

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PROXECTO SECTORIAL  
DO PARQUE EMPRESARIAL  
DE XINZO DE LIMIA**

**PETICIONARIO:**

**XESTUR OURENSE S.A.**

**EMPLAZAMIENTO:**

**PARQUE EMPRESARIAL DE XINZO  
DE LIMIA (OURENSE)**

**EQUIPO REDACTOR:**

**PABLO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.**

Ingeniero de Caminos, C Y P.

**ANA COELLO PARDO.**

Arquitecta.

**ORDENACIÓN**



**DIAGRAMA INGENIERÍA ORENSE S.L.**  
Rúa Celso Emilio Ferreiro 1 - 1º - 32004 Ourense  
Tlf. 988 22 89 52 Fax. 988 25 41 71  
e-mail: [diagrama@diagramaingenieria.com](mailto:diagrama@diagramaingenieria.com)



**XESTUR OURENSE**

## INDICE DE MEMORIA

### I. - MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y ALCANCE
3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PROXECTO SECTORIAL
4. ÁMBITO DE PROYECTO
5. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. INTENSIDAD, GRADO DE OCUPACIÓN
  - 5.1 *La calificación urbanística.*
  - 5.2 *Intensidad de uso*
  - 5.3 *Grado de ocupación*

### II. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DESCRIPCIÓN CATASTRAL FÍSICA DE LOS BIENES AFECTADOS.

### III.- ANÁLISIS DE LA RELACIÓN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO SECTORIAL CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

### IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES.

1. SEÑALAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE TERRENOS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS.
  - 1.1. - *Artículo 2.4.4 del Plan Sectorial*
  - 1.2- *Artículo 22.d Ley 9/2002*
  - 1.3- *Reservas dotacionales adoptadas*
2. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.
3. PARCELAS RESULTANTES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.
4. CUADRO RESUMEN CON LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA PARCELA.
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### V.- REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE DE LA INSTALACIÓN OBJETO DEL PLAN SECTORIAL.

1. NORMAS GENERALES.
2. NORMAS COMUNES.
3. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.
4. NORMAS DE URBANIZACIÓN.
5. CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS.

### VI.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA INSTALACIÓN QUE SE PREVÉ EJECUTAR.

1. CONTESTACIÓN A LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL DE LA SECRETARIA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL, DEPENDIENTE DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS.

### VII.- IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

## VIII.- PLANOS DE ORDENACIÓN E INSTALACIONES.

- PS-01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PS-02. DELIMITACIÓN PLANO CATASTRAL
- PS-03. ZONIFICACIÓN
  - PS-3.1. ZONIFICACIÓN SEGÚN PROYECTO SECTORIAL AÑO 2005
  - PS-3.2. ZONIFICACIÓN PROPUESTA
- PS-04. ORDENACIÓN ALINEACIONES Y SECCIONES TIPO
- PS-05. PARCELACIÓN
  - PS-5.1. PARCELACIÓN SEGÚN PROYECTO SECTORIAL AÑO 2005
  - PS-5.2. PARCELACIÓN PROPUESTA
- PS-06. DIVISIÓN DE POLÍGONOS
- PS-07. INSTALACIONES
  - PS-7.1. SANEAMIENTO PLUVIALES
  - PS-7.2. SANEAMIENTO FECALES
  - PS-7.3. ABASTECIMIENTO
  - PS-7.4. ALUMBRADO PÚBLICO
  - PS-7.5. RED DE ALTA Y BAJA TENSIÓN
  - PS-7.6. TELECOMUNICACIONES
  - PS-7.7. RED DE GAS

## **I.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1. ANTECEDENTES**

Con fecha de 19 de abril de 2.007 se publica en el DOG la Resolución del 19 de marzo de 2.007 por la que se hace pública la aprobación definitiva del PROXECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE XINZO DE LIMIA (OURENSE) y el correspondiente proyecto de urbanización, cuyo promotor es XESTUR OURENSE, S.A. (Xestión Urbanística de Ourense, S.A).

Posteriormente, se mantienen conversaciones con representantes del ayuntamiento y se presenta la posibilidad de desarrollar el parque con una nueva ordenación y diferentes polígonos de actuación para hacer más viable la ejecución de la misma, por lo que surge esta modificación puntual del Proyecto Sectorial del Parque.

En el ámbito legislativo tenemos que la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, introduce en la legislación española la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

En este sentido y con la finalidad de cumplir con todos los trámites legales y administrativos necesarios para llevar a cabo esta modificación del planeamiento es por lo que se redactaron y presentaron en Diciembre de 2011 los correspondientes documentos ambientales titulados DOCUMENTO DE INICIO para Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y DOCUMENTO DE INICIO para Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de la Modificación do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Xinzo de Limia promovido por XESTUR OURENSE, S.A. (Xestión Urbanística de Ourense, S.A). Dichos documentos fueron contestados favorablemente y se adjuntan en el punto VI de la memoria del presente proyecto.

### **2. OBJETO Y ALCANCE**

Esta Modificación Puntual del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial no varía sustancialmente al Proyecto aprobado.

Se mantienen los mismos criterios del Proyecto sectorial aprobado tanto en la adecuación al Plan Sectorial, a la estructura viaria y características topográficas, a las condiciones ambientales paisajísticas y culturales del territorio, a la demanda de espacio de la actividad empresarial, asignación de usos, y a las soluciones de diseño formal. Así como,

para el cálculo de la intensidad de uso y el grado de ocupación ajustándose a las superficies originadas por el cambio en la ordenación.

Los usos permitidos, compatibles y prohibidos se mantienen igual.

También se mantiene como en Proyecto Sectorial aprobado todo lo relativo al estudio de la incidencia territorial de la instalación prevista, especialmente sobre los núcleos de población, usos del suelo, infraestructuras, equipamientos, servicios, protecciones y afecciones urbanísticas y ambientales y los medios de corrección o de minimización de impactos, la justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en la ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural, el análisis de la relación del contenido del proyecto sectorial con el planeamiento urbanístico vigente, medidas para la articulación del proyecto sectorial con el planeamiento urbanístico municipal, determinaciones del planeamiento actual, discrepancias con el proyecto sectorial.

Las modificaciones del PXOM de Xinzo de Limia no afectan al Proyecto Sectorial.

### **3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PROXECTO SECTORIAL**

Con la nueva ordenación propuesta se pretende el establecer mecanismos para poder desarrollar el resto del parque empresarial de una forma más racional y viable económicamente a través de polígonos de actuación. Por otro lado, también destacar que en la disposición adoptada para los polígonos se ha tratado de que con cada actuación queden todas las comunicaciones con las infraestructuras existentes fuera y dentro del parque empresarial garantizadas y por tanto se ha previsto dar continuidad a la pista que actualmente atraviesa el sector y que cruza la autovía A-52 con un paso superior, utilizada por vehículos agrícolas.

Resaltar que en el desarrollo de cada polígono se ha contemplado que se ejecute con su urbanización un 10% de la zona verde del sector quedando para los últimos dos polígonos el completar el resto de la superficie verde total.

### **4. ÁMBITO DEL PROYECTO**

Los límites y la superficie del ámbito del sector se mantiene (695.860 m<sup>2</sup>) y las modificaciones que se plantean se refieren a una nueva redistribución de viales y parcelas cuyas superficies y disposición se muestran en esta memoria y en los planos.

## 5. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. INTENSIDAD, GRADO DE OCUPACIÓN

### 5.1. La calificación urbanística.

Con la nueva ordenación propuesta la zonificación queda de la siguiente manera:

	Proxecto Sectorial Año 2005	Modificación Puntual Año 2012
<b>PARCELAS DE USO LUCRATIVO</b>		
<b>Uso Industrial.....</b> - Uso industria máximo = 2/3 de la superficie del sector => $695.860 \times 2/3 = 463.907 \text{ m}^2$ (Valores obtenidos $\leq 463.907\text{m}^2$ )	463.038 m <sup>2</sup>	463.855 m <sup>2</sup>
- Uso terciario	48.486 m <sup>2</sup>	38.494 m <sup>2</sup>
<b>Total parcelas de Uso Lucrativo.....</b>	<b>511.524 m<sup>2</sup></b>	<b>502.349 m<sup>2</sup></b>

- Cesión a administración $\geq 10\%$ $502.349\text{m}^2 = 50.234,90 \text{ m}^2$		
- Uso industrial administración:		46.385,50 m <sup>2</sup>
- Uso terciario administración:		3.850,00 m <sup>2</sup>
<b>Total Cesión a Administración.....</b>	<b>48.486,00 m<sup>2</sup></b>	<b>50.235,50 m<sup>2</sup></b>
- Privado		
- Uso industrial privado		417.469,50 m <sup>2</sup>
- Uso terciario privado		34.644,00 m <sup>2</sup>
<b>Total Uso Privado.....</b>	<b>463.038,00 m<sup>2</sup></b>	<b>452.113,50 m<sup>2</sup></b>

### RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO DOTACIONAL

- Espacios libres públicos- zonas verdes:	71.959 m <sup>2</sup>	72.135 m <sup>2</sup>
- Espacios libres no computables:	10.303 m <sup>2</sup>	8.432 m <sup>2</sup>
- Equipamiento público de servicios:	13.987 m <sup>2</sup>	13.987 m <sup>2</sup>
- Red viaria y peatonal:	88.087 m <sup>2</sup>	98.957 m <sup>2</sup>
- Aparcamientos dominio público	1.623 plazas	2.344 plazas
<b>Total Zonificación:.....</b>	<b>695.860 m<sup>2</sup></b>	<b>695.860 m<sup>2</sup></b>
-Sistemas generales adscritos:	1.277 m <sup>2</sup>	1.277 m <sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN	Proxecto Sectorial	Modificación Puntual	
	Año 2005	Año 2012	
<b>USO LUCRATIVO</b>	463.038 m <sup>2</sup>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	463.855 m <sup>2</sup>
		10% CESIÓN a administración	46.385,5 m <sup>2</sup>
	48.486 m <sup>2</sup>	uso industrial privado	417.469,5 m <sup>2</sup>
		<b>USO TERCIARIO</b>	38.494 m <sup>2</sup>
		10%CESIÓN a administración	3.850 m <sup>2</sup>
		uso terciario privado	34.644 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL USO LUCRATIVO</b>	<b>511.524 m<sup>2</sup></b>		<b>502.349 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONES</b>			
<b>ZONAS VERDES</b>	<b>71.959 m<sup>2</sup></b>		<b>72.135 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES</b>	<b>10.303 m<sup>2</sup></b>		<b>8.432 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	<b>13.987 m<sup>2</sup></b>		<b>13.987 m<sup>2</sup></b>
<b>RED VIARIA</b>			
<b>RED VIARIA Y PEATONAL</b>	<b>88.087 m<sup>2</sup></b>		<b>98.957 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>	<b>695.860 m<sup>2</sup></b>		<b>695.860 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b>	<b>1.277 m<sup>2</sup></b>		<b>1.277 m<sup>2</sup></b>

	Proxecto Sectorial	Modificación Puntual
	Año 2005	Año 2012
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	<b>Nº</b>	<b>Nº</b>
TURISMOS	1.602	2.275
MINUSVÁLIDOS		48
CAMIONES	21	21
<b>TOTAL</b>	<b>1.623</b>	<b>2.344</b>

Por otro lado según la división de polígonos de actuación propuesta las superficies de los diferentes desarrollos quedarían como sigue:

	Superficies ordenadas (m <sup>2</sup> )	Sistemas generales (m <sup>2</sup> )	Superficie zona verde (m <sup>2</sup> )
<b>POLÍGONO 1</b>	74.656		7.487
<b>POLÍGONO 2</b>	117.418	1.277	12.308
<b>POLÍGONO 3</b>	71.711		7.333
<b>POLÍGONO 4</b>	284.405		45.007
<b>POLÍGONO 5</b>	147.670		0
<b>TOTALES</b>	<b>695.860</b>	<b>1.277</b>	<b>72.135</b>

## 5.2. Intensidad de uso

Hay que destacar que se mantiene la intensidad edificatoria recogida en el Proyecto Sectorial aprobado, teniéndose que en este se especifica que el Plan Sectorial establece, en su apartado 2.4.2, una intensidad edificatoria de  $0,60\text{m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie bruta del ámbito, que puede alcanzar la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento municipal vigente. El P.X.O.M. establece para el suelo urbanizable delimitado  $0,712\text{ m}^2/\text{m}^2$ ., de este modo nos queda que:

$$0,712\text{ m}^2/\text{m}^2 \times 160.464\text{ m}^2 = 114.250\text{ m}^2. \quad \text{Suelo urbanizable delimitado}$$

$$0,60\text{ m}^2/\text{m}^2 \times 117.317\text{ m}^2 = 70.390\text{ m}^2. \quad \text{Suelo urbanizable no delimitado}$$

$$0,60\text{ m}^2/\text{m}^2 \times 418.079\text{ m}^2 = 250.847\text{ m}^2. \quad \text{Suelo rústico}$$

**La edificabilidad máxima sobre la superficie total del ámbito es de  $435.487\text{m}^2$ . Que resulta de la suma de las distintas edificabilidades.**

Se establece una edificabilidad de  **$0,84\text{ m}^2/\text{m}^2$**  sobre parcela neta en las industriales, comerciales y dotacionales para equipamiento, lo que hace un total de  **$433.722\text{m}^2$**  de edificabilidad máxima sobre parcela neta.

$$0,84\text{m}^2/\text{m}^2 \times (502.349+13.987)\text{ m}^2 = 0,84\text{m}^2/\text{m}^2 \times 516.336\text{ m}^2 = 433.722\text{m}^2$$

## 5.3. Grado de ocupación

Tal y como se especificaba en el Proyecto Sectorial aprobado, el Plan Sectorial recoge que la ocupación por los usos industriales no será inferior al 50 % de la superficie del parque ni superior a las dos terceras partes del mismo, de acuerdo con lo definido por la Ley 9/2002 del 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

La Ley 9/2002 del 30 de Diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en su artículo 46.5.:

*“En suelo urbano no consolidado y suelo urbano delimitado de uso industrial no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las 2/3 partes de la superficie del ámbito. En suelo urbanizable no delimitado no podrá ocuparse más de la mitad de la superficie del sector.”*

$$0,50 \times 695.860\text{ m}^2 = 347.930\text{ m}^2.$$

$$2/3 \times 695.860\text{ m}^2 = 463.907\text{ m}^2.$$

Las parcelas industriales suman  $463.855\text{ m}^2$  de superficie y dado que se fija una ocupación máxima sobre superficie neta de cada parcela en un **85%**, el grado de ocupación resulta ser de  **$394.276,75\text{ m}^2$** , **equivalente al 56,66% de la superficie total del Parque**, dentro de los límites establecidos.





Parcela nº	Propietario	Domicilio	Superficie total m <sup>2</sup>	Superficie afectada m <sup>2</sup>
<b>POLIGONO 503</b>				
25	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	43.205	43.205
26	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	50.622	50.622
27	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	46.895	24.860
10.025	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	51.765	51.765
10.026	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	45.838	45.838
10.027	Sdad coop de explotación comunitaria antelana	Ourense	44.923	25.619
<b>POLIGONO 509</b>				
97	Gómez Castro Camilo, Gómez Castro Manuel(herederos de), Gómez Castro Francisco, Gómez Rodriguez Elisa	Basauri, Xinzo de Limia, Xinzo de Limia, Xinzo de Limia	18.219	9.137
98	García Garrido Olimpia	Serra de Lorou	6.620	6.620
99	Rivero Garcia Jose	Baronzas	2.580	2.580
100	Marquez Barreiros Isaac	Baronzas	1.203	1.203
101	Iglesias Morales Josefa	Baronzas	10.469	10.469
102	Ramos Fuentes Arturo	Baronzas	17.676	17.676
10.103	Rua Martinez Agustin	Xinzo de Limia	4.558	4.558
20.103	Rua Fernandez Julia	Xinzo de Limia	4.558	4.558
30.103	Rua Fernandez Sira	Xinzo de Limia	4.558	4.558
104	Blanco Iglesias Purificación, Blanco González Jose Pedro, Blanco González Maria Emma	Ourense, Verín, Ames	14.672	14.672
105	Fuentes Marquez Juan	Baronzas	7.747	7.747
106	Morales Blanco Ricardo(herederos de), Morales Pérez Mercedes	Cambados, Tomiño	6.360	6.360
107	Vila Caballero Jose y Soledad	Baronzas	15.674	15.674
108	Joga Soutelo Manuel	Baronzas	3.074	3.074
110	Vidal Requejo Manuel Jose	Xinzo de Limia	3.463	3.463
111	Rodriguez Rivera Jose	Morgade	2.338	2.338

Parcela nº	Propietario	Domicilio	Superficie total m <sup>2</sup>	Superficie afectada m <sup>2</sup>
112	Concepción Rivera Casas	Xinzo de Limia	1.236	1.236
113	Pérez Díaz María	Xinzo de Limia	1.746	1.746
303	Fuentes Santana Digna	Xinzo de Limia	2.349	2.349
304	Gomez Diaz Hortensia y otros	Xinzo de Limia	1.783	1.783
305	Ramos Justo Generosa	Xinzo de Limia	3.134	3.134
306	Rodriguez Parada Gumersindo	Faramontaos	1.543	1.543
5398503PG05 59N0001UU	La Laguna de Antela,s.l.	Xinzo de Limia	72.655	72.655
5398502PG05 59N0001ZU	Ayuntamiento de Xinzo de Limia	Xinzo de Limia	72.655	72.655
1.255	Seguín Garrido Josefa	Xinzo de Limia	2.000	2.000
281	Gómez Dacal Teresa, Gómez Dacal Leoncio, Gómez Dacal Mº Dolores, Gómez Dacal Modesto, Gómez Dacal Antonio	Xinzo de Limia	18.220	18.220
282	Gomez Martinez Julio	Xinzo de Limia	23.613	23.613
283	Martinez Fidalgo Manuel Angel, Feijoo López Mº Elena	Xinzo de Limia	2.184	2.184
289	Rivero Dacal Rafael	Xinzo de Limia	12.186	12.186
290	Rivero Dacal Manuel	Xinzo de Limia	12.763	12.763
291	Santana Carrera Maria	Xinzo de Limia	1.031	1.031
292	Carreira Pereira Rudesindo	Xinzo de Limia	2.373	2.373
293	Andres Casas Federico	Xinzo de Limia	3.327	3.327
294	Diz Parada Martin	Xinzo de Limia	5.167	5.167
295	Ramos Rodríguez Arturo	Xinzo de Limia	8.998	8.998
10.296	Marquez Joga M Magdalena	Xinzo de Limia	6.773	6.773
20.296	Marquez Joga Antonio	Xinzo de Limia	3.383	3.383
30.296	Marquez Joga Manuela	Xinzo de Limia	10.161	10.161
297	Rodriguez Fuentes Celso, Rodriguez Fuentes Jose, González González Mº Flores, Díaz Sueiro Rosa	Xinzo de Limia, Calvos de Randín, Calvos de Randín, Xinzo de Limia	6.000	6.000
289	Rivero Dacal Rafael	Xinzo de Limia	12.186	12.186
10.109	Folgozo Joga Manuela	Xinzo de Limia	12.626	12.626
20.109	Folgozo Joga María Jesús	Xinzo de Limia	12.625	12.625
	caminos		26.547	26.547
<b>AMBITO</b>				<b>695.860</b>
278	Iglesias Couceiro Manuel	Meilás.Sarreaus	5.502	850
<b>TOTAL</b>			<b>751.783</b>	<b>696.710</b>

### III.- ANÁLISIS DE LA RELACIÓN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO SECTORIAL CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Se mantienen los criterios del Proyecto Sectorial, salvo que para su ejecución se delimitan cinco polígonos para facilitar su desarrollo por el sistema de expropiación, al tratarse del desarrollo de un Plan y Proyecto Sectorial.

#### Zonificación Propuesta

La zonificación propuesta, se refleja en el plano que se acompaña al presente documento, y en síntesis es la siguiente:

- Parcelas de uso industrial:	463.855 m <sup>2</sup>
- Parcelas de uso terciario:	38.494 m <sup>2</sup>
- Espacios libres públicos-zonas verdes:	72.135 m <sup>2</sup>
- Espacios libres no computables:	8.432 m <sup>2</sup>
- Equipamiento público:	13.987 m <sup>2</sup>
- Red viaria y peatonal:	98.957 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total zonificación:	695.860 m <sup>2</sup>
- Sistemas generales adscritos:	1.277 m <sup>2</sup>

### IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES.

Varía respecto al Proyecto Sectorial aprobado el dato de viales.

A las dotaciones públicas hay que añadir los 98.957 m<sup>2</sup> destinados a viales, aceras, aparcamientos públicos, que se cederán al Ayuntamiento urbanizados.

Para el trazado y características de la red de comunicaciones, de las redes de servicios, reservas para viviendas de protección pública **se mantiene el mismo criterio del Proyecto Sectorial aprobado salvando las diferencias de superficies y trazado tal como aparecen en la memoria y planos del presente documento las cuales se detallarán de forma específica en cada proyecto de urbanización que se redacte.**

#### **1. SEÑALAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DE TERRENOS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

##### **1.1. Artículo 2.4.4 del Plan Sectorial**

Que se acoge a la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, en el artículo 47.2, y exige que el plan que contenga la ordenación detallada, establezca las siguientes reservas de suelo para dotaciones urbanísticas:

- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo:  
10 % superficie ordenada =  $0,10 \times 695.860 \text{ m}^2 = 69.586 \text{ m}^2$
- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:  
2 % de la superficie del ámbito del sector =  $0,02 \times 695.860 \text{ m}^2 = 13.917 \text{ m}^2$
- Aparcamientos  
1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificación

Edificabilidad máx. **433.722m<sup>2</sup>** / 100m<sup>2</sup> = **4.337 ud.** De éstas, como mínimo la cuarta parte deben ser de dominio público, es decir, 1.084 plazas; el resto hasta el mínimo de las 4.337 plazas se colocarán en el interior de las parcelas edificables.

Se han dispuesto en superficie en los viales unas **2.344 plazas públicas** para turismos, de las cuales 48 son adaptadas y 21 plazas son para camiones.

Por lo tanto, se prevén **1.993 plazas en el interior de las parcelas** para cubrir las plazas exigidas, lo que corresponde a **una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 218 m<sup>2</sup> edificados.**

## 1.2. Artículo 22.d Ley 9/2002

Establece un **10% de aprovechamiento tipo como cesión obligatoria.**

Superficie lucrativa 502.313m<sup>2</sup>, de los cuales:

463.855 m<sup>2</sup> uso industrial

38.494 m<sup>2</sup> uso terciario

Cesión obligatoria del 10% a la administración

10% 502.313m<sup>2</sup> = **50.231,30m<sup>2</sup> de cesión obligatoria**

46.385,50 m<sup>2</sup> uso industrial administración

3.850,00 m<sup>2</sup> uso terciario administración

Si añadimos la superficie de Titularidad pública de 13.987m<sup>2</sup> de equipamiento público

TOTAL= 50.231,30+13.987,00=62.218,30m<sup>2</sup> TITULARIDAD PÚBLICA

A las dotaciones públicas hay que añadir los 98.957 m<sup>2</sup> destinados a viales, aceras, aparcamientos públicos, que se cederán al Ayuntamiento urbanizados.

TOTAL= 62.218,30 m<sup>2</sup> + 98.957 m<sup>2</sup>= 161.175,30m<sup>2</sup> TITULARIDAD PÚBLICA

### 1.3. Reservas dotacionales adoptadas

Resumen de reservas para dotaciones, justificación del cumplimiento de la Normativa.

	NORMATIVA	PROYECTO	TITULARIDAD
Uso lucrativo	50.231,30 m <sup>2</sup>	50.231,30 m <sup>2</sup>	Pública
Espacios libres zonas verdes	69.586 m <sup>2</sup>	72.135 m <sup>2</sup> + 8.432 m <sup>2</sup> (no computables)	Pública
Equipamiento local	13.917 m <sup>2</sup>	13.987 m <sup>2</sup>	Pública
Aparcamientos	≥1.084 públicas  4.337 total	2.275 estándar 48 adaptadas 21 camiones 2.344 en la red viaria	Pública
		1.993 en el interior de las parcelas (1) plaza por cada 218 m <sup>2</sup> edificados). 4.337 plazas total	Privada
Viales		98.957 m <sup>2</sup>	Pública

## 2. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se anula el plan de etapas anterior y a los efectos de la gestión de las determinaciones de ordenación para el Sector, se delimitan cinco polígonos.

El ámbito tiene una superficie de **695.860 m<sup>2</sup>** y está constituido por 40 parcelas, determinándose como sistema de actuación el sistema de actuación directo de expropiación, regulado por los artículos 140 a 149 de la Ley 9/2002. Por otro lado, según la división de polígonos de actuación propuesta las superficies de los diferentes desarrollos quedarían como sigue:

	Superficies ordenadas (m <sup>2</sup> )	Sistemas generales (m <sup>2</sup> )	Superficie zona verde (m <sup>2</sup> )
<b>POLÍGONO 1</b>	74.656		7.487
<b>POLÍGONO 2</b>	117.418	1.277	12.308
<b>POLÍGONO 3</b>	71.711		7.333
<b>POLÍGONO 4</b>	284.405		45.007
<b>POLÍGONO 5</b>	147.670		0
<b>TOTALES</b>	<b>695.860</b>	<b>1.277</b>	<b>72.135</b>

El desarrollo y ejecución de estos Polígonos no seguirá necesariamente el orden aquí propuesto, por lo que se podrán llevar a cabo en cualquier. Además, cada uno de estos polígonos se podrá, a su vez, subdividir y desarrollar según las necesidades del momento. Se deberá solventar los posibles problemas técnicos que se presenten en el correspondiente proyecto de urbanización específico que se redacte en su día.

Dadas las posibles alternativas de desarrollo y subdivisión de polígonos que se pueden presentar y teniendo en cuenta los condicionantes por pendientes y conexión con las redes de servicios actuales que van a tener los futuros viales, así como la posibilidad de que se presenten episodios de inundación dado que estos son terrenos que conformaban la antigua Laguna de Antela, es por lo que se deberá contemplar en los correspondientes proyectos constructivos de cada parcela los movimientos de tierra necesarios para adaptar sus cotas finales tanto a la rasante que tenga el vial de conexión a dicha parcela, para así garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras de drenaje, como para evitar posibles afecciones por inundación o anegación de los terrenos adyacentes. Además de estas razones es recomendable realizar, cuando se vayan a construir las edificaciones, el relleno de cada parcela para así simplificar el tipo de cimentación de estas estructuras, puesto que la presencia de un terreno completamente arenoso y un nivel freático tan alto conlleva a encarecer y tener serios problemas de diseño y de ejecución al requerirse cimentaciones especiales que precisarían utilizar pilotaje

Los parámetros imputables a este ámbito son las siguientes y se detallan por polígonos en el cuadro del punto 4 y en el plano de ordenación:

	Sup m2
Superficie ámbito	695.860
Sup. Parcelas aportadas	670.163
Caminos	26.547
Parcela edificable industrial-comercial	463.855
Parcela uso terciario	38.494
Parcela edificable dotacional	13.987
Urbanización viales	98.957
Urbanización zonas verdes	80.567
Conexión a sistemas generales	1.277

### **3. PARCELAS RESULTANTES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

El Plan Sectorial determina como aprovechamiento bruto 435.487m<sup>2</sup> (tal como se indica en el apartado 4.2 del capítulo I) para todo el sector, superficie susceptible de aprovechamiento.

Los coeficientes de ponderación de las parcelas serán 1, tanto para las industriales como para la dotacional.

**El aprovechamiento sobre parcela neta será de 0,84m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso industrial, comercial y dotacional, con un aprovechamiento total de 433.722 m<sup>2</sup>.**

Entre las parcelas sin aprovechamiento lucrativo se encuentra la red viaria con 98.957 m<sup>2</sup> para calzada, aceras, en estos se prevén instalar 10 (100m<sup>2</sup>) de los 11 trafos necesarios ocupando en planta una superficie de 2,50 \*4,00m.= 10m<sup>2</sup> y se situarán en las fachadas entre dos parcelas, quedando el tafo 16 ubicado en la zona verde.

**4. CUADRO RESUMEN CON LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA PARCELA.**

PARCELAS COMERCIAL-INDUSTRIAL							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 1</b>							
PS1	59.987	85	0,84	50.389	-	8-8	5-5
	<b>59.987</b>			<b>50.389</b>			
<b>POLÍGONO 2</b>							
PS3	4.052	85	0,84	3.404	3	8-8	5
PS4	2.879	85	0,84	2.418	3-3	8	5
PS5	2.976	85	0,84	2.500	3-3	8	5
PS6	3.073	85	0,84	2.581	3-3	8	5
PS7	3.171	85	0,84	2.664	3-3	8	5
PS8	3.268	85	0,84	2.745	3-3	8	5
PS9	3.365	85	0,84	2.827	3-3	8	5
PS10	3.463	85	0,84	2.909	3-3	8	5
PS11	3.560	85	0,84	2.990	3-3	8	5
PS12	3.657	85	0,84	3.072	3-3	8	5
PS16	4.879	85	0,84	4.098	3	8-8	5
PS17	3.452	85	0,84	2.900	3-3	8	5
PS18	3.469	85	0,84	2.914	3-3	8	5
PS19	3.487	85	0,84	2.929	3-3	8	5
PS20	3.504	85	0,84	2.943	3-3	8	5
PS21	3.521	85	0,84	2.958	3-3	8	5
PS22	3.539	85	0,84	2.973	3-3	8	5
PS23	3.556	85	0,84	2.987	3-3	8	5
PS24	3.574	85	0,84	3.002	3-3	8	5
	<b>66.445</b>			<b>55.814</b>			
<b>POLÍGONO 3</b>							
PS30	2.167	85	0,84	1.820	3-0	8	5
PS31	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS32	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS33	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS34	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS35	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS36	2.325	85	0,84	1.953	0	8-8	5
PS37	2.166	85	0,84	1.819	3-0	8	5
PS38	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS39	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS40	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS41	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS42	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS43	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS44	1.711	85	0,84	1.437	0	8-8	5
PS45	4.840	85	0,84	4.066	3	8-8	5
PS46	4.335	85	0,84	3.641	3-3	8	5
PS47	4.335	85	0,84	3.641	3-3	8	5
PS48	4.335	85	0,84	3.641	3-3	8	5
PS49	6.378	85	0,84	5.358	3	8-8	5
	<b>48.839</b>			<b>41.025</b>			





PARCELAS COMERCIAL-INDUSTRIAL							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 4</b>							
PS56	2.344	85	0,84	1.969	3	8-8	5
PS57	2.359	85	0,84	1.982	3-3	8	5
PS58	2.359	85	0,84	1.982	3-3	8	5
PS59	2.359	85	0,84	1.982	3-3	8	5
PS60	2.359	85	0,84	1.982	3-3	8	5
PS61	2.343	85	0,84	1.968	3	8-8	5
PS62	1.477	85	0,84	1.241	3-0	8	5
PS63	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS64	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS65	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS66	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS67	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS68	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS69	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS70	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS71	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS72	1.477	85	0,84	1.241	0-4	8	5
PS73	1.477	85	0,84	1.241	4-0	8	5
PS74	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS75	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS76	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS77	2.265	85	0,84	1.903	0-3	8	5
PS78	1.477	85	0,84	1.241	3-0	8	5
PS79	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS80	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS81	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS82	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS83	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS84	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS85	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS86	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS87	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS88	1.477	85	0,84	1.241	0-4	8	5
PS89	1.477	85	0,84	1.241	4-0	8	5
PS90	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS91	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS92	1.477	85	0,84	1.241	0-0	8	5
PS93	2.265	85	0,84	1.903	0-3	8-8	5
PS94	2.345	85	0,84	1.970	3	8-8	5

PARCELAS COMERCIAL-INDUSTRIAL							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 4</b>							
PS95	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS96	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS97	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS98	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS99	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS100	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS101	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS102	2.021	85	0,84	1.698	3-3	8	5
PS103	2.362	85	0,84	1.984	3	8-8	5
PS104	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS105	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS106	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS107	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS108	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS109	3.261	85	0,84	2.739	3-4	8	5
PS110	3.261	85	0,84	2.739	4-3	8	5
PS111	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS112	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS113	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS114	3.691	85	0,84	3.100	3	8-8	5
PS115	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS116	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS117	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS118	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS119	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS120	2.717	85	0,84	2.282	3	8-8	5
PS121	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS122	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS123	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS124	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS125	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS126	2.386	85	0,84	2.004	3-3	8	5
PS127	2.735	85	0,84	2.297	3	8-8	5
PS128	4.006	85	0,84	3.365	3-3	8	5
PS129	3.166	85	0,84	2.659	3-3	8	5
	<b>163.384</b>			<b>137.243</b>			



PARCELAS COMERCIAL-INDUSTRIAL							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidade máx. sobre parcela neta	Edificabilidade máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 5</b>							
PS132	3.261	85	0,84	2.739	3-4	8	5
PS133	3.261	85	0,84	2.739	4-3	8	5
PS134	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS135	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS136	3.261	85	0,84	2.739	3-3	8	5
PS137	5.842	85	0,84	4.907	3	8-8	5
PS138	4.020	85	0,84	3.377	3-3	8	5
PS139	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS140	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS141	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS142	2.676	85	0,84	2.248	3-4	8	5
PS143	2.676	85	0,84	2.248	4-3	8	5
PS144	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS145	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS146	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS147	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS148	4.120	85	0,84	3.461	3	8-8	5
PS149	4.020	85	0,84	3.377	3-3	8	5
PS150	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS151	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS152	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS153	2.676	85	0,84	2.248	3-4	8	5
PS154	2.676	85	0,84	2.248	4-3	8	5
PS155	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS156	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS157	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS158	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS159	2.676	85	0,84	2.248	3-3	8	5
PS160	2.857	85	0,84	2.400	3	8-8	5
PS161	3.072	85	0,84	2.580	3-3	8	5
PS162	2.977	85	0,84	2.501	3-3	8	5
PS163	2.883	85	0,84	2.422	3-3	8	5
PS164	2.790	85	0,84	2.344	3-3	8	5
PS165	2.696	85	0,84	2.265	3-3	8	5
PS166	2.602	85	0,84	2.186	3-4	8	5
PS167	2.508	85	0,84	2.107	4-3	8	5
PS168	2.411	85	0,84	2.025	3-3	8	5
PS169	2.314	85	0,84	1.944	3-3	8	5
PS170	2.357	85	0,84	1.980	3-3	8	5
PS171	2.467	85	0,84	2.072	3-3	8	5
PS172	2.577	85	0,84	2.165	3-3	8	5
PS173	5.538	85	0,84	4.652	3	8	5
	<b>125.200</b>			<b>105.168</b>			
<b>TOTAL M2</b>	<b>463.855</b>			<b>389.638</b>			



PARCELAS USO TERCIARIO							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 2</b>							
PS13	5.208	85	0,84	4.375	5-5	8	5
PS14	5.145	85	0,84	4.322	5	8-8	5
PS25	4.830	85	0,84	4.057	5	8-8	5
PS26	4.893	85	0,84	4.110	5-3	8	5-5
	<b>20.076</b>			<b>16.864</b>			
<b>POLÍGONO 4</b>							
PS 51	3.850	85	0,84	3.234	3-3	8	5
PS 52	4.612	85	0,84	3.874	3-3	8	5
PS 53	4.792	85	0,84	4.025	3-3	8	5
PS 54	5.164	85	0,84	4.338	3-3	8	5
	<b>18.418</b>			<b>15.471</b>			
<b>TOTAL M2</b>	<b>38.494</b>			<b>32.335</b>			
PARCELAS DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 4</b>							
PS50	13.987	85	0,84	11.749	5-5	8	5
<b>TOTAL M2</b>	<b>13.987</b>			<b>11.749</b>			
ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES							
Parcela	Superficie	Ocupación máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máx. sobre parcela neta	Edificabilidad máxima sobre parcela	Retranqueo lateral Izq-Derc	Retranqueo Fachada	Retranqueo Fondo
nº	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	m
<b>POLÍGONO 1</b>							
PS2	7.487	0	0	0			
<b>POLÍGONO 2</b>							
PS15	6.632	0	0	0			
PS27	5.676	0	0	0			
	12.308						
PS28 no computa	3.459	0	0	0			
<b>POLÍGONO 3</b>							
PS29	7.333	0	0	0			
<b>POLÍGONO 4</b>							
PS55	1.753	0	0	0			
PS130	43.254	0	0	0			
	45.007						
PS131 no computa	5.039	0	0	0			
<b>POLÍGONO 5</b>							
PS131 no computa	4.293						
<b>TOTAL M2</b>	<b>72.135</b>						



<b>RED VIARIA-CALZADA-ACERA</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie</b>	
<b>nº</b>		<b>m²</b>	
<b>POLÍGONO 1</b>			
PS175	viaria -peatonal	7.182	
<b>POLÍGONO 2</b>			
PS176	viaria -peatonal	15.130	
<b>POLÍGONO 3</b>			
PS177	viaria -peatonal	15.539	
<b>POLÍGONO 4</b>			
PS178	viaria -peatonal	42.929	
<b>POLÍGONO 5</b>			
PS179	viaria -peatonal	18.177	
<b>TOTAL M2</b>	<b>87.508</b>	<b>98.957</b>	
<b>PARCELAS DE TRANSFORMADORES</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>		
<b>nº</b>	<b>m²</b>		
TRAFO 6	10		
TRAFO 7	10		
TRAFO 8	10		
TRAFO 9	10		
TRAFO 10	10		
TRAFO 11	10		
TRAFO 12	10		
TRAFO 13	10		
TRAFO 14	10		
TRAFO 15	10		
TRAFO 16	10		
<b>TOTAL M2</b>	<b>110</b>		
<b>RESUMEN DE PARCELAS</b>			
<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>		<b>Edificabilidad máxima sobre parcela</b>
<b>TOTAL M2</b>	<b>695.860</b>		<b>433.722</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
PS174	1.277		
<b>TOTAL M2</b>	<b>1.277</b>		

## 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La evaluación económica estimada de la inversión necesaria por polígonos es:

<b>POLÍGONO Nº 1</b>		
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO TOTAL
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	73.920,83 €
C02	RED VIARIA	148.699,94 €
C03	RED DE SANEAMIENTO	27.943,49 €
C04	RED DE PLUVIALES	94.661,66 €
C05	RED ALUMBRADO PÚBLICO	23.447,23 €
C06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	44.649,81 €
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	22.106,63 €
C08	RED DE CANALIZACIÓN ELECTRICA	74.617,88 €
C09	RED DE GAS	27.589,30 €
C10	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	13.232,28 €
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.066,18 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	5.950,00 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>564.885,23 €</b>
Gastos Generales (13,00%)		73.435,08 €
Beneficio Industrial (6,00%)		33.893,11 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>672.213,42 €</b>
18,00% I.V.A.		120.998,42 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>793.211,84 €</b>

<b>POLÍGONO Nº 2</b>		
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO TOTAL
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	158.000,00 €
C02	RED VIARIA	315.000,00 €
C03	RED DE SANEAMIENTO	60.000,00 €
C04	RED DE PLUVIALES	200.000,00 €
C05	RED ALUMBRADO PÚBLICO	50.000,00 €
C06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	95.000,00 €
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	47.000,00 €
C08	RED DE CANALIZACIÓN ELECTRICA	165.000,00 €
C09	RED DE GAS	60.000,00 €
C10	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	30.000,00 €
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	17.000,00 €
C12	SEGURIDAD Y SALUD	13.000,00 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>1.210.000,00 €</b>
Gastos Generales (13,00%)		157.300,00 €
Beneficio Industrial (6,00%)		72.600,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>1.439.900,00 €</b>
18,00% I.V.A.		259.182,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>1.699.082,00 €</b>

<b>SISTEMAS GENERALES (GLORIETA CONEXIÓN EXTERIOR)</b>		
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO TOTAL
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DRENAJE	18.000,00 €
C02	FIRMES, PAVIMENTOS Y REPOSICIONES	60.000,00 €
C03	RED ALUMBRADO PÚBLICO	25.000,00 €
C04	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	20.000,00 €
C05	GESTIÓN DE RESIDUOS	4.000,00 €
C06	SEGURIDAD Y SALUD	3.000,00 €
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>130.000,00 €</b>
Gastos Generales (13,00%)		16.900,00 €
Beneficio Industrial (6,00%)		7.800,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>154.700,00 €</b>
18,00% I.V.A.		27.846,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>182.546,00 €</b>



<b>POLÍGONO Nº 3</b>		<b>IMPORTE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>ESTIMADO</b>	
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	120.000,00 €	
C02	RED VIARIA	235.000,00 €	
C03	RED DE SANEAMIENTO	45.000,00 €	
C04	RED DE PLUVIALES	148.000,00 €	
C05	RED ALUMBRADO PÚBLICO	37.000,00 €	
C06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	70.000,00 €	
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	35.000,00 €	
C08	RED DE CANALIZACIÓN ELECTRICA	127.000,00 €	
C09	RED DE GAS	45.000,00 €	
C10	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	25.000,00 €	
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	13.000,00 €	
C12	SEGURIDAD Y SALUD	10.000,00 €	
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>910.000,00 €</b>	
Gastos Generales (13,00%)		118.300,00 €	
Beneficio Industrial (6,00%)		54.600,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>1.082.900,00 €</b>	
18,00% I.V.A.		194.922,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>1.277.822,00 €</b>	

<b>POLÍGONO Nº 4</b>		<b>IMPORTE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>CAPÍTULO</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>ESTIMADO</b>	
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	450.000,00 €	
C02	RED VIARIA	900.000,00 €	
C03	RED DE SANEAMIENTO Y BOMBEO	300.000,00 €	
C04	RED DE PLUVIALES	580.000,00 €	
C05	RED ALUMBRADO PÚBLICO	140.000,00 €	
C06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	270.000,00 €	
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	135.000,00 €	
C08	RED DE CANALIZACIÓN ELECTRICA	495.000,00 €	
C09	RED DE GAS	165.000,00 €	
C10	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	80.000,00 €	
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	50.000,00 €	
C12	SEGURIDAD Y SALUD	35.000,00 €	
<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>3.600.000,00 €</b>	
Gastos Generales (13,00%)		468.000,00 €	
Beneficio Industrial (6,00%)		216.000,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>4.284.000,00 €</b>	
18,00% I.V.A.		771.120,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>5.055.120,00 €</b>	

<b>CONEXIÓN EXTERNA DE BOMBEO Y SANEAMIENTO</b>		<b>IMPORTE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RESUMEN</b>		<b>ESTIMADO</b>	
<b>BOMBEO Y CONEXIÓN RED SANEAMIENTO</b>		239.495,80 €	
Gastos Generales (13,00%)		31.134,45 €	
Beneficio Industrial (6,00%)		14.369,75 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>285.000,00 €</b>	
18,00% I.V.A.		51.300,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>336.300,00 €</b>	

<b>CONEXIÓN EXTERNA - RETRANQUEO DE CANAL EXISTENTE</b>		<b>IMPORTE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RESUMEN</b>		<b>ESTIMADO</b>	
<b>RETRANQUEO CANAL EXISTENTE</b>		100.840,34 €	
Gastos Generales (13,00%)		13.109,24 €	
Beneficio Industrial (6,00%)		6.050,42 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>120.000,00 €</b>	
18,00% I.V.A.		21.600,00 €	
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>141.600,00 €</b>	

<b>CONEXIÓN EXTERNA DE UNIÓN FENOSA - 1</b>		
RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO	TOTAL
<b>AMPLIACIÓN DE LA SUBESTACIÓN</b>		534.033,61 €
Gastos Generales (13,00%)		69.424,37 €
Beneficio Industrial (6,00%)		32.042,02 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>635.500,00 €</b>
18,00% I.V.A.		114.390,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>749.890,00 €</b>

<b>CONEXIÓN EXTERNA DE UNIÓN FENOSA - 2</b>		
RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO	TOTAL
<b>CONEXIÓN DESDE SUBESTACIÓN AL PE</b>		970.588,24 €
Gastos Generales (13,00%)		126.176,47 €
Beneficio Industrial (6,00%)		58.235,29 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>1.155.000,00 €</b>
18,00% I.V.A.		207.900,00 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>1.362.900,00 €</b>

**\*OBSERVACIÓN:** La inversión necesaria para la ejecución de la conexión eléctrica del Parque está supeditada a la firma de un convenio con la compañía suministradora, siendo el coste total estimado de las obras correspondientes a la subestación y el refuerzo de la línea, para conocimiento de la administración, de 2.112.790,00 €

<b>POLÍGONO Nº 5</b>			
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE ESTIMADO	TOTAL
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	115.000,00 €	
C02	RED VIARIA	230.000,00 €	
C03	RED DE SANEAMIENTO	45.000,00 €	
C04	RED DE PLUVIALES	145.000,00 €	
C05	RED ALUMBRADO PÚBLICO	36.000,00 €	
C06	RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIO	70.000,00 €	
C07	RED DE TELECOMUNICACIONES	35.000,00 €	
C08	RED DE CANALIZACIÓN ELECTRICA	115.000,00 €	
C09	RED DE GAS	43.000,00 €	
C10	SEÑALIZACIÓN Y AJARDINAMIENTO	24.000,00 €	
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	12.000,00 €	
C12	SEGURIDAD Y SALUD	10.000,00 €	
	<b>TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>880.000,00 €</b>
	Gastos Generales (13,00%)		114.400,00 €
	Beneficio Industrial (6,00%)		52.800,00 €
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>		<b>1.047.200,00 €</b>
	18,00% I.V.A.		188.496,00 €
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN + IVA</b>		<b>1.235.696,00 €</b>



## EVALUACIÓN ECONÓMICA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

<b>SUPERFICIES TOTALES</b>	<b>Superficies Ordenadas (1) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Red Viaria (2) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Espacios libres + Zonas Verdes (3) (m<sup>2</sup>)</b>
POLÍGONO 1	74.656	7.182	7.487
POLÍGONO 2	117.418	15.130	15.767
POLÍGONO 3	71.711	15.539	7.333
POLÍGONO 4	284.027	42.929	45.687
POLÍGONO 5	148.048	18.177	4.293
<b>TOTALES</b>	<b>695.860</b>	<b>98.957</b>	<b>80.567</b>

<b>URBANIZACIÓN E INSTALACIONES</b>	<b>Superf. Viales + Espacios Libres (2)+(3) en m<sup>2</sup></b>	<b>Presup. estimado Sin IVA (€)</b>	<b>Presup. estimado Con IVA (18,00%) (€)</b>
POLÍGONO 1	14.669	672.213,42 €	793.211,84 €
POLÍGONO 2	30.897	1.439.900,00 €	1.699.082,00 €
POLÍGONO 3	22.872	1.082.900,00 €	1.277.822,00 €
POLÍGONO 4	88.616	4.284.000,00 €	5.055.120,00 €
POLÍGONO 5	22.470	1.047.200,00 €	1.235.696,00 €
<b>TOTALES</b>	<b>179.524</b>	<b>8.526.213,42 €</b>	<b>10.060.931,84 €</b>

<b>SISTEMAS GENERALES CONEXIONES EXTERNAS (*)</b>		<b>Presup. estimado Sin IVA (€)</b>	<b>Presup. estimado Con IVA (18,00%) (€)</b>
POLÍGONO 1		0,00 €	0,00 €
POLÍGONO 2	Glorieta (1277 m <sup>2</sup> )	154.700,00 €	182.546,00 €
POLÍGONO 3		0,00 €	0,00 €
POLÍGONO 4	Ampliación Subestación (**)	635.500,00 €	749.890,00 €
	Conexión entre Subestación-PE (**)	1.155.000,00 €	1.362.900,00 €
	Bombeo y conexión de red de fecales	285.000,00 €	336.300,00 €
	Retranqueo canal desagüe existente	120.000,00 €	141.600,00 €
POLÍGONO 5		0,00 €	0,00 €
<b>TOTALES</b>		<b>2.350.200,00 €</b>	<b>2.773.236,00 €</b>

(\*) **OBSERVACIÓN:** Las valoraciones tanto de los sistemas generales como de las conexiones externas se han hecho independientes y **NO** se han incluido en la valoración económica estimada que se ha hecho de cada polígono

(\*\*). La inversión necesaria para la ejecución de la conexión eléctrica del Parque está supeditada a la firma de un convenio con la compañía suministradora, siendo el coste total estimado de las obras correspondientes a la subestación y el refuerzo de la línea, para conocimiento de la administración, de 2.112.790,00 €

<b>REUMEN</b>	<b>TOTALES</b>	<b>10.876.413,42 €</b>	<b>12.834.167,84 €</b>
---------------	----------------	------------------------	------------------------

## V.- REGLAMENTACIÓN DETALLADA DEL USO PORMENORIZADO, VOLUMEN, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y FUNCIONALES, CONDICIONES DE DISEÑO Y DE ADAPTACIÓN AMBIENTAL DE LA INSTALACIÓN OBJETO DEL PLAN SECTORIAL.

### 1. NORMAS GENERALES

Se mantiene como en el Proyecto Sectorial el alcance normativo, la terminología de conceptos, el régimen urbanístico y calificación del suelo, la clasificación de usos de la edificación y de las parcelas.

### 2. NORMAS COMUNES

También se mantienen las normas comunes de edificación referidas a parámetros y determinaciones reguladoras de las edificaciones, salvo el aprovechamiento de las distintas parcelas que es el  $0,84 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , la parcela mínima, mismos criterios para la edificabilidad, y ocupación del 85%, para las alturas mínimas y máximas, número de plantas, condiciones de uso.

### 3. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN referidas a la ordenación detallada de cada una de las áreas.

Se mantienen las ordenanzas del Proyecto Sectorial con la salvedad de la **edificabilidad del  $0,84\text{m}^2/\text{m}^2$** . Los datos de las parcelas se especifican en el cuadro resumen.

Las plazas de aparcamiento requeridas en el interior de las parcelas será **una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada  $218 \text{ m}^2$  edificados**.

A continuación se incluyen las ordenanzas para facilitar su consulta.

## Art.12. **NORMATIVA PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES- COMERCIALES.** **ORDENANZA 1ª**

### 12.1.- **Condiciones de uso**

Usos prioritarios:

Industrial en todas sus acepciones, en cuanto a la fabricación, manufacturas, reparaciones, artesanía, laboratorios, etc.

Comercial en todas sus acepciones de compra, venta y exposición de productos.

Usos compatibles:

Almacenaje, suministración, oficinas, montajes, laboratorios, así como todas las actividades complementarias de la actividad industrial-comercial, supermercados, superficies comerciales, hoteleras, restaurantes...

Residencial anexo a la actividad: Se permite el uso residencial con las condiciones que se recogen en el artículo 15, de este título.

Garaje aparcamiento: en cualquier situación y en la cuantía mínima de **una plaza dentro de parcela por cada  $218 \text{ m}^2$  de edificación**

En general, se consideran compatibles otros usos anexos a la actividad principal y que suponga una necesidad para el funcionamiento de la actividad industrial y comercial y no produzca molestias ni peligro para los vecinos próximos.

Todas las actividades permitidas deberán tener la autorización exigida por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cumplir con las ordenanzas de seguridad e higiene y con toda la reglamentación que le sea aplicable, incluyendo la obligatoriedad de la licencia municipal para la apertura.

Usos prohibidos. Los no mencionados, y además, dentro del uso industrial, aquellas actividades que, por producir especiales molestias o peligrosidades, deban localizarse en zonas apartadas de otras edificaciones y vecindad.

### **12.2.- Edificabilidad**

La edificabilidad será del **0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta** e indica la superficie edificable total, suma de todas las plantas, que puedan construirse.

Se fija en metros cuadrados construidos en el cuadro resumen de este documento. Es la suma de la superficie construida de todas las plantas, entendiéndose como tal la que se puede pisar o utilizar, más los elementos constructivos que la rodean o cierran. No contabilizan, para los efectos de edificabilidad; los soportales y balcones abiertos a dos o más lados, ni los sótanos que no sobresalgan de la rasante de la acera en más de 1 metro. Tampoco contabilizan, para estos efectos, los aparatos, maquinarias, conducciones y elementos auxiliares que, sin ser zonas de paso de trabajo o producción ni almacenaje, ocupen volumen exterior como anexos al edificio principal, y no estén cerrados en obra de fábrica, ni cubierta.

Si por necesidades de uso y explotación racional y demás razones justificadas de carga y descarga de mercancías fuera necesario crear un muelle sobrepasando el metro de altura sobre la rasante, este exceso de altura no se considerará para contabilizar la edificabilidad de sótano o semisótano.

### **12.3.- Ocupación**

La ocupación máxima sobre la superficie neta de cada parcela será del **85%**. Comprende la proyección de todas y cada una de las plantas que componen los edificios sobre el terreno, excluyendo cuerpos voladizos abiertos a dos o más caras, y soportales con la misma condición, (siempre que en otras plantas no se ocupe la superficie de balcón o soportal con edificación cerrada computable). Tampoco incluye aleros ni marquesinas, ni elementos singulares, que no puedan considerarse edificio, ya exceptuados en el cómputo de edificabilidad.

La ocupación bajo rasante de la zona de retranqueo se hará manteniendo las condiciones de accesibilidad, ancho mínimo cuatros metros, capacidad portante para vehículos contra incendios, y sin que dicha instalación pueda representar un riesgo que inhabilite el área de retranqueo para la lucha contra incendios. (Depósitos agua).

#### **12.4.- Alturas mínimas, número de plantas**

La altura mínima de los edificios será de 7,5 m. medida hasta el arranque de la estructura de la cubierta.

La altura máxima será de 16m. y podrá aumentar en función de las necesidades de la actividad empresarial que se desarrolle siempre que se justifique. En lo referente al número de plantas se mantiene libertad y por tanto no se fija.

ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de cualquier planta sobre rasante será de 3 metros mínimo, en el uso industrial-comercial, pudiendo reducirse en los usos anexos según se diga en la ordenanza correspondiente.

#### **12.5.- Retranqueos y condiciones para adosar**

Los retranqueos como norma general son:

- La alineación de fachada, 8 metros, mínimo.
- Las alineaciones laterales, 3 metros, mínimo, salvo que se adosen.
- La línea de fondo, 5 metros, mínimo.

CONDICIONES PARA ADOSAR.

Se permitirá adosar edificaciones a dos linderos laterales opuestos en **todas las parcelas menores a 2.000m<sup>2</sup>**.

En caso de compartir medianera, deberá existir acuerdo escrito de ambas partes, acuerdo que se adjuntará en el proyecto previo a la concesión de la licencia municipal.

No será necesario si cada uno de los propietarios ejecuta su medianera.

Dicho adosado no supondrá un incremento ni en la edificabilidad ni en la ocupación.

En **las parcelas de superficie igual o mayor a 2.000m<sup>2</sup>**, en las que no se prevé adosar, se permitirá adosar edificaciones, dos a dos, de modo que se suprima uno de los dos retranqueos a lindero y se junte la edificación a la parcela contigua.

Para esto, deberá haber acuerdo entre ambos propietarios, que se documentará públicamente, inscribiéndose en el registro de la propiedad de ambos predios, a presentar, al menos, un anteproyecto de ambos edificios en el ayuntamiento, como condición vinculante. Siempre deberá quedar un lindero lateral con retranqueo.

OTRAS CONDICIONES DE LOS ARRIMOS O ADOSADOS.

**En las edificaciones adosadas** en todas las parcelas, las diferencias de las líneas de edificación de fachada de cada dos edificios no podrán pasar de 4 metros, y a diferencia de altura de ambos no podrán pasar de 4 metros. Por la alineación de fondo no se establecen diferencias mínimas entre líneas de edificación trasera de dos edificios colindantes. En todos los casos se deberán tratar los parámetros medianeros, vistos como fachada.

Cuando se agrupen más de dos parcelas deberán dejarse los retranqueos a linderos de la parcela resultante. Debiendo garantizar la accesibilidad a cualquier punto para extinción de incendios.

#### **12.6.- Espacio de seguridad ante incendios**

Cuando el posible adoso sólo se produce en un lateral, deberá quedar, siempre, un paso entre cada edificio y lindero lateral, de al menos, tres metros, fácilmente accesible sin edificación. Dicho acceso es compatible con la circulación interior de vehículos normales. En el plano de ordenación, se indican las líneas de retranqueo y las franjas de 4m., que rompen la continuidad de las edificaciones en caso de que se adosen; esta franja podrá desplazarse en caso de agrupación de parcelas, siempre que se mantenga y con el visto bueno del Concello.

En las parcelas para edificaciones adosadas, será accesible el espacio de fachada, de modo que ningún punto del edificio quede a una distancia inadecuada para el acceso de vehículos de incendio.

#### **12.7.- Ocupación de zonas de retranqueo**

Los espacios mínimos definidos en los apartados anteriores no podrán ser invadidos por ninguna construcción ni elemento constructivo de la edificación principal (excepto lo construido bajo rasante), tal como vuelos, voladizos, etc.

#### **12.8.- Condiciones estéticas**

La composición de los edificios, incluyendo las de sus fachadas, es libre, garantizando una calidad y diseño que deberá contar con el visto bueno del Ayuntamiento. Se considera también fachada principal, la posterior, que está cara una vía pública.

Los exteriores deberán estar rematados con materiales normales en acabados de fachada, y no se permitirá dejar a la vista paredes de bloques de cemento o ladrillos, que no estén específicamente acabados para quedar vistos.

Los cierres de las parcelas a las vías y zonas públicas son de composición libre, pero, si son de malla, deberán tener pies de fábrica rematados en una cerca vegetal por el interior.

En cada implantación de una instalación, en cada parcela, deberá incluirse en el proyecto y ejecutarse la plantación de hierba y plantas no arbóreas en la banda exterior de la vía, que se prevé ajardinada, y donde van alojarse las conducciones generales del parque (pues incluyen las conexiones, arquetas de registro, etc), en toda la superficie que corresponda al lindero exterior de la parcela en cuestión, así como las obras de reparación de aceras, pasos y vías, que se prevean que se han de reponerse o repararse, tras las obras.

Los linderos laterales y de fondo se cerrarán obligatoriamente con cierre de al menos 1,80 metros de alto y de diseño libre.

### **12.9.- Segregaciones y agrupaciones**

Se permite subdividir o segregar parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima fijada en el proyecto sectorial. Incluso es suficiente si alguna de las parcelas resultantes cumple la condición de parcela única y la residual que no cumpliera, se agrupase a otra parcela colindante.

Se permite la agrupación de dos o más parcelas, con el fin de obtener otra mayor. Las ordenanzas se aplicarán a la parcela resultante, como si fuese una única parcela.

## **Art.13.- NORMATIVA PARA LA PARCELA DOTACIONAL. ORDENANZA 2ª.**

### **13.1.- Condiciones de uso**

El uso permitido será el de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

Se consideran compatibles los de aparcamiento, hotel, restaurantes, gasolinera.

Será necesario justificar en la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **13.2.- Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de **0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

### **13.3.- Ocupación**

Será como máximo del **85%** de la superficie neta de la parcela. Se medirá en las mismas condiciones que en los usos anteriores (12.3).

### **13.4.- Alturas mínimas y nº de plantas**

Ídem 12.4.

### **13.5.- Retranqueos y condiciones de adosamiento**

Se atenderá a lo establecido para el apartado 12.5.

### **13.6.- Espacio de seguridad ante incendios**

Ídem 12.6.

### **13.7.- Ocupación de zonas de retranqueo**

Se atenderá a lo establecido en la ordenanza de las parcelas industriales-comerciales Apartado 12.7.

### **13.8.- Condiciones estéticas** Ídem 12.8.

**13.9.- Segregaciones y agrupaciones** Se atenderá a lo establecido en la ordenanza de parcelas industriales-comercial Apartado 12.9.

## **Art.14.- NORMATIVA PARA ESPACIOS LIBRES. ODENANZA 3ª**

De acuerdo con el artículo 47.2 de la Ley 9/2.002 estos espacios se destinarán a parques, jardines, aceras de ocio, expansión y recreo del parque empresarial.

Se tratará de respetar el mayor número posible de árboles y se mantendrán en su estado natural, en especial las zonas próximas al río.

En las zonas de restos de zona verde se plantarán árboles autóctonos. Excepto en las zonas de protección de líneas eléctricas, que por seguridad no se debe proceder a la plantación.

#### **Art.15.- NORMATIVA PARA USOS COMPATIBLES ASOCIADOS.**

USO RESIDENCIAL ANEXO A LAS ACTIVIDADES. De acuerdo con lo establecido en la normativa para las distintas parcelas, se permite el uso residencial como complemento de las distintas actividades, por lo que se podrán instalar una vivienda por parcela que cumplirán con lo establecido en el Decreto de Habitabilidad. Se podrá destinar a uso residencial de vivienda una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> como anexo vinculados a la actividad principal. Nunca tendrá carácter prioritario y por lo tanto, siempre irá vinculado al uso industrial-comercial. De la misma manera no se permitirá edificación con este uso, aislada de la principal, y por lo mismo se plantea anexa a la edificación de uso industrial-comercial.

#### **4. NORMAS DE URBANIZACIÓN referidas a las condiciones de urbanización e implantación de las infraestructuras técnicas.**

Se mantiene como en el Proyecto Sectorial salvo el trazado de la red viaria que se refleja en los planos y las consideraciones al respecto descritas en el apartado IV.2 de este documento en el que se establece que dadas las posibles alternativas de desarrollo y subdivisión de polígonos que se pueden presentar y teniendo en cuenta los condicionantes por pendientes y conexión con las redes de servicios actuales que van a tener los futuros viales, así como la posibilidad de que se presenten episodios de inundación dado que estos son terrenos que conformaban la antigua Laguna de Antela, es por lo que se deberá contemplar en los correspondientes proyectos constructivos de cada parcela los movimientos de tierra necesarios para adaptar sus cotas finales tanto a la rasante que tenga el vial de conexión a dicha parcela, para así garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras de drenaje, como para evitar posibles afecciones por inundación o anegación de los terrenos adyacentes.

El relleno de cada parcela es recomendable para simplificar la cimentación de las futuras estructuras o edificaciones que se construyan, puesto que el tener un terreno completamente arenoso y un nivel freático tan alto conlleva serios problemas de diseño y ejecución al requerirse apoyos especiales que precisarían utilizar pilotaje

**5. CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS referidas a las condiciones de funcionamiento de las diferentes actividades que se puedan desenvolver en el parque y a su relación con el medio ambiente y la legislación sectorial.**

Se mantiene como en Proyecto Sectorial.

**VI.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA INSTALACIÓN QUE SE PREVÉ EJECUTAR.**

Teniendo en cuenta por un lado que el ámbito inicial de actuación contemplado en la aprobación definitiva del PROXECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE XINZO DE LIMIA (OURENSE) se mantiene intacto, y por otro lado que se trata de una modificación menor según el artículo 2 de esta Ley 9/2006, consideramos que por todo lo anteriormente expuesto:

**Con esta propuesta de nueva ordenación no se prevé que se produzcan efectos significativos sobre el medioambiente más que los derivados de la propia ejecución del proyecto ya aprobado.**

**1. CONTESTACIÓN A LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL DE LA SECRETARIA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL, DEPENDIENTE DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS.**

En el sentido anteriormente expuesto se ratifican las contestaciones recibidas desde la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental que se adjuntan a continuación:





XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS  
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n  
15781 SANTIAGO DE COMPOSTELA



**ASUNTO:** REMISIÓN DO INFORME RELATIVO A AVALIACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PROXECTO SECTORIAL DO P.E. DE XINZO DA LIMIA  
**LOCALIZACIÓN:** CONCELLO DE XINZO DA LIMIA (OURENSE)  
**PROMOTOR:** XESTUR OURENSE, S.A.  
**CLAVE:** 2007/0019

En relación ao asunto de referencia, revisado o informe elaborado polo Servizo de Prevención e Xestión Ambiental, e coa miña conformidade, xúntase este para o seu coñecemento e aos efectos oportunos.

Santiago de Compostela, 8 de febreiro de 2012

SECRETARIO XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL

Justo de Benito Basanta

orig. Técnicos  
copia Abogados



**ASUNTO:** INFORME SOBRE A AVALIACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PROXECTO SECTORIAL DO P.E. DE XINZO DA LIMIA  
**LOCALIZACIÓN:** CONCELLO DE XINZO DA LIMIA (OURENSE)  
**PROMOTOR:** XESTUR OURENSE, S.A.  
**CLAVE:** 2007/0019

Con data 9 de febreiro de 2007 a antiga Dirección Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental (agora Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental), formula a Declaración de Impacto Ambiental do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de Xinzo de Limia, no Concello de Xinzo de Limia (Ourense) promovido por Xestur Ourense.

Con data 9 de xaneiro de 2012 (nº rexistro 175) recíbese nesta Consellería o seu escrito xunto coa documentación titulada "*Documento de inicio para declaración de impacto ambiental. Modificado do proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia*".

Revisada a documentación presentada compróbase que a modificación pretendida consiste nunha nova ordenación do parque empresarial de Xinzo de Limia, co obxecto de ademais de poder dar viabilidade a unha industria cárnica, establecer mecanismos para poder desenvolver o resto do parque empresarial dunha forma mais racional e viable economicamente a través de polígonos de actuación. Os límites e a superficie do ámbito mantéñense con respecto ao proxecto sectorial inicial (695.860 m<sup>2</sup>) e as modificacións que se formulan refírense a unha nova redistribución de viais e parcelas.

Coa proposta de actuación adoptada para os polígonos, trátase de que con cada actuación queden garantidas todas as comunicacións coas infraestruturas existentes dentro e fóra do parque empresarial, para isto tense previsto dar continuidade á pista utilizada por vehículos agrícolas e que actualmente atravesa o sector e que cruza a autovía A-52 con un paso superior.

Na nova ordenación proposta para o modificado do proxecto sectorial a zonificación quedaría da seguinte maneira:

TOTAL USO LUCRATIVO:	502.313 m <sup>2</sup>
DOTACIÓNS	
Zonas verdes:	71.979 m <sup>2</sup>
Espazos libres non computables:	9.414 m <sup>2</sup>
Equipamento público:	13.987 m <sup>2</sup>
REDE VIARIA	
Rede viaria e peonil:	87.508 m <sup>2</sup>
Zona para instalacións:	10.659 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DO ÁMBITO:	695.860 m <sup>2</sup>
SISTEMA XERAL ADSCRITO:	1.277 m <sup>2</sup>

Tendo en conta o anterior e vista a nova documentación presentada, considérase que non se vulnera o establecido na Declaración de Impacto Ambiental do proxecto inicial, polo que **non procede** someter o referido modificado ao trámite de avaliación de impacto ambiental.

Cómpre indicar que continúa vixente, no que proceda, o condicionado ambiental que figura na Declaración de Impacto Ambiental de 9 de febreiro de 2007.



Infórmase o anterior exclusivamente aos efectos ambientais e sen detrimentos das autorizacións, concesións e/ou permisos legalmente procedentes, así como doutros informes necesarios para a execución e posta en marcha do proxecto obxecto de informe.

**Nota:** Devólvese a documentación en papel.

Santiago de Compostela, 8 de febreiro de 2012

O xefe do Servizo de  
Prevención e Xestión Ambiental

Manuel Díaz Cano

VºBº  
O subdirector xeral de  
Avaliación Ambiental

Stamp: XUNTA DE GALICIA - CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS - SUBDIRECCIÓN XERAL DE AVALIACIÓN AMBIENTAL

Carlos Calzadilla Bouzón



XUNTA DE GALICIA

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS  
Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

San Lázaro s/n  
15781 Santiago de Compostela  
http://aae.medioambiente.xunta.es



Xestur Ourense  
Curros Enríquez 1 - 8ª  
32003 - Ourense

Cod. A. e.

**Asunto:** Remisión da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica.

**Plan:** Modificado do Proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia.

**Órgano promotor:** Xestur Ourense, S.A.

**Clave:** 2012AAE1318.

Xunto remito copia compulsada da decisión sobre a non necesidade de sometemento a Avaliación Ambiental Estratéxica do Modificado do Proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia, promovido por Xestur Ourense, S.A.

Así mesmo achéganse copia das observacións e alegacións recibidas durante o período de exposición pública do Documento de Inicio dos organismos que de seguido se relacionan:

- Augas de Galicia

Santiago de Compostela, 6 de marzo de 2012

O Subdirector Xeral de Avaliación Ambiental

Carlos Calzadilla Bouzón



orig. Técnicos



## DECISIÓN DE NON SOMETEMENTO A AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Plan: Modificado do Proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia

Órgano promotor: Xestur Ourense, S.A.

Clave: 2012AAE1318



### ANTECEDENTES

1. O Proxecto sectorial de incidencia supramunicipal do parque empresarial de Xinzo de Limia foi aprobado definitivamente o 19-03-2007 (DOG do 19-04-2007), logo de ser sometido ao procedemento de avaliación do impacto ambiental e declararse neste como un proxecto ambientalmente viable (Resolución do 09-02-2007 da Dirección Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental). Dito proxecto sectorial consiste na ampliación dun polígono industrial xa existente.
2. Con data 09-01-2012 tivo entrada na Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas un escrito do presidente do consello de administración de Xestur Ourense, S.A. no que comunica o inicio da tramitación do *Modificado do Proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia* (en diante Modificación), e achega o correspondente documento de inicio a fin de que se determine se debe someterse ou non ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica (en diante AAE).
3. O documento de inicio recibido non contiña toda a información necesaria que establece a normativa de aplicación, polo que se requiriu ao órgano promotor a súa corrección. O documento de inicio completo foi presentado ante esta Consellería o 08-02-2012.
4. Como paso previo a adoptar a decisión sobre o sometemento da Modificación ao proceso de AAE, o documento de inicio foi exposto ao público interesado por un prazo de vinte días naturais na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, o cal finalizou o 05-03-2012, consultándose ao mesmo tempo a todos os membros do Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible.

### CONSIDERACIÓNS LEGAIS

1. O artigo 5 da Lei 6/2007, do 11 de maio, *de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia* establece que a modificación dos instrumentos de ordenación do territorio serán sometidos ao procedemento de AAE, regulado pola Lei 9/2006, do 28 de abril, *sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente*, cando así o decida o órgano ambiental. A decisión, que deberá ser motivada e pública, axustarase aos criterios establecidos no anexo II da Lei 9/2006, do 28 de abril.
2. O artigo 4 da Lei 9/2006, do 28 de abril, establece que como paso previo a adoptar a decisión mencionada no punto anterior deberase consultar polo menos ás administracións públicas afectadas.



3. A Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental é o órgano competente para a tramitación dos procedementos en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente, segundo indica o Decreto 44/2012, do 19 de xaneiro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

## CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

### 1. Características da Modificación

Obxecto: Desenvolver o parque empresarial cunha nova ordenación e diferentes polígonos de actuación para facer máis racional e viable economicamente a súa execución, así como dar viabilidade á implantación dunha industria cárnica.

Ámbito de actuación: Terreos situados ao norte do actual parque empresarial de Xinzo de Limia, entre a autovía A-52 e a estrada N-525, próximos ao núcleo de Xinzo.

Superficie: 695.860 m<sup>2</sup> (69,59 ha)

Servizos xerais: Segundo o indicado no documento de inicio, prevese a prolongación e adaptación dos servizos xa dispoñibles no parque empresarial existente (abastecemento de auga, enerxía, telecomunicacións, saneamento, depuración, gas, etc.) a través dos novos viarios.

Accesos: Os accesos viarios ao ámbito están resoltos con conexións, a través do polígono existente, coa autovía A-52 e coa N-525.

Actuacións propostas:

- Establecemento dunha nova ordenación do ámbito (zonificación e asignación de usos pormenorizados; redistribución de viarios e parcelas), mantendo os límites e a superficie total aprobados no Proxecto sectorial.
- División en polígonos de actuación, en lugar de desenvolver todo o sector nunha soa actuación como inicialmente estaba previsto.
- Dar continuidade á pista que actualmente atravesa o sector e que cruza a autovía A-52 cun paso superior (utilizada por vehículos agrícolas).

### 2. Características ambientais da área probablemente afectada

O actual parque empresarial de Xinzo de Limia, cuxa ampliación é obxecto desta Modificación, insírese nunha zona agrícola (con cultivos de pataca, trigo e millo principalmente), próxima ao núcleo de poboación de Xinzo. Presenta un relevo chan sobre sedimentos de orixe aluvial, formando parte da depresión que constituía a desecada Lagoa de Antela. Caracterízase pola presenza de múltiples canles de rega destinadas á explotación dos cultivos de regadío, que se localizan maioritariamente ao NE do ámbito.

Nas proximidades do ámbito atópase o límite da área periférica de protección de "Limia", zona de especial protección para as aves (ZEPA).





### 3. Período de exposición pública e consultas do documento de inicio

Durante o período de consultas recibíronse as observacións seguintes:

Augas de Galicia. Informa que o Concello de Xinzo de Limia está no ámbito territorial da Demarcación Hidrográfica do Miño-Sil, polo que se debería consultar á Confederación Hidrográfica do Miño-Sil nos aspectos relativos á xestión do dominio público hidráulico e da planificación hidrolóxica, mentres que nos aspectos relacionados co abastecemento e saneamento Augas de Galicia ten competencia en todo o territorio galego e polo tanto terase en conta o Plan de Abastecemento de Galicia, o cal pode ser consultado na páxina web <http://augasdegalicia.xunta.es/gl/pag.htm#abastecemento>; así como o Plan de Saneamento de Galicia 2000-2015, actualmente en fase de actualización.

Servizo provincial de Montes de Ourense, da Consellería do Medio Rural e do Mar, informa que na zona afectada pola Modificación non hai montes clasificados de utilidade pública, non hai montes protectores, non hai montes veciñais en man común, nin xestionados pola Administración forestal, tampouco se contemplan medidas xenéricas incompatibles coa actual planificación polo que non se presentan alegacións ao mesmo

### 4. Efectos ambientais previsibles

Considerando as características da Modificación e as características ambientais da área probablemente afectada, de conformidade cos criterios establecidos no anexo II da Lei 9/2006 do 28 de abril, non se prevén efectos ambientais significativos.

Visto canto antecede, ACORDO:

**Primeiro.-** Non someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica o *Modificado do Proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia*.

**Segundo.-** Dar publicidade a esta decisión no Diario Oficial de Galicia e na páxina web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (<http://aae.medioambiente.xunta.es>)

**Terceiro.** Notificar esta decisión ao órgano promotor.

Santiago de Compostela, 6 de marzo do 2012

Justo de Benito Basanta

Secretario Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental

XUNTA DE GALICIA  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS  
DILIXENCIA: Para facer constar que a presente fotocopia é reprodución fiel e exacta do seu orixinal.  
8 - MAR. 2012  
Santiago.  
Asdo.: Miguel Alonso López



**ASUNTO: OBSERVACIÓNS PARA A ELABORACIÓN DO DOCUMENTO DE REFERENCIA DA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE XINZO DE LIMIA (OURENSE)”**

**PETICIONARIO: SECRETARÍA XERAL DE CALIDADE E AVALIACIÓN AMBIENTAL**

**Código: 1348/2012**

Con data 14 de febreiro de 2012, a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, de acordo ao aprobado no Consello Galego de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible do 1 de decembro de 2006, remitiu a comunicación da apertura para o envío de comentarios á elaboración do documento de referencia da “Modificación puntual do proxecto sectorial do parque empresarial de Xinzo de Limia (Ourense)”, para dar cumprimento ao requirimento de consulta para a elaboración do documento de referencia establecido no artigo 9 da Lei 9/2006.

Informar que o concello de Xinzo de Limia está no ámbito territorial da Demarcación Hidrográfica do Miño-Sil, polo que deberíase consultar á Confederación Hidrográfica do Miño-Sil nos aspectos relativos á xestión do dominio público hidráulico e da planificación hidrolóxica.

Nos aspectos relacionados co abastecemento e saneamento Augas de Galicia ten competencia en todo o territorio galego e polo tanto terase en conta o Plan de Abastecemento de Galicia, o cal pode ser consultado na páxina web <http://augasdegalicia.xunta.es/gl/pag.htm#abastecemento>; así como o Plan de Saneamento de Galicia 2000-2015, actualmente en fase de actualización.

Santiago de Compostela, 5 de marzo de 2012

A Xefa do Servizo de planificación e programación hidrolóxica



Belén Quinteiro Seoane



## **VII.- IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

El Parque Empresarial se ha ordenado con una red viaria acorde con las características topográficas del terreno, con las necesidades funcionales previstas y teniendo en cuenta las infraestructuras para conexiones exteriores tanto de servicios como de la red viaria.

Debido a la existencia de pistas de concentración parcelaria, que incluso algunas se comunican a través de pasos elevados sobre la Autovía A-52, y con el fin de respetar las servidumbres de comunicación existentes y mantener su continuidad, se dará servicio a estos a través de los viales del parque empresarial.

La red viaria se ha trazado y definido como continuidad de la existente, manteniendo la alineación de los ejes y líneas de cierre, variando solo las alineaciones de los bordillos en función de la ubicación y forma de los aparcamientos, ya sean en línea o en batería.

Las calles se han previsto con un ancho de calzada de 7,00 m de doble dirección y con un carril por sentido. Se han dispuesto zonas de aparcamiento en ambos lados de la calle con un ancho de 5,00 m para el caso de los aparcamientos en batería y de 2,50 m para el caso de aparcamientos en línea. Las aceras se prevén con un ancho de 1,80 m en cumplimiento de la ley de accesibilidad vigente.

La disposición en planta y sección transversal adoptada para las calles se muestran en los planos de ordenación que se adjuntan al final del presente documento.

En cuanto a las rasantes que tienen que adoptar los nuevos viales al estar estos condicionados tanto por la disposición y cotas de los viales e infraestructuras existentes en el sector del Parque Empresarial en funcionamiento como por el terreno que presenta muy pocos desniveles, estos se definirán cuando se redacten los correspondientes proyectos de urbanización de cada polígono de tal forma que manteniendo la uniformidad del polígono, las pendientes que se tracen favorezcan el drenaje de escorrentías y además se garantice la conexión de los nuevos servicios con los actuales.

Las conducciones de las correspondientes instalaciones y servicios, se alojarán bajo las aceras y zonas de aparcamiento, salvo en los casos en que el proyecto de urbanización justifique otra solución, y su tipología y características se consensuaran con las correspondientes empresas gestoras del servicio, siendo las instalaciones previstas:

- PS-07.1 Red de Saneamiento Pluviales
- PS-07.2 Red de Saneamiento Fecales
- PS-07.3 Red de Abastecimiento
- PS-07.4 Alumbrado Público
- PS-07.5 Red de Alta y Baja Tensión
- PS-07.6 Red de Telecomunicaciones
- PS-07.7 Red de Gas


Las instalaciones de la red de alta y baja tensión se basarán en las prescripciones de la empresa suministradora. La estimación de potencia para suministro en baja tensión según el estudio realizado en su día por UNIÓN FENOSA es de 15 w/m<sup>2</sup>

De acuerdo a esto, y en base a la división de los polígonos de actuación adoptado, la disposición de infraestructuras y servicios debe ser tal que con el desarrollo de cada uno de estos polígonos se tengan garantizadas las conexiones y comunicaciones con las redes existentes fuera y dentro del parque empresarial.

En los planos de planta que se adjuntan en el presente documento se incluye la disposición de todos estos servicios e instalaciones requeridas para el desarrollo del Parque Empresarial según los polígonos de actuación establecidos, no obstante, hay que destacar que dicha ubicación es orientativa siendo el proyecto de urbanización en cada caso el que defina, debidamente justificada, la ubicación definitiva de las mismas, y si resultase necesario realizar la modificación puntual de alguno de los trazados previstos de estas canalizaciones en relación a lo especificado en estos planos, no será considerado como modificación del Plan Sectorial, pasando a sustituir el nuevo plano al inicialmente propuesto.

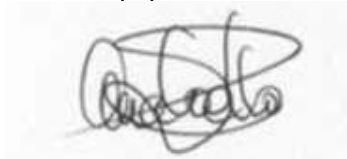
Ourense, Enero de 2.012

El equipo redactor



Fdo.: Pablo González Rodríguez  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El equipo redactor



Fdo.: Ana Coello Pardo  
Arquitecto