo con su función y diseño.
- 4.- En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se computará la proyección horizontal de aleros, cornisas, o marquesinas.

4.3.2.1.6. Accesibilidad de minusválidos en edificios

Se aplicará la normativa en edificios de nueva planta, en los cuales se establezca una concurrencia de público y en los de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de ascensor.

1.- Itinerarios establecidos para minusválidos

Deberán establecerse los itinerarios siguientes:

- a) El acceso a un aseo adaptado para minusválidos.
- b) Comunicación entre áreas y dependencias de uso público y el acceso al edificio.
- c) La comunicación entre exterior e interior del edificio.

2.- Condiciones de los itinerarios:

Los itinerarios para minusválidos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La anchura mínima será de 1.00 mts.
- b) Los huecos de paso tendrán una anchura de 0.90 mts.
- c) No se dispondrán peldaños aislados ni escaleras.
- d) Dispondrán de espacio suficiente en los cambios de dirección para efectuar giros con silla de ruedas.
- e) Los planos inclinados tendrán los elementos de seguridad necesarios, los tramos de longitud inferior a 10 mts. tendrán un máximo de 8% de pendiente pudiéndose aumentar hasta el 10% en tramos de menos de 3 mts. de longitud.
- f) El desnivel máximo permitido para acceder sin rampa al portal desde el exterior será de 12 cm. y tendrá un plano inclinado con pendiente no superior al 30%.
- g) A los lados de las puertas, habrá un espacio libre de 1.20 mts. de profundidad fuera del límite del barrido de las puertas.
- h) Los ascensores serán homologados para minusválidos:

4.3.2.1.7. Cerramientos

1) Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas.
- La altura máxima permitida para la valla es de 2.5 mts. sobre la rasante del terreno.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 0.60 metros sobre la rasante del terreno.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

2) Cerramientos laterales y de fondo

- En los linderos que no se construya a límite de propiedad, el propietario podrá cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.
- La cerca será diáfana y podrá tener una altura máxima de 2.50 metros se permitirá basamento macizo de 0.60 mts. de altura.

4.3.2.1.8. Acceso a las parcelas

- 1) Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.
- 2) Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño, que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar, con un mínimo de 7 mts.
- 3) La realización del acceso implicará la ejecución de las medidas de protección de las canalizaciones a que interese.

4.3.2.1.9. Vuelos

Se permiten vuelos máximos de 1.40 mts., sobre la alineación correspondiente al retranqueo mínimo frontal, con una altura mínima sobre rasante de 3.50 mts. No se permiten vuelos en retranqueos laterales y de fondo.

4.3.2.1.10. Marquesinas

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3.50 mts.
- b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00 mts.
- c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

4.3.2.1.11. Letreros

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

4.3.2.2. CONDICIONES DE USOS

4.3.2.2.1. Normas generales de uso:

Definición:

El Uso del Suelo se define como la actividad a la cual va destinado y se establece en las regulaciones zonales de la siguiente forma:

- a) Uso predominante o global: Es el uso de implantación mayoritaria y que caracteriza la ordenación del suelo.
- b) Uso permitido: Es aquel que se puede establecer no existiendo incompatibilidad con el uso global. En caso de que coexistan varios usos en un mismo terreno, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondan según la normativa correspondiente.
- c) Uso prohibido: Recibe este calificativo el uso que establece un determinado grado de incompatibilidad con el uso global.
- d) Usos provisionales: Se definen como tales, aquellos usos que por no requerir de instalaciones e infraestructuras permanentes, y por estar en concordancia con las Normas es posible que se establezcan temporalmente.

4.3.2.2.2. Clasificación de usos:

Los terrenos que componen el Plan Parcial se reparten en función de su uso de la forma siguiente:

- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Laboratorio.
- Garaje-Aparcamiento.
- Servicios Generales
- Hotelero
- Lugares de Reunión
- Deportivo

Esta clasificación no tiene carácter exhaustivo y se pueden originar actividades más complejas que den lugar a una simultaneidad de usos compatibles.

a) USO INDUSTRIAL:

Es el correspondiente al conjunto de actividades dedicadas a transformar, envasar y distribuir materias primas. A parte de esto, también hay que considerar los almacenes como establecimientos de uso industrial y en estos lugares podrán tener lugar operaciones secundarias de transformación de productos almacenados. No se incluyen en este apartado los almacenes anejos a oficinas y comercios ya que estos se clasifican en otro Uso.

a.1.- Condiciones de los locales:

Aparte de cumplir la legislación vigente sobre la materia, los locales destinados a Uso Industrial quedarán condicionados por la normativa del presente Plan Parcial mediante la imposición de las condiciones siguientes:

- Las actividades permitidas deberán tener autorización del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán con la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Los puestos de trabajo tendrán una superficie mínima de 2,00 m2. por persona, y un volumen de 10,00 m3.
- Los locales estarán provistos de ventilación e iluminación, que en caso de que sea natural, los huecos tendrán una superficie no menor de 1/10 de la superficie de la planta del local.
- Las escaleras de circulación general, tendrán 1,00 m. de ancho como mínimo.
- Los locales estarán provistos de aseos independientes para ambos sexos y estarán equipados con un retrete (además de un urinario en el de varones), un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros, en concordancia con la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Solamente se permite el empleo de energía eléctrica como fuente de alimentación del alumbrado y movimiento de máquinas, aunque se autoriza el empleo de energía de origen térmico en casos de emergencia.
- La potencia electromecánica se expresará en caballos de vapor o vatios y estará determinada por los consumos totales aplicando los coeficientes de simultaneidad reglamentarios que accionan las máquinas.

- Los paramentos interiores y pavimentos, cumplirán con la reglamentación que corresponda con el uso industrial específico.
- Todos los materiales que constituyan la edificación, serán incombustibles y las estructuras serán resistentes al fuego, además no permitirán el paso al exterior de ruidos y vibraciones superiores a los permitidos por las Ordenanzas.
- En la instalación de máquinas se exigirá el cumplimiento de las condiciones necesarias para la seguridad del personal, así como la dirección de un técnico competente.
- Las aguas residuales deberán ser depuradas previamente al vertido en la red de saneamiento.
- Para la evacuación de gases no contaminantes producidos por las actividades industriales, se dispondrá de chimeneas que sobrepasen en 2,00 metros la altura del edificio más alto, ya sea el propio edificio u otro colindante en un radio de 30,00 metros.
- En la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, además de las instalaciones que determine la normativa de aplicación.

a.2.- Clasificación de Grupos Industriales.

Los Grupos Industriales se reparten de la siguiente forma:

- a) Textil.
- b) Metal.
- c) Alimentación.
- d) Gasolineras.
- e) Agua, Electricidad, Gas y Calefacción.
- f) Construcción y Cerámicas.
- g) Madera y Corcho.
- h) Químicas.
- i) Alimentación.
- j) Plásticos.
- k) Almacenes.
- l) Piedra y Pizarra.

Los Grupos Industriales serán de categoría única.

b) .- USO COMERCIAL:

Se considera como Uso Comercial, el correspondiente a locales de servicio público destinados a la compra y/o venta de mercancías.

Según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, se establecen los siguientes grupos:

- 1) Alimentación.
- 2) Vestido y calzado.
- 3) Artículos de viaje, mobiliario y guarnicionería.
- 4) Droguería, productos metálicos y material de saneamiento.
- 5) Papel, material de oficina, artes gráficas y loterías.
- 6) Instrumentos sanitarios, científicos y musicales.
- 7) Varios.

Además de esto, también la industria calificada como no peligrosa o insalubre entra dentro del apartado de Uso Comercial, con las limitaciones que pueda significar la Ordenanza correspondiente.

b.1.- Condiciones generales:

- La altura libre mínima de los locales comerciales, será de 3,0000 metros.
- La superficie mínima a ocupar por el público será de 15,00 m2.
- Las escaleras para servicio público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.
- Los servicios sanitarios dispondrán de un lavabo y un retrete como mínimo cuando la superficie del local comercial no supere los 100,00 m2., y por cada 200,00 m2., más, se aumentará un lavabo y un retrete.
- Cuando la superficie del local sea superior a 100,00 m2. se dispondrán lavabos independientes para señoras y caballeros, a los cuales no se podrá acceder directamente sino a través de un vestíbulo de independencia.
- La estructura de los edificios tendrán una resistencia al fuego tipo de 3 horas de duración, los materiales serán incombustibles y no permitirán la transmisión de ruidos y vibraciones al exterior que excedan de las Normas correspondientes.
- Cuando la iluminación y ventilación de los locales comerciales sea de origen natural, los huecos tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la planta del local, excepto los almacenes, trasteros o pasillos.
- Estos locales dispondrán de accesos especiales para extinción de incendios y salidas de emergencia.
- Los locales comerciales estarán dotados de las instalaciones necesarias, con el fin de no producir molestias al vecindario.

b.2.- Condiciones particulares:

Solamente será permisible el uso comercial en sótanos, cuando sea planta inmediatamente inferior a la planta baja, siendo necesario aumentar la superficie de contacto con la planta baja en un 30%. En caso de no reunir estas condiciones solo se admitirá el uso de almacén ligado al comercio. Se permitirá el acceso de público a una superficie no superior al 70% de la de planta baja.

En semisótanos podrán establecerse locales comerciales si disponen de acceso directo a la calle, con una altura superior a 3,00 metros, si esto no es posible, se comunicarán con un local superior. En el piso del local superior se dejará una abertura con una superficie superior al 15% de la zona destinada al público, este porcentaje se podrá obtener como suma de toda clase de huecos, pero al menos uno de los huecos será de 15 m²., como mínimo.

Los pasajes tendrán acceso al público con 4,00 metros de ancho como mínimo y solamente se podrán establecer en accesos a planta baja. Se aumentará su ancho en un metro, cuando el pasaje sirva de acceso a escaleras y ascensores.

c).- OFICINAS:

Este uso está conformado por los locales y edificios dedicados a actividades burocráticas y administrativas tanto públicas como privadas, bancos y despachos profesionales.

c.1.- Características de los locales:

Los locales cuya superficie no sea mayor de 100,00 m²., tendrán un retrete y un lavabo como mínimo. A partir de 100,00 m²., en adelante se dispondrán lavabos independientes para señoras y caballeros. Por cada 200,00 m²., de incremento de superficie se añadirá un retrete y un lavabo. Los cuartos de aseo comunicarán con otros locales a través de un vestíbulo de independencia.

En el caso de que la ventilación e iluminación de los locales de oficinas sea natural, los huecos tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la planta del local.

Estos locales estarán provistos de las salidas de emergencia correspondientes, accesos especiales para extinción de incendios y demás instalaciones que el Ayuntamiento estime necesarias para el cumplimiento de la legislación vigente.

En semisótano, planta baja y planta 1ª, las escaleras de uso público tendrán 1,20 metros de ancho mínimo.

La estructura de los locales serán resistentes al fuego tipo durante tres horas, los materiales serán incombustibles y cumplirán con las Normas correspondientes en cuanto a acústica.

d).- LABORATORIO:

Este uso está conformado por los locales y/o edificios destinados a la investigación de los productos de fabricación propia o exteriores al Parque.

d.1.- Condiciones de los locales

-Cumplirán las condiciones fijadas para uso de oficinas.

e).- GARAJE APARCAMIENTO:

Las zonas de uso de Garaje-Aparcamiento son aquellas destinadas a la estancia de vehículos privados o de servicio público de transportes.

Las zonas de garaje-aparcamiento se dividen en plazas a las cuales se podrá acceder directamente.

e.1.- Condiciones de uso:

Deberá acondicionarse en función de las Ordenanzas y disposiciones vigentes.

En el caso de que sea necesario acceder mediante rampas a los aparcamientos, éstas no sobrepasarán el 16% de pendiente en tramos rectos, y en tramos curvos no excederán el 12%, medida la pendiente sobre el eje longitudinal de la rampa.

Tendrán una anchura de 3,00 metros como mínimo, incrementándose lo necesario en las curvas, el radio de curvatura deberá ser superior a 6,00 metros.

Las dimensiones de una plaza de garaje serán como mínimo de 2,20 x 4,50 metros. Aunque en el interior de garajes, a cada coche le corresponderán 25 m²., de superficie mínima.

Se admitirá una altura libre de 2,30 metros como mínimo.

Será imprescindible representar en los planos de los proyectos que se presenten para la obtención de licencias de construcción los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos.

La estructura de los locales destinados a garaje-aparcamiento serán resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar protegidos con material aislante, sin olvidar las consecuencias que puedan derivar de la temperatura alcanzada como consecuencia de la protección.

La instalación de elementos de extinción de incendios será de polvo seco ó en su lugar nieve carbónica, a razón de un extintor de 5 Kg por cada 125,00 m².

Cuando los garajes tengan una superficie de más de 6.000 m². dispondrán de un carro extintor de polvo seco de 50 Kg de capacidad, y cada 3.000 m² más se dispondrá otro carro extintor.

Cuando la superficie de garaje exceda de 500,00 m², será necesario instalar una red interior de agua conectada a los hidrantes, con una presión de 3,5 atmósferas y dotada de los correspondientes dispositivos de presurización cuando la red general no suministre la presión necesaria.

A esta red se enganchará un punto de agua cada 500,00 m² de planta con diámetro suficiente para suministrar agua en toda la superficie.

En cada 500,00 m² de garaje se dispondrá un recipiente con tapa abisagrada de material resistente al fuego, para guardar trapos y algodones que estuvieren impregnados de material combustible. Además se instalarán recipientes abiertos que contengan productos que absorban cualquier derrame de combustible.

Todas las instalaciones cumplirán la Norma Básica sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios CPI-91.

Para la acometida de los desagües a la red general de saneamiento se dispondrá de un sistema eficaz de separación de grasas.

f).- SERVICIOS GENERALES:

Son los locales o parcelas cuyo cometido es albergar los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, depuración de aguas residuales, tratamiento de basuras y áreas de otros usos.

f.1.- Características:

Los servicios de electricidad, agua, alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con los proyectos de urbanización o Plan Parcial correspondiente.

Estos usos cumplirán las reglamentaciones sobre Seguridad e Higiene, de forma que se garantice la ausencia de riesgos y molestias en su entorno.

g).- HOTELERO:

Es el que corresponde a edificios de servicio público para alojamiento temporal.

g.1.- Características de los edificios:

Las actividades se ajustarán a las condiciones establecidas en función de su uso.

Los locales tendrán las dimensiones y condiciones que le sean aplicables en función del uso de la vivienda.

f.2.- Clasificación del Uso:

Se consideran grupo único Hoteles.

Con las categorías siguientes:

- 1ª Categoría: Hasta 200,00 m2 y 10 camas como máximo.
- 2ª Categoría: Hasta 500,00 m2 y 25 camas como máximo.
- 3ª Categoría: Hasta 4.000,00 m2 y 100 camas como máximo.
- 4ª Categoría: Más de 4.000,00 m2 y mas de 100 camas.

h).- LUGARES DE REUNION:

Está formado por locales destinados a la reunión de público en general.

h.1.- Características de Uso:

Cumplirán las condiciones establecidas para uso Comercial y para uso Industrial en lo que respecta a instalaciones.

Los aseos serán independientes para señoras y caballeros y se comunicarán con el resto de los locales mediante un vestíbulo de independencia.

El ancho mínimo de las escaleras utilizadas por el público, será de 1,20 metros.

i).- USO DEPORTIVO:

i.1.- Características de los locales:

Deberán cumplir las condiciones exigidas por las Ordenanzas correspondientes.

4.3.2.3. CONDICIONES ESTETICAS

Los elementos auxiliares y accesorios que puedan dañar la estética del conjunto se localizarán en lugares poco visibles y, en todo caso, deberá someterse su emplazamiento a la aprobación del Ayuntamiento.

Se prohíbe usar los espacios libres privados obtenidos por el retranqueo frontal para depósito de materiales, vertido de desperdicios y en general cualquier utilización que pueda dañar la estética del polígono.

El cuidado y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de sus propietarios.

Las edificaciones que se realicen en los terrenos de este Plan deberán someterse, en cuanto al empleo de materiales, a las siguientes condiciones:

- No deberán permitirse materiales de cubierta reflectantes y de brillo metálico.
- Se deberá cuidar la terminación de las fachadas exteriores independientemente del material empleado y, tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán ofrecer calidad de obra terminada.
- Se permitirán revocos y enfoscados exteriores en las fachadas de las edificaciones, siempre que se garantice una adecuada terminación, el propietario quedará obligado a su buen mantenimiento y conservación.
- En general, se prohíbe el empleo de materiales de mala conservación así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.
- En consecuencia, el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores se realizará a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. El propietario será responsable - en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

4.3.2.4. CONDICIONES HIGIENICAS Y MEDIOAMBIENTALES.

4.3.2.4.1.- Emisiones Gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se justificarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26.12.72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22.4.75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Cumplirán además cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

4.3.2.4.2.- Aguas Residuales

Las aguas residuales de las industrias no podrán superar, los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación:

A) - Temperaturatüio	35° C
- PH (intervalo permisible)	6-9unidades
- Color inapr. en disolución	1/40
- Sólidos en suspensión	250 mg/l.
- Aceites y grasas	100 mg/l.
- Hidrocarburos	20 mg/l.
- DBO5.....	300 mg/l.
- DQO	500 mg/l.
- Arsénico	0.2 mg/l.
- Bario	20 mg/l.
- Boro	3 mg/l.
- Cadmio (Cd)	0.1 mg/l.
- Cianuros	0.5 mg/l.
- Cobre.....	1 mg/l.
- Cromo trivalente	2 mg/l.
- Cromo hexavalente	0.2 mg/l.
- Estaño	2 mg/l.
- Fenoles totales	1 mg/l.
- Fluoruros	10 mg/l.
- Hierro.....	10 mg/l.
- Manganeso.....	2 mg/l.
- Mercurio	0.01 mg/l.
- Níquel.....	2 mg/l.
- N (Njeldahl)	10 mg/l.
- Plata	0.1 mg/l.
- Plomo	0.5 mg/l.
- Selenio	0.03 mg/l.
- Sulfatos	400 mg/l.
- Sulfuros	1 mg/l.
- Tóxicos metálicos.....	3 mg/l.
- Zinc.....	2 mg/l.

B) VERTIDOS PROHIBIDOS**B-1) Mezclas explosivas:**

Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10% al citado límite. Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

B-2) Residuos sólidos o viscosos:

Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales. Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huecos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, deshecho de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos de productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1.5 cm. en cualquiera de sus tres dimensiones.

B-3) Materias colorantes:

Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

B-4) Residuos corrosivos:

Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes: ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

B-5 Residuos tóxicos y peligrosos:

Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

1. Acenafteno
2. Acrilonitrilo
3. Acroleína (Acrolin)
4. Aldrina (Aldrin)
5. Antimonio y compuestos
6. Asbestos
7. Benceno
8. Bencidina
9. Berilio y compuestos
10. Carbono, tetracloruro
11. Clordan (Chlordane)
12. Clorobenceno
13. Cloroetano
14. Clorofenoles
15. Cloroformo
16. Cloronaftaleno
17. Cobalto y compuestos
18. Dibenzofuranos policlorados
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT)
20. Diclorobencenos
21. Diclorobencidina
22. Dicloroetilenos
23. 2,4 Diclorofenol
24. Dicloropropano
25. Dicloropropeno
26. Dieldrina (Dieldrin).
27. 2,4 (Dimetilfenoles o Xilenoles
28. Dinitrotolueno
29. Endosulfan y metabolitos
30. Endrina (Endrin) y metabolitos
31. Eteres halogenados
32. Etilbenceno
33. Fluoranteno
34. Ftalatos de éteres
35. Halometanos
36. Heptacloro y metabolitos
37. Hexaclorobenceno (HCB)
38. Hexaclorobutadieno (HCBd)
39. Hexaclorociclohexano (HTB,HCCH,HCH,HBT)
40. Hexaclorociclopentadieno
41. Hidrazabenceno (Diphenylhidrazine)
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH)
43. Isoforona (Isophorone)
44. Molibdeno y compuestos
45. Naftaleno
46. Nitrobenceno
47. Nitrosominas

48. Pentaclorofenol (PCP)
49. Policlorado, bifenilos(PCB's)
50. Policlorado, trifenilos(PCT's)
51. 2,3,7,8, Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno
53. Talio y compuestos
54. Teluro y compuestos
55. Titanio y compuestos
56. Tolueno
57. Toxafeno
58. Tricloroetileno
59. Uranio y compuestos
60. Vanadio y compuestos
61. Vinilo, cloruro de
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgos sobre el medio ambiente o la salud humana.

B-6) Residuos que produzcan gases nocivos:

Se entenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de carbono (CO): 100 cc/m³. de aire

Cloro (Cl₂): 1 cc/m³. de aire

Sulfhídrico (H₂S): 20 cc/m³. de aire

Cianhídrico (HCN): 10 cc/m³. de aire

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

4.3.2.4.3.- Niveles Sonoros y Vibraciones

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

- Entre las 8 y 22 horas 70 dBA

- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A", siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 p_{als}.

Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 p_{als}.

Los ruidos se medirán y expresarán en P_{als} donde V (p_{als}) = 10 Log. 3.200 A² N³, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia de Hertzios.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizarse en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

4.3.2.4.4.- Aplicación de 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 siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren 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.

4.3.2.4.5.- Instalaciones de Protección Contra el Fuego

Será de aplicación la Norma Básica CPI-92, y se complementará con las condiciones impuestas en cada una de las Ordenanzas tipo.

4.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las Ordenanzas a aplicar en el ámbito del Plan Parcial, son las siguientes:

4.4.1. ORDENANZA 1 DE EDIFICACION INDUSTRIAL-COMERCIAL

4.4.2. ORDENANZA 2 DE EDIFICACIÓN COMERCIAL

4.4.3. ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

4.4.4. ORDENANZA 4 DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

4.4.5. ORDENANZA 5 DE ZONAS VERDES

4.4.1. ORDENANZA 1. DE EDIFICACION INDUSTRIAL - COMERCIAL

La presente Ordenanza regula las condiciones de edificación, uso y actividad, de los terrenos destinados a parcelas para uso Industrial-Comercial. Esta Ordenanza es de aplicación a todas las parcelas de Uso Industrial-Comercial, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO INDUSTRIAL-COMERCIAL.

4.4.1.1. RETRANQUEOS

1) Retranqueo frontal

La fachada principal del bloque representativo se retranqueará un mínimo de 8 metros contados desde el límite de propiedad situado en el frente de parcela. En el caso de que la nave forme parte de la fachada principal, deberá también retranquearse un mínimo de 8 metros.

2) Retranqueos laterales

Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3.00 metros, no permitiéndose ningún tipo de adosamiento, excepto las parcelas recogidas en el presente Plan Parcial como naves adosadas.

3) Retranqueos en parcelas de esquina

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo será de 8 metros, sobre cualquiera de ellas.

4) Retranqueo de lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará una distancia mínima de 5,00 metros al lindero de fondo.

4.4.1.2. OCUPACION

La ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela será del 70%

4.4.1.3. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

La edificabilidad máxima en m²/m². para las parcelas de uso Industrial-Comercial será de 1 m²/m².

4.4.1.4. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en m³/m² se establece en función de su superficie, siendo:

SUPERFICIE	VOLUMEN
0 a 1.000 m ² .	5 m ³ /m ²
1.000 a 2.000 m ² .	6 m ³ /m ²
2.000 en adelante	7.5 m ³ /m ²

4.4.1.5. COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS:

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas con los siguientes:

- Bloque representativo
- Edificios para naves de almacenaje o fabricado
- Espacios libres para ajardinamiento y jardines
- Construcción y elementos accesorios.

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado de " Generalidades y Terminología de Conceptos "

4.4.1.6. ALTURA DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

1) Bloque representativo

- La altura mínima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 10,00 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.
- La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 3.00 metros.
- No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

2) Nave.

La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas.. Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 3.00 metros libres. A efectos de cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la

altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

3) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento de Barco de Valdeorras, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

4.4.1.7. APARCAMIENTO

Además de los aparcamientos previstos como dotación de sistemas adscritos al Plan Parcial se dotará de aparcamientos en superficie, semisótanos, sótanos o en edificio anejo en proporción de:

Uso Industrial 1 plaza/200 m2. edificados

Uso Comercial 2 plazas/100 m2. edificados

4.4.1.8. CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta Ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Apartado 4.3.2.2. de las Normas de este Plan Parcial.

USO GLOBAL

Industria

En todos los grupos

USOS COMPATIBLES

Comercial

- En todos los grupos: en única categoría.

Oficinas:

- En todos los grupos: en única categoría.

Garaje-Aparcamiento

-En superficie en categoría única.

Vivienda

Solamente se autorizarán viviendas, destinadas a residencia de la persona encargada de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que la superficie construida total sobre la rasante, sea superior a 1.500 m2.
- b) Que se proyecte una vivienda por instalación, para superficies construidas mayores de 5.000 m2. hasta dos viviendas.
- c) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales.
- d) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- e) Que la superficie construida de la vivienda no supere 125.00 m2.

Servicios generales:

- Sin limitaciones.

USOS PROHIBIDOS:

Los relacionados en el Nomenclator Anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con la indicación de la Clasificación decimal internacional adoptada por el Instituto Nacional de Estadística, que a continuación se reseñan:

012-42.-	Vaquerías
012-43.-	Cebo del ganado de cerda
012-44.-	Avicultura
012-45.-	Cunicultura
012-48.-	Doma de animales y picaderos
201-23.-	Instalaciones para el secado o salado de cueros y pieles.
209-2.-	Obtención de margarinas y grasas concretas.
209-8.-	Obtención de levaduras prensadas y en polvo.
311-318.-	Obtención de abonos orgánicos y otros productos de igual condición (sangre desecada, estiércol, basuras, harina de huesos, harina de pescado, etc.)
312-7.-	Fundición de sebo.
312-83.-	Obtención de estearatos.
319-4.-	Fabricación de detergentes.
319-721.-	Fabricación de colas animales (cola fuerte, cola de pescado, etc.)
319-722.-	Fabricación de colas vegetales (almidón).
319-723.-	Fabricación de colas frías (de caseína, etc).
522-4.-	Destrucción de basuras por autodepuración.
522-5.-	Destrucción de basuras por depuración biológica.
522-6.-	Destrucción de basuras por procedimientos físicos.

- 522-7.- Destrucción de basuras por procedimientos biológicos.
 611-113.- Almacenes al mayor de carne sin frigorífico.

4.4.2. ORDENANZA 2 EDIFICACIÓN COMERCIAL

Parcelas calificadas como equipamiento comercial y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificabilidad:

4.4.2.1. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para edificaciones son:

- Frente a vial 8,00 mts.
- Fondo y laterales 5,00 mts.

4.4.2.2. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación no podrá ocupar mas de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

Ocupación máxima 70%

4.4.2.3. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

Se establece una edificabilidad máxima sobre la parcela de 1,44 m²/m².

4.4.2.4. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo admisible sobre la parcela será de 5 m³/m².

4.4.2.5. COMPOSICIÓN

La composición de las edificaciones se realizará como Bloque representativo y las construcciones y elementos accesorios que justifique.

4.4.2.6. ALTURA

1) Bloque representativo

Un 20% de la superficie en planta del bloque representativo será libre.

La altura mínima del resto de la edificación será de 10.00 mts.

2) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimientos de diseño, su autorización está supeditada al informe favorable del Ayuntamiento en la concesión de la oportuna licencia.

4.4.2.7. APARCAMIENTO

Se dotará en aparcamiento de superficie, semisótano, sótano o en edificio anejo en proporción de 1 plaza por cada 100 m².

4.4.2.8. CONDICIONES DE USO

USOS PERMITIDOS

- Comercial
- Hotelero
- Oficinas
- Lugares de reunión
- Garaje Aparcamiento
- Laboratorios

USOS PROHIBIDOS

Todos los no permitidos.

4.4.3. ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente al establecimiento de dotaciones culturales, sociales y comerciales de carácter público.

Se considera uso dominante, el equipamiento cultural, social y comercial.

Esta Ordenanza es de aplicación a las parcelas de equipamiento comunitario, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DOTACIONAL que es de cesión.

4.4.3.1. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Vial 8,00 m.
- Fondo 5,00 m.
- Lateral 5,00 m.

La medición se realizará a partir del límite de la parcela correspondiente.

4.4.3.2. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación no podrá ocupar más de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

4.4.3.3. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

Edificabilidad máxima neta por m². de parcela:

1,40 m²/m².

4.4.3.4. VOLUMEN EDIFICABLE

Volumen máximo neto por m². de parcela: 5 m³/m².

4.4.3.5. ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela será de dieciseis metros (16,00 m.) medida en el centro de la fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de cuatro (4) plantas.

Por razón de uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

4.4.3.6. CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta Ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Apartado 4.3.2.2. de las Normas de este Plan Parcial.

USOS PERMITIDOS

- Lugares de Reunión
- Oficinas
- Comercial
- Servicios Generales
- Laboratorios
- Garaje-Aparcamiento

Y aquellos que justificadamente sean de interés como equipamiento comunitario.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos.

4.4.4. ORDENANZA 4 DE ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Corresponde a la zona destinada a albergar edificios e instalaciones deportivas o de espectáculos asimilables, así como los usos complementarios de la actividad principal.

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO DEPORTIVO.

4.4.4.1. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Frente a vial 8 mts.
- Fondo y laterales 5 mts.

La medición se realizará a partir del límite de la parcela correspondiente.

4.4.4.2. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación no podrá ocupar más de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

El resto de la parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas no cubiertas, tales como campos de deportes, piscinas, graderíos, etc.

4.4.4.3. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

Edificabilidad máxima neta por m². de parcela 0.8 m²/m².

4.4.4.4. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable en m³/m². es de 0.3 m³/m².

4.4.4.5. ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, será de diez metros (10.00) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de 2 plantas.

4.4.4.6. CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta Ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Apartado 4.3.2.2. de las Normas de este Plan Parcial.

USO GLOBAL

Deportivo

USOS PERMITIDOS

Servicios Generales

4.4.5. ORDENANZA 5 DE ZONAS VERDES

Corresponde a los espacios generalmente arbolados y ajardinados que se destinan al esparcimiento y reposo de la población y a su salubridad, así como al aislamiento y protección de vías, espacios de alta calidad natural y núcleos de población.

Esta Ordenanza es de aplicación a las parcelas de cesión para equipamiento de parques, jardines y zonas verdes, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE ZONAS VERDES.

4.4.5.1. RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son las definidas por las limitaciones a la edificación dentro de las parcelas.

4.4.5.2. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

No se permite el aprovechamiento sobre las parcelas de zona verde.

4.4.5.3. CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta Ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Apartado 4.3.2.2 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS

- Servicios Generales

USOS PROHIBIDOS

- Todos los no autorizados.

Barco de Valdeorras Junio de 2004

El Equipo Redactor

El Arquitecto
Fdo: Carlos Andrés Vallejo

El Ingeniero Industrial
Fdo: Jose Luis Sousa López

El Ingeniero de Caminos
Fdo: Manuel Duran Fuentes