



DOCUMENTO Nº 3.- NORMAS PARA A EXECUCIÓN DO PROXECTO SECTORIAL



ÍNDICE

1 Disposicións Xerais	3
2 Regulamentación Detallada do Uso Pormenorizado, Volume, Características Técnicas e Funcionais, Condicións de Deseño e de Adaptación ao Ambiente do PIP.....	5
2.1 Estrutura funcional e ordenación	5
2.2 Desenvolvemento e execución do Proxecto Sectorial	6
2.3 Condicións ambientais	9
3 Normas de Edificación do Proxecto Sectorial	12
3.1 Condicións xerais	12
3.2 Condicións particulares das distintas zonas	13



1 Disposicións Xerais

Art. 1.1.1. Ámbito

1. As presentes normativas aplícanse ao ámbito do Proxecto Sectorial da Ampliación do Parque Empresarial de A Pasaxe (PIP), situado nos Concellos de Gondomar e Vigo.

A superficie total do ámbito do Proxecto é de 586.752,09 m²

2. O ámbito delimitado para o desenvolvemento do PIP é un sector único que afecta a solos dos termos municipais de Gondomar e Vigo.

Art. 1.1.2. Obxecto do Proxecto Sectorial

1. O presente Proxecto Sectorial ten por obxecto garantir a adecuada inserción no territorio do PIP, a súa conexión coas redes e servizos correspondentes sen menoscabo da funcionalidade dos existentes, a súa adaptación á contorna no que se proxecta e a súa articulación coas determinacións do planeamento urbanístico municipal vixente.

Art. 1.1.3. Natureza e contido da normativa

1. A normativa do Proxecto Sectorial será a propia para o desenvolvemento das actividades empresariais e industriais e das infraestruturas que lles sexan complementarias.

2. A definición e asignación de usos permitidos e as cautelas que correspondan en cada caso veñen detallados no Título Terceiro da presente normativa do Proxecto Sectorial do PIP.

3. A ordenación do solo vén definida no Título Segundo desta normativa e no plano 2.1-*Ordenación*.

Art. 1.1.4. Cualificación Territorial do PIP

Aos efectos previstos no do D. 80/2000, o PIP considerarase incluída dentro da categoría de Instalacións previstas na súa art. 3.3, destinadas á realización de actividades secundarias e terciarias, que cumpren as condicións sinaladas no artigo 2.1 do mesmo decreto

Art. 1.1.5. Cualificación urbanística de sistema xeral das infraestruturas de transporte.

De conformidade co art. 5.4 do D. 80/2000, as infraestruturas e dotacións de interese supramunicipal obxecto deste Proxecto Sectorial serán consideradas como sistemas xerais para os efectos previstos nos artigos 165.2 e 3 e 166 Lei 9/2002, 30 decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Art. 1.1.6. Exclusión de autorización urbanística autonómica

1. As construcións e instalacións de marcado carácter territorial que se concretan e detallan neste Proxecto Sectorial, non precisarán da autorización urbanística autonómica á que fai referencia o artigo 34.1 b) da Lei 9/2002 Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

2. Tampouco requirirán de devandita autorización as obras, edificacións ou instalacións que, de conformidade coa ordenación prevista neste Proxecto Sectorial, preténdanse realizar por entidades ou particulares trala efectiva urbanización, e conseguinte transformación en solo urbanizado.

Art. 1.1.7. Obras Exentas de Licenza Urbanística Municipal/Obras directas

As obras promovidas directamente pola administración pública ou seus organismos autónomos e definidas detalladamente neste Proxecto Sectorial quedan expresamente cualificadas como de marcado carácter territorial e non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos actos de control preventivo municipal, de acordo coa disposición adicional primeira da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia conforme á redacción modificada pola disposición final primeira da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia. Neste suposto, con carácter previo ao comezo das obras, remitirase ao Concello un exemplar do proxecto técnico delas (Art. 11.3. D.80/2000).

Así mesmo, quedan exentos de licenza urbanística os seus proxectos correspondentes.

Art. 1.1.8. Prazo de inicio e terminación das obras

1. O prazo previsto para a presentación do proxecto técnico das obras de urbanización para o presente proxecto sectorial, é de SEIS MESES a contar desde a aprobación do proxecto sectorial.

2. O prazo para a iniciación das obras correspondentes de urbanización é de DOCE MESES a contar desde a remisión para a súa toma de coñecemento ou, no seu caso, de aprobación do correspondente proxecto técnico no que estas se definan.

3. O prazo máximo para a finalización de todas as obras contempladas no proxecto técnico será de TRES ANOS a contar desde a data en que comece.

4. O prazo desde o acto de outorgamento da licenza de edificación para a iniciación das obras para as instalacións e edificacións das empresas instaladas non poderán exceder os SEIS MESES, de acordo co artigo 197 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

5. O prazo desde o acto de outorgamento da licenza de edificación para a terminación das obras para as instalacións e edificacións das empresas instaladas non poderá exceder os TRES ANOS, de acordo co artigo 197 da Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Art. 1.1.9. Eficacia.

As determinacións deste Proxecto terán carácter vinculante para as administracións públicas e para os particulares, e prevalecerán de acordo co principio de xerarquía interplans sobre as do planeamento urbanístico a que afecten, vixente nos municipios de Gondomar e Vigo (Art. 11.1 D. 80/2000)..

Art. 1.1.10. Modificación das determinacións do Proxecto Sectorial.

A modificación das determinacións do Proxecto Sectorial do PIP poderase realizar en calquera momento, seguindo o procedemento establecido nos art. 13 e 14 do D. 80/2000.

Art. 1.1.11. Caducidade.

1. O Proxecto Sectorial caducará, de acordo co previsto no artigo 15 do D. 80/2000, e extinguiranse os seus efectos con prohibición expresa de calquera acto ulterior de execución das súas determinacións, no caso de que, por causa imputable ao titular das obras, se incumpran os prazos previstos para o seu inicio ou terminación, ou sexan interrompidas por tempo superior ao autorizado sen causa xustificada; salvo obtención previa da correspondente prórroga pola Consellería que tramitou o Proxecto e que, en ningún caso, poderá ser superior á metade dos prazos que foran fixados inicialmente.

2. A declaración de caducidade corresponderá ao Consello da Xunta de Galicia, a proposta da Consellería competente por razón da materia que tramitou o Proxecto Sectorial, previo informe da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transporte e audiencia aos concellos e aos interesados.

3. O procedemento de declaración de caducidade poderá iniciarse de oficio ou por petición de calquera dos concellos afectados ou de calquera interesado.

4. A declaración de caducidade indicará, no seu caso, as determinacións do planeamento urbanístico municipal que deban ser modificadas, as condicións a que queden sometidas as construcións e instalacións xa realizadas e aquelas outras que resulten adecuadas para corrixir ou eliminar, os impactos que puidesen producirse no medio físico.

Art. 1.1.12. Réxime sancionador e de reposición da legalidade

Os actos de edificación e uso do solo realizados no ámbito territorial deste Proxecto Sectorial sen axustarse ás súas determinacións, quedarán suxeitos e rexeranse en canto ao seu réxime de infraccións, sancións e protección da legalidade, polo disposto na Lei 9/2002 de 30 decembro (capítulo III, Título VIN).e na Lei 15/2004 de modificación da anterior.



2 Regulamentación Detallada do Uso Pormenorizado, Volume, Características Técnicas e Funcionais, Condicións de Deseño e de Adaptación ao Ambiente do PIP

2.1 Estrutura funcional e ordenación

Art. 2.1.1. Ordenación do solo

1. A estrutura funcional, delimitación de sistemas locais e ordenación do solo no sector do parque queda definida no plano 2.1 - *Ordenación*. A parcelación representada no presente proxecto sectorial ten un carácter indicativo. A definición final das parcelas realizarase en última instancia no proxecto de parcelación final.

2. En ditos planos defínese:

- a. Sistema viario
- b. Aparcamentos
- c. Sistema de Espazos Libres
- d. Equipamentos Públicos
- e. Zonas de Actividades Empresariais-Industriais
- f. Reserva de Infraestruturas
- g. Sistema Xeral Viario

Art. 2.1.2. Segregacións

Non se permite a segregación de parcelas para formar outras de menores dimensións unha vez Xestur Pontevedra S.A. realice a transmisión da titularidade da propiedade de cada parcela.

Art. 2.1.3. Agrupación de parcelas

Permítese a agrupación de parcelas para formar outra de maiores dimensións nas condicións e coas limitacións establecidas nas Condicións Particulares de cada zona. Se con motivo da agrupación fose preciso realizar obras complementarias de urbanización, estas realizaranse con cargo ao titular das parcelas orixinarias.

Art. 2.1.4. Principais magnitudes de la Ordenación do solo

As principais magnitudes da Ordenación do solo reflíctense no cadro adxunto.

		Zona 1.1	Zona 1.2	Zona 1.3	Zona 1.4
Edificabilidade	m2c/m2s	1.0	0.8	0.8	1.5
Volumetría	Altura m.	14	14	12	12
Recuados	Fronte	Delimitado por liña edificación (Plano 2.1)			
Mínimos	Lindeiro (*)	3	3	3	3
	Fondo (*)(**)	3	3	3	3
Ocupación Máxima		Interior de Recuados	Interior de Recuados	Interior de Recuados	Interior de Recuados
Naves	Exentas	Si	Si	Si	Si
	Apegadas	Si	Si	Si	Si
Parcelación	Parcela mínima	500	500	500	500
	Fronte mínimo	10	15	15	15
Voadizos	Voo máximo	6	6	6	6
Sotos	Metros	6	6	6	6

* No caso de edificacións apegadas non se observará

** No caso de fondo cara espazos públicos quedará delimitado por liña de edificación (Plano 2.1)

Art. 2.1.5. Sistema viario, zonas libres e reservas de infraestruturas.

1. Dado o carácter territorial do PIP, que se articula con elementos territoriais de comunicación e infraestruturas e relaciónase coa configuración ambiental da contorna poden distinguirse uns sistemas de escala común ao conxunto:

- a. Sistema viario: Eixes viarios utilizados como comunicación xeral entre as distintas zonas e que, á vez, conectan o parque cos sistemas xerais territoriais.
- b. Sistema de Espazos Libres: Bandas de espazos libres que aproveitan a topografía do terreo para salvar os desniveles existentes e integran o parque na paisaxe, acollendo os cursos fluviais; con plena compatibilidade co trazado de infraestruturas.
- c. Reservas de Infraestruturas: Redes e nodos infraestruturais comúns ao funcionamento dos servizos do parque, desenvolvéndose nas áreas reservadas para ese efecto.

Art. 2.1.6. Equipamentos Públicos

As dotacións de carácter público situaranse nas zonas destinadas a tal fin (EQ-01, EQ-02, EQ-03). A súa localización figura no plano 2.1-*Ordenación* deste Proxecto Sectorial. Corresponderá ao Municipio a definición do contido das mesmas.



Art. 2.1.7. Cesións do Solo

1. Este Proxecto Sectorial determina, no ámbito do sector, os seguintes elementos destinados ao uso e dominio públicos que poderán ser, a súa vez, obxecto de cesión:

a. Solos de uso e dominio público constitutivos dos Sistemas Básicos:

- Sistema viario, infraestruturas e corredores paisaxísticos
- Espazos libres públicos.
- Equipamento público.

Art. 2.1.8 Sistema Xeral Viario

Determinado pola futura ocupación do Proxecto de Mellora da Seguridade Viaria na PO-331, Estrada de Zamáns (Clave : PO/07/123.06).

2.2 Desenvolvemento e execución do Proxecto Sectorial

Art. 2.2.1. Organismos actuantes

1. A actuación urbanística sectorial para a preparación do solo con destino á implantación do Parque Empresarial, se promove por Xestión Urbanística Pontevedra S.A.

2. O Consello da Xunta de Galicia aprobará o Instrumento de Ordenación adecuado para levar a cabo as actuacións sectoriais que resulten necesarias, de conformidade coa lexislación vixente en Galicia en materia de Urbanismo e Ordenación do Territorio.

3. Xestión Urbanística Pontevedra S.A. executará, á súa exclusiva conta, directamente ou a través de sociedade pública participada, as obras de urbanización previstas nos proxectos legalmente aprobados. A contratación e pago das obras realizaranse de conformidade coas previsións da lexislación vixente de aplicación.

Art. 2.2.2. Sistema de actuación

1. O sistema de actuación urbanística será a expropiación (art. 140 da Lei 9/2002).

2. O Instituto Galego de Vivenda e Solo actúa como Administración Actuante para a execución da expropiación, sendo beneficiario da mesma Xestur Pontevedra S.A., quen se verá obrigado a pagar os prezos que resulten de devandito expediente de expropiación, procedéndose á inscrición dos terreos que resulten da expropiación, agrupándoos e inscribíndoos no rexistro da propiedade, a nome de Xestur Pontevedra S.A.

3. Os futuros propietarios estarán obrigados a constituírse en Entidade Urbanística de Conservación, segundo o art. 110 da Lei 9/2002, de 30 decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004.

Art. 2.2.3. Delimitación de ámbitos de actuación dos Proxectos Técnicos

As obras obxecto dos proxectos técnicos indicados a continuación, quedan expresamente cualificadas como obras públicas de marcado carácter territorial, aos efectos do art. 1.1.7

Proxecto Técnico	Ámbito
<ul style="list-style-type: none"> • P. T. das Obras de Urbanización e de Parcelación Final 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema viario, aparcamentos, e zonas de espazos libres ▪ Explanación de plataformas e parcelas ▪ Reservas de Infraestruturas (RI)

O Proxecto Técnico das obras de urbanización incluírá as conexións de servizos exteriores de abastecemento de auga; saneamento de augas residuais e pluviais; e acometidas eléctrica, de telefonía e telecomunicacións e de gas.

Art. 2.2.4. Condicións para o desenvolvemento do Proxecto Técnico das Obras de Urbanización.

- Os elementos que deberá incluír son:
 - a. Sistema viario do parque, correspondente de acordo á delimitación incluída no Plano 2.1-Ordenación.
 - b. As infraestruturas básicas do PIP, incluídas conexións exteriores e obras para ampliación e reforzo dos citados sistemas.
 - c. O conxunto das zonas verdes e espazos libres do PIP.
 - d. Explanación das parcelas e plataformas sinaladas.
- O Proxecto cumprirá as determinacións relativas a Condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas e Condicións relacionadas co medio ambiente das Normas de Edificación deste Proxecto Sectorial.

Art. 2.2.5. Obras de Edificación

Os proxectos de obras de nova edificación na área poderán ter como ámbito unha parcela igual ou superior á mínima especificada nas condicións particulares da edificación correspondente.

Art. 2.2.6. Urbanización das parcelas edificables

A edificación nunha parcela implicará, en virtude do art. 39-42 Regulamento de Xestión Urbanística, necesariamente, a realización previa ou simultánea das obras de urbanización interior da mesma (accesibilidade e servizos), sempre de acordo co desenvolvemento do proxecto técnico das obras de urbanización.

Art. 2.2.7. Simultaneidade das obras de urbanización coas de edificación

En casos excepcionais, Xestur Pontevedra S.A. poderá autorizar a execución das obras de edificación dunha parcela, sempre de acordo co desenvolvemento do proxecto técnico das obras de urbanización.

Observaranse as consideracións recollidas na presente Normas, sen prexuízo de que Xestur Pontevedra S.A. estableza outras condicións complementarias.

Art. 2.2.8. Proxectos de urbanización. Condicións mínimas

As condicións mínimas que deben reunir as infraestruturas de servizos en base ás que se redactará o correspondente Proxecto de Urbanización, serán as seguintes:

1. Rede Viaria

Para o dimensionado da rede viaria, consideraranse os seguintes ratios:

- 1,6 camiões/día para cada 1.000 m² de superficie edificable.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie edificable.

As calzadas realizaranse con firmes flexibles, mentres que os aparcamentos situados en viarios serán de formigón. Os bordos serán de formigón e permitirán a máxima liberdade de acceso ás parcelas. As beirarrúas serán de formigón.

Todos os encontros de rúas serán dimensionadas conforme as "Recomendacións para o Proxecto de Interseccións" da Dirección Xeral do MOPU (1975).

2. Rede de Saneamento e Pluviais

As condicións esixibles mínimas para os valores da rede de saneamento e pluviais serán:

- Sistema separativo.
- Velocidade de circulación do auga será como mínimo 0,6 metros/segundo.
- Disporanse de arquetas de acometida á rede en todas as parcelas.
- A distancia máxima entre pozos de rexistro será de 60 metros.
- A profundidade mínima da rede será de 1,0 m. á xeratriz superior da tubaría.
- As conducións irán preferentemente baixo zona de servizos ou beirarrúas.

3. Rede de Distribución de Auga.

As condicións esixibles mínimas para o proxecto da rede de auga serán:

- As tubarias cumpriran as prescricións técnicas xerais fixadas na O.M. de 28 de Xulio de 1974 e NT-IFA.
- Tubarias: Diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión de traballo mínima das tubaxes: 10 atmosferas.
- Velocidade máxima admisible: 2,0 m/s., velocidade mínima 0,3 m/s.
- As tubarias irán baixo beirarrúas ou zonas verdes.
- Disporanse puntos de toma en todas as parcelas.
- A dotación de auga será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- Disporanse unha rede de hidrantes exteriores en viarios públicos que cumprirá:
 - Regulamento de instalación de protección contra incendios (Real Decreto 1942/1993 de 5 de novembro. B.O.E. de 14-12-1993 e B.O.E. de 07-05-1994).
 - Código Técnico da Edificación (CTE): "Seguridade en caso de incendio" (RD 314/2006).
 - Orde de 16 de Abril de 1998 sobre normas de procedemento e desenvolvemento do R.D. 1942/1993, polo que se aproba o Regulamento de Instalacións de protección contra Incendios e revísase o Anexo I e os apéndice do mesmo.
 - Diámetro das mangueras contra incendios e os seus racores de conexión (Real Decreto 824, de 26-03-1982. B.O.E. de 01-05-1982).
- A profundidade mínima da rede será de 0,8 m.
- Nos puntos altos e baixos das conducións colocaranse ventosas e desaugues.

4. Redes de enerxía eléctrica

As condicións mínimas esixibles para o proxecto da rede de enerxía eléctrica serán as seguintes:

- A previsión da potencia en base á cal efectúase o deseño da instalación é de 40 VA por m² de superficie, contemplándose a posibilidade de subministro en baixa tensión a aquelas parcelas cuxa previsión de potencia non exceda de 100 kVA.
- As redes de Media Tensión (MT) e Baixa Tensión (BT) serán subterráneas.

Teranse en conta, as seguintes regulamentacións e Normas en vigor:



- RBT: Regulamento Electrotécnico para Baixa Tensión; e Instrucións Técnicas Complementarias. Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto, B.O.E. Nº 224 de 18 de setembro de 2002.
- RCE: Regulamento Sobre Condicións Técnicas e Garantías de Seguridade en Centrais Eléctricas, Subestacións e Centros de Transformación. Real Decreto 3275/1982 de 12 de novembro, B.O.E. Nº 288 de 1 de decembro de 1982. Instrucións Técnicas Complementarias, Orden de 6/7/1984, B.O.E. 1/8/1984, B.O.E. 25/10/1984, B.O.E. 05/12/1987, B.O.E. 06/04/1991, B.O.E. 02/06/1994 e B.O.E. 05/01/1996.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de decembro, polo que regúlanse as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de enerxía eléctrica. B.O.E. Nº 310 de 27 de decembro de 2000.
- Real Decreto 275/2001, de 4 de outubro, polo que establécense determinadas condicións técnicas específicas de deseño e mantemento a que se deberán someter as instalacións eléctricas de distribución. D.O.G. Nº 207 de 25 de outubro 2001.
- CTE: Código Técnico da Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo:
 - HE3: Documento Básico. HE Aforro de Enerxía. Eficiencia enerxética das instalacións de iluminación.
- Normas U.N.E.

Nos aspectos non recollidos polas normas de obrigado cumprimento, seguironse as indicacións das seguintes normas, de carácter non obrigatorio pero de boa práctica ou experimentais:

- Normas Tecnolóxicas da Edificación NTE.
- Publicacións C.I.E. (Comisión Internacional da Iluminación).
- Recomendacións UNESA "RU".
- Disposicións mínimas de Seguridade e Saúde nos lugares de traballo (R.D. 486/1997).

5. Alumado público.

Solucionarase mediante o emprego de luminarias funcionais de elevada estanquidade, utilizando lámpadas de sodio de alta presión de 150 ó 250 W, sobre báculos de 10 m. de altura

Instalaranse cadros de protección, medida e control dos cales partirán as liñas de alimentación ás luminarias, previa protección individual omnipolar.

-A instalación de alumado cumprirá o Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e concretamente a Norma ITC-BT-09

-Os valores lumínicos serán establecidos, segundo o tipo de vía, polos correspondentes proxectos técnicos, recomendando o cumprimento dos seguintes valores.

Iluminación media entre 10 a 15 lux.

Coefficiente de uniformidade > 0,4.

5. Rede de gas.

Serán de aplicación, as seguintes regulamentacións e Normas en vigor:

- Real Decreto 919/2006, de 28 de xullo, polo que aprobábase o Regulamento técnico de distribución e utilización de combustibles gasosos e as súas instrucións técnicas complementarias ICG 01 a 11.

- Lei 34/1998, de 7 de outubro, do sector de hidrocarburos, TITULO IV: Ordenación do subministro de gases combustibles por canalización.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de decembro, polo que se regulan as actividades de transporte, distribución, comercialización, subministro e procedementos de autorización de instalacións de gas natural.
- Regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos - Orden de 26/10/83, modificando a orden de 18/11/74, e Instrucións Técnicas Complementarias Anexas.
- Normativa do Grupo GAS NATURAL sdg, S.A.
- Regulamento de Aparatos a Presión ITC-MIE-AP 15
- Normas UNE (UNE-EN 1555 e as mencionadas no RD 919/2006), ANSI, API e ASTM.
- Lei 31/1995 de Prevención de Riscos Laborais.
- Real Decreto 1627/97 sobre Disposicións Mínimas de Seguridade e Saúde nas Obras de Construción.

Con carácter xeral, aplicaranse as normas UNE aos materiais que poidan ser obxecto delas, así como as Prescricións Particulares que teña ditadas a Delegación Provincial da Consellería de Industria e as Normas Técnicas de Construción e Montaxe de Redes de Distribución da Cía. Subministradora.

6. Infraestrutura de Telecomunicacións.

A determinación dos criterios de dimensionamento da rede a proxectar en canto a número de liñas a instalar corresponde á/s Compañía/s Telefónica/s. En calquera caso, deixarase unha previsión para o futuro de canalizacións en número maior das necesarias ao principio. Ademais deberase prever tamén a posible instalación futura de servizos propios do parque (seguridade, CCTV, control de accesos, etc.).

2.3 Condicións ambientais

Art. 2.3.1. Avaliación de Incidencia Ambiental

As actividades que segundo o Decreto 133/2008 de 12 de Xuño se vexan suxeitas ao procedemento de avaliación de incidencia ambiental deberán obter un ditame da consellería competente en materia de medio ambiente, no cal se establecerán os valores límite de vertidos e emisións para cada actividade. Este ditame de incidencia ambiental será preceptivo e previo ao outorgamento da licenza de actividade. No caso de que este ditame fose negativo ou impuxera medidas correctoras non recollidas no proxecto e na memoria que aporte á solicitude, o ditame terá efectos vinculantes para a autoridade municipal á que corresponda resolver o outorgamento da licenza de actividade.

Os valores establecidos no presente Proxecto Sectorial, referidos a límites de vertido e emisións, serán de obrigado cumprimento para as actividades suxeitas a avaliación de incidencia ambiental, salvo que o ditame ambiental estableza valores máis restritivos.

Art. 2.3.2. Emisións gasosas

As emisións gasosas das industrias que se instalen, axustaranse ao establecido na Lei 34/2007, de 15 de novembro, de calidade do aire e a protección da atmosfera (BOE 16-11-2007).

Cumprirán ademais canda normativa sobre o particular estea vixente no momento da solicitude de licenza e posta en marcha da actividade.

Art. 2.3.3. Augas residuais

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

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

b) Mesturas explosivas: Líquidos, sólidos ou gases que pola súa natureza e cantidade sexan ou poidan ser suficientes, por si sos ou por interacción con outras substancias, para provocar lumes ou explosións ou ser prexudiciais en calquera outra forma ás instalacións do sumidoiro ou o funcionamento dos sistemas de depuración. En ningún momento dúas medidas sucesivas efectuadas cun explosímetro, no punto de descarga á rede de sumidoiro, deberán ser superiores ao 5% do límite inferior de explosividade.

c) Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcohois, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros e sulfuros.

d) Materiais nocivos: sólidos, líquidos ou gases cheirentos ou nocivos, que xa sexa por si sos ou por interacción con outros desfeitos, sexan capaces de crear unha molestia pública ou perigo para a vida, ou que sexan ou que poidan ser suficientes para impedir a entrada nun sumidoiro para o seu mantemento ou reparación.

e) Desfeitos sólidos ou viscosos: Desfeitos os sólidos ou viscosos que provoque ou poidan provocar obstrucións no fluxo de sumidoiros e interferir en calquera outra forma co adecuado funcionamento do sistema de depuración. Os materiais prohibidos inclúen en relación non exhaustiva: lixo non triturada, tripas ou tecidos animais, esterco ou sucidades intestinais, ósos, pelos, peles ou carnazas, entrañas, plumas, cinza, escouras, areas, cal, pos de pedra ou mármore, metais, vidro, palla, barutas, recortes de céspede, trapos, grans, lúpulo, desfeitos de papel, madeiras, plásticos, chapapote, pinturas, residuos do procesado de combustibles ou aceites lubricantes e substancias similares.

f) Substancias tóxicas non específicas: Calquera substancia tóxica en cantidades non permitidas por outras normativas ou leis aplicables, compostos por químicos ou substancias capaces de producir cheiros indesexables, ou toda substancia que non sexa susceptible de tratamento ou que poida interferir nos procesos biolóxicos ou na eficiencia do sistema de tratamento ou que pase a través do sistema.

g) Materiais coloreados: Materiais con coloracións obxecionais, non eliminables co proceso de tratamento empregado.

h) Materiais quentes: A temperatura global do vertido non superará os 40 grados centígrados.

i) Desfeitos corrosivos: Calquera desfeito que provoque corrosión ou deterioro da rede de sumidoiros ou no sistema de depuración. Todos os desfeitos que se descarguen á rede de sumidoiros deben ter un valor do índice de pH comprendido no intervalo de 5,5 a 10 unidades. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros e fluoruros concentrados e substancias que reaccionen co auga para formar produtos acedos.

j) Gases ou vapores:

Para os gases máis frecuentes, as concentracións máximas permisibles na atmosfera de traballo serán:

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

A tal fin, limitarase nos vertidos o contido en substancias potencialmente produtoras de gases ou vapores a valores tales que impidan que, nos puntos próximos ao de descarga do vertido, onde poida traballar o persoal, se excedan as concentracións máximas admisibles.



k) Índices de calidade: Os vertidos de augas residuais á rede de colectores non deberán superar as seguintes concentracións máximas que se relacionan:

PARAMETRO	VALORES LIMITES
Aluminio(mg/l)	12
Arsénico(mg/l)	0,1
Bario(mg/l)	10
Boro(mg/l)	5
Cadmio(mg/l)	0,1
Cromo III(mg/l)	2
Cromo VI(mg/l)	1
Cromo total(mg/l)	5
Ferro(mg/l)	25
Manganeso(mg/l)	5
Níquel(mg/l)	2
Mercurio(mg/l)	0,001
Chumbo	0,1
Selenio(mg/l)	0,05
Estaño(mg/l)	2
Cobre(mg/l)	0,3
Cinc(mg/l)	3
Tóxicos metálicos(J)	3
Cianuros(mg/l)	1
Cloruros(mg/l)	1.000
Sulfuros(mg/l)	5
Sulfitos(mg/l)	10
Sulfatos(mg/l)	500
Fluoruros(mg/l)	2
Fósforo total(mg/l)	25
Amoníaco(mg/l)	50
Nitróxeno nítrico(mg/l)	20
Aceites e graxas(mg/l)	30
Fenois(mg/l)	0,1
Aldehidos(mg/l)	1
Deterxentes(mg/l)	20
Pesticidas(mg/l)	5
Compoñentes Organoclorados(mg/l)	0,1
Hidrocarburos (mg/l)	5
NTK(mg/l)	50
Prata(mg/l)	1
Total Metais(mg/l)	<20
pH	6,0 – 9,5
DBO ₅ días	600
DQO _{2h}	1.000
Sólidos en suspensión	600

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

l) Refugallos radioactivos: Refugallos radioactivos ou isótopos de tal vida media ou concentración que non cumpran cos regulamentos ou ordes emitidas pola autoridade pertinente, da que dependa o control sobre o seu uso; que provoquen ou poidan provocar danos ou perigos para as instalacións ou ás persoas encargadas do seu funcionamento.

Calquera instalación industrial quedará sometida ás especificacións, controis e normas que se conteñen nas Ordenanzas Municipais da localidade considerada

Poderán realizarse vertidos asimilables no seu tratamento aos vertidos domésticos, que serán depurados de forma conxunta cos da vila, dando lugar ás correspondentes taxas municipais.

No entanto, os vertidos quedarán condicionados a que o Concello dispoña doutras limitacións debido ás condicións de depuración municipal.

Art. 2.3.4. Niveis sonoros e vibracións

Estarase ao disposto na Lei 9/1997, de 11 de Agosto, de Contaminación Acústica de Galicia e tamén no Real Decreto 1367/2007 e na ordenanza municipal vixente no momento de solicitarse a instalación.

No caso de que a ordenanza municipal non o regule, o nivel de ruídos non poderá ser superior aos valores determinados no Anexo I da Lei 9/1997, de 11 de Agosto, de Con

Os ruídos expresaranse e medirán en decibelios na escala "A", sendo "A" a amplitude en centímetros. A medición de ruídos realizarase no eixe das rúas contiguas á parcela industrial que se considere.

No ambiente interior dos recintos rexerán as seguintes disposicións:

- Non se permite a ancoraxe de maquinaria e dos soportes da mesma ou calquera órgano móbil nas paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación entre locais de calquera tipo ou actividade. A ancoraxe da maquinaria en solos ou estruturas non medianeiras nin directamente conectadas con elementos construtivos, dispoñerase interpoñendo dispositivos antivibratorios adecuados.

-Os valores máximos tolerables de vibracións serán:

Na zona de máxima proximidade ao elemento xerador de vibracións = 30 pals.

No límite do recinto no que se atope situado o xerador de vibracións = 17 pals.

Fora de aqueles locais e na vía pública = 5 pals.

Os ruídos mediranse e expresarán en Pals onde $V(\text{pals}) = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, sendo A amplitude en centímetros e N a frecuencia en Hertzios.

Os servizos técnicos de inspección municipal poderán realizar en todo momento cantas comprobacións estimen necesarias, aos efectos perseguidos nestes aspectos.

Art. 2.3.5. Aplicación xeral de normas hixiénicas e de seguridade.

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

- Lei de Protección de riscos laborais. Lei 31/1995 (BOE 10-11-95) demais disposicións regulamentarias que a desenvolven.



- R. D. 485/1997, de 14 de abril, sobre disposicións mínimas en materia de sinalización de seguridade e saúde no traballo.
- R. D. 486/1997, de 14 de abril, polo que establécense as disposicións mínimas de seguridade e saúde nos centros de traballo; e en especial o establecido no seu apartado A).2.1º a) en relación coas alturas libres mínimas esixibles.
- R. D. 487/1997, de 14 de abril, sobre disposicións mínimas de seguridade e saúde relativas á manipulación manual de cargas que entrañen riscos, en particular dorso-lumbares, para os traballadores.
- Decreto 133/2008, de 12 de Xuño, polo que se regula a Avaliación de Incidencia Ambiental.
- Regulamento de Policía de Augas e leitos e demais disposicións complementarias.

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

3 Normas de Edificación do Proxecto Sectorial

3.1 Condicións xerais

Art. 3.1.1. Condicións técnicas das obras relacionadas coas vías públicas e infraestruturas

1. No seu dimensionamento e deseño, as vías públicas e infraestruturas terán en conta, ademais, a especificidade dos Parques Industriais: horizontalidade das rúas de manobras e drenaxes especiais, amplas áreas de manobras, zonas de beirarrúa rebaixadas en devandita áreas, alumado público protexido, radios de xiro para vehículos industriais, tráfico pesados, etc.
2. Para a execución das infraestruturas e os viarios públicos do área do Proxecto Sectorial, serán de aplicación as normativas técnicas Autonómicas e das Compañías de servizos.
3. O espazo público, en xeral, e as vías e infraestruturas públicas, en particular, configúranse como elementos básicos da nova paisaxe a crear no PIP. Por iso analizarase o seu impacto nas formulacións paisaxísticas do conxunto, incorporando no seu deseño as consideracións planimétricas, altimétricas e o tratamento vexetal nas súas medianas, corredores e bordos verdes.
4. A compatibilización do trazado de infraestruturas coas zonas verdes do PIP fai necesario considerar o deseño dos seus elementos vistos (torres, instalacións, canalizacións ao descuberto, etc.) como parte do tratamento paisaxístico da contorna.

Art. 3.1.2. Telecomunicacións

Serán de obrigado cumprimento a normativa vixente a nivel estatal, autonómico e municipal en especial.

Art. 3.1.3. Seguridade contra incendios

Será de obrigado cumprimento o Código Técnico da Edificación (CTE): "Seguridade en caso de incendio" (RD 314/2006).

Art. 3.1.4. Condicións relacionadas co medio ambiente e supresión de barreiras arquitectónicas

Serán de obrigado cumprimento as disposicións vixentes dadas polos organismos competentes a nivel Nacional e Autonómico. Especialmente tomaranse en consideración: Decreto 133/2008, de 12 de Xuño, polo que se regula a Avaliación de Incidencia Ambiental; Real Decreto Lexislativo 1/2008, de 11 de xaneiro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Avaliación de Impacto Ambiental de proxectos e a Lei 9/2006, de 28 de abril, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente. Deberá, en todo caso, xustificarse o cumprimento da Lei 8/1997, de 20 de Agosto, de supresión de barreiras arquitectónicas, así como do D. 35/2000, de 28 de Xaneiro, ditado para o seu desenvolvemento e execución,

Art. 3.1.5. Condicións relacionadas coa calidade paisaxística

1. A ordenación que estableza os posibles instrumentos executivos das obras de urbanización de cada unha das fases de desenvolvemento, deberá concibir os espazos libres interiores, sobre a base dos seguintes factores e criterios:

a. Consideración das condicións naturais do medio físico, con importantes masas arboradas e cursos de auga, a integrar no tratamento dos espazos libres. Partindo destas condicións, deberá garantirse un bo nivel ambiental e paisaxístico. Para iso tomaranse en consideración os seguintes tratamentos:

- Axardinamento (zonas tratadas vexetalmente...) dos puntos singulares e estratéxico (rotondas...).
- Tratamento vexetal dos aparcamentos.
- Tratamento vexetal del viario interior.
- Posible tratamento integrado dos frontes ao viario colectivo das parcelas privadas, introducindo aparcamento e arborado, cubrindo obxectivos funcionais e paisaxísticos.

b. Urbanización sobria pero de calidade, cun sentido perfectible e aberto en relación aos servizos que fornece cada usuario, e que na súa austeridade, teña capacidade de aportar un valor paisaxístico e ambiental engadido pola articulación das frontes públicas das parcelas privadas.

2. Guías de deseño: O organismo actuante poderá establecer directrices de obrigado cumprimento a incorporar nos Proxectos Técnicos ou de Edificación, para o conxunto da plataforma, mazás e ámbitos específicos, ou elementos das obras de urbanización, tanto públicos como privados. Ditas directrices poderán referirse a ordenacións de planta, accesos, cerramentos, fachadas, publicidade, vexetación, etc., e poderán establecerse con carácter xenérico en devanditos instrumentos de desenvolvemento mediante guías de deseño a trasladar desde un principio aos promotores ou usuarios finais. A concreción a cada caso particular de ditas guías de deseño realizarase polos organismos actuantes en contacto co promotor ou usuario correspondente.

Art. 3.1.6. Condicións particulares dos usos

As edificacións do Proxecto Sectorial foron agrupadas en zonas, coherentes e complementarias. Dentro das zonas determínanse condicións específicas segundo intensidades de uso.

- Zona 1: Áreas de Actividades Empresariais e Industriais
- Zona 2: Equipamentos Públicos
- Zona 3: Sistema Xeral Viario
- Zona 4: Uso de Aparcamentos
- Zona 5: Reserva de Infraestruturas
- Zona 6: Zonas Verdes de dominio e uso público

Art. 3.1.7. Compatibilidade e prelación normativa

En caso de determinacións contraditorias, será de aplicación a máis restritiva a efectos de materialización de aproveitamento.

3.2 Condicións particulares das distintas zonas

ZONA 1: AREAS DE ACTIVIDADES EMPRESARIAIS E INDUSTRIAIS

Art. 3.2.1. Ámbito da zona 1

La Zona 1 desenvólvense nos seguintes ámbitos, delimitados no plano 2.1-Ordenación do Proxecto Sectorial:

- 1.1. Industria Existente de Alta Densidade
- 1.2. Industria Existente de Baixa Densidade
- 1.3. Industria de Nova Implantación
- 1.4. Industria de Nova Implantación de Alta Densidade.

Art. 3.2.2. Usos predominantes, compatibles e prohibidos

1. Son usos principais:

O uso industrial, corresponde ao solo destinado aos seguintes:

- Establecementos para a transformación ou reutilización de primeiras materias, a produción e elaboración, reparación, envasado, transporte e distribución de produtos.
- Funcións que complementen a actividade industrial propiamente dita, como o almacenaxe e comercio maiorista.
- A industria escaparate con compoñentes terciarios.

2. Usos compatibles. A superficie máxima edificable correspondente a estes usos compatibles non superará o 15% do total do ámbito.

a. Usos non especificamente industriais.

- Oficinas e servizos ao público, as empresas e os organismos, non directamente vinculadas aos procesos industriais, tales como comercio ao pormenor nas súas distintas formas, información, administración e xestión, actividades de intermediación financeira e outras, seguros, etc.

b. Servizos de talleres e locais de reparación de vehículos, repostos ou maquinaria auxiliar.

c. Aparcamento de vehículos pesados.

d. Dotacional

- Servizos públicos, instalacións, equipamentos

3. Usos prohibidos

- a. Todas aquelas actividades que non xustifiquen o cumprimento das condicións ambientais que se establecen nas normas do presente Proxecto Sectorial.
- b. Usos de lecer e recreo.

Art. 3.2.3. Parcela mínima e condicións de parcelación

As parcelas edificables cumprirán as seguintes condicións:

ZONA 1.1:

- a. Nesta zona poderanse manter as parcelas de resultado definidas no plano de 2.1-Ordenación do Proxecto Sectorial.
- b. No caso de definición de novas parcelas deberanse cumprir as seguintes condicións:
 - A superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cadrados.
 - Todos e cada un dos seus lindes frontais será, como mínimo, de 10 metros.
 - A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 10 m de diámetro.

ZONA 1.2, 1.3, 1.4:

- a. A superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cadrados.
- b. Todos e cada un dos seus lindes frontais será, como mínimo, de 15 metros.
- c. A forma da parcela será tal que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

Art. 3.2.4. Tipoloxías das edificacións

Defínense as seguintes tipoloxías de edificación

- **Tipoloxía I:** Edificacións illadas; é a situada en parcela independente con obrigação de recuados a todos os lindeiros.
- **Tipoloxía II:** Edificacións apegadas; é a situada en parcelas independentes por edificios apegados por un ou varios lindeiros e/ou polo fondo.

ZONA 1.1, 1.2, 1.3, 1.4:

Permítese a tipoloxía edificatoria I e II. Na tipoloxía II, permitirase o apegamento sempre e cando tamén se permita nas parcelas colindantes.

Art. 3.2.5. Condicións específicas de tramitación

Poderán tramitarse proxectos nunha parcela igual ou superior á mínima, sempre que se respecten as alienacións e outros condicionantes da zona correspondente.

- 1) Edificacións illadas, da tipoloxía I.
- 2) Módulos apegables da tipoloxía II:



- Para a obtención de licenza para construír sen recuamento nun lindeiro será preciso contar co consentimento do propietario da parcela adxacente a cal se pegará a edificación.
- Cando a parcela a carón da que solicita a licenza teña licenza para construír sen recuamento nese lateral a nova edificación obxecto de licenza terase que pegar á xa permitida.
- Cando a parcela a carón da que solicita a licenza teña licenza para construír con recuamento nese lateral a nova edificación obxecto de licenza recuará nese lindeiro

Art. 3.2.6. Ocupación

A ocupación máxima defínese no plano 2.1-Ordenación mediante a liña de edificación. Poderá ser ocupada toda a superficie comprendida entre a liña de edificación os recuados a fondo de parcela e o recuado a lindeiro (que non existirá en caso de edificacións apegadas).

A liña de edificación en substitución, definida no plano 2.1-Ordenación, será de aplicación cando se substitúa a edificación existente. Entenderase que existe substitución da edificación cando se realice unha edificación de nova planta ou cando se realicen reformas con un orzamento superior ao 50% do valor da edificación existente.

Art. 3.2.7. Recuados e distancia entre os edificios

As distancias mínimas a límites de parcelas son as seguintes:

1. O recuado mínimo a frontes será o definido pola liña de edificación definida no plano 2.1-Ordenación. No límite entre parcelas apegadas manterase o mesmo recuado para ambas edificacións.
2. O recuado a lindeiros será de 3 m.
3. O recuado a fondo de parcela será de 3 m. No caso de que o fondo da parcela linde cun espazo público o recuado estará delimitado pola liña de edificación definida no plano 2.1-Ordenación.

No caso de edificacións apegadas, non se observarán os recuados referentes ó lindeiro ou fondo sobre o que se realiza o apegamento.

Art. 3.2.8. Coeficiente de edificabilidade

ZONA 1.1:

A edificabilidade non superará 1 m²/m² da superficie das parcelas.

As parcelas que contén con edificacións preexistentes que superen este límite de edificabilidade rexeranse polas condicións establecidas no artigo 3.2.17 da presente normativa.

ZONA 1.2:

A edificabilidade non superará 0.8 m²/m² da superficie das parcelas.

As parcelas que contén con edificacións preexistentes que superen este límite de edificabilidade rexeranse polas condicións establecidas no artigo 3.2.17 da presente normativa.

ZONA 1.3:

A edificabilidade non superará 0.8 m²/m² da superficie das parcelas.

ZONA 1.4:

A edificabilidade non superará 1.5 m²/m² da superficie das parcelas.

1. Elementos computables: quedan incluídos no conxunto:

- a. A superficie edificable cuberta e cerrada de todas as plantas do edificio, con independencia do uso a que se destinen.
- b. As construcións secundarias sobre espazos libres de parcela sempre que da disposición do seu cerramento e dos materiais e sistemas de construción empregados poida deducirse que se consolida un volume pechado e de carácter permanente.

2. Elementos excluídos: quedan excluídos do conxunto edificable:

- a. Os patios interiores non cubertos, aínda que sexan pechados.
- b. Os equipos de almacenamentos e de fabricación exteriores ás naves, tales como silos, tanques, torres de refrixeración bombas, tubarias chemineas, etc.
- c. Os elementos propios das instalacións do edificio (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de procesos, paneis de captación de enerxía solar, chemineas, etc.)
- d. As plataformas requiridas en instalacións de maquinarias non computarán se só teñen eventual utilidade para control e reparación das mesmas.
- e. Os soportais e plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso poderán ser obxecto de cerramento con posterioridade, que supoña superar a superficie total edificable.
- f. Quedan excluídos do cómputo de edificabilidade os sotos e semisotos destinados a aparcamento, carga e descarga e instalacións de maquinarias. (Art. 46.6 a de a Lei de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.

Art. 3.2.9. Altura máxima

1. Nas zonas 1.1 e 1.2 a altura máxima da edificación será de 14 m. á altura da cornixa. Nas zonas 1.3 e 1.4 a altura máxima de edificación será de 12 m. á altura da cornixa.
2. Poderá admitirse unha altura superior de forma puntual con instalacións técnicas que o requiran, sempre que sexan necesarias para o desenvolvemento da actividade industrial, ata un máximo de 20 m. de altura.
3. Poderá superarse esta altura máxima por razóns funcionais ou tecnolóxicas, debidamente xustificadas.
4. Poderá admitirse unha altura superior de forma puntual con instalacións técnicas que o requiran, sempre que sexan necesarias para o desenvolvemento da actividade industrial, ata un máximo de 20 m. de altura.

4. As alturas de piso serán as requiridas pola actividade desenvolvida na edificación. En calquera caso, todo espazo de estancia permanente de persoal terá unha altura libre non inferior a 2,50 m.

Art. 3.2.10. Posibilidade de entreplanta de oficinas ou almacéns, e de disposición de plantas anexas

1. Altura de entreplanta: 2.50 m (libre) mínimo, en edificios industriais e oficinas.
2. Así mesmo, será admisible a disposición de edificación anexa de ata tres plantas de altura máxima, con destino a oficinas ou almacéns, computables a efectos de edificabilidade.

Art. 3.2.11. Sotos e semisotos

1. Sotos admisibles ata 6 m. medidos por baixo de rasante de beirarrúa ou do terreo xerado polas obras de urbanización en contacto coa edificación ata o pavimento inferior, quedando excluída a utilización como locais de traballo.
2. Permítense semisotos. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación teñan unha superficie non menor a 1/8 da superficie útil do local.

Art. 3.2.12. Aparcamentos

- 1) Para as parcelas con uso predominante industrial, a dotación mínima de aparcamentos será dunha praza por cada 100 m² edificables. Nas parcelas en que estea presente un uso compatible terciario, a dotación mínima de aparcamentos será de dúas prazas por cada 100 m² edificables asociados a ese uso compatible. Polo menos, a cuarta parte das prazas resultantes de aplicar estas dotacións deben ser de dominio público, salvo no caso das parcelas asociadas ao uso terciario, para as que a proporción de prazas en dominio público é a quinta parte.

Art. 3.2.13. Superficie libre de parcela

1. A súa organización fixarase no Proxecto de Edificación correspondente, incluíndo a urbanización completa destes espazos.
2. Nas parcelas con lindeiros delimitando cos viarios de bordo, incluírse nos espazos libres de parcela unha superficie arborada con especies autóctonas do lugar, con 1 árbore/100m² de parcela libre de edificación.

Este espazo libre localizarase preferiblemente no espazo frontal, delimitando co viario de bordo. Esta franxa, situada entre a aliñación oficial e a liña de fachada, constituirá un espazo, delimitado mediante cerramento indicativo, na que se situarán áreas arboradas, compatible co aparcamento de vehículos.

3. Usos admisibles: aparcamento, almacenamento ordenado en superficie, instalacións de infraestruturas, casetas de servizos (non computables a efectos de edificabilidade), zona axardinada.
4. Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de residuos.

Art. 3.2.14. Voos e peiraos de carga

1. As marquesiñas poderán ter un voadizo de 6 m.

2. Os voos e peiraos de carga serán computables a efectos de edificabilidade, a excepción de marquesiñas.

Os voos, peiraos de carga e marquesiñas respectaran os recuados aos límites de parcela

Art. 3.2.15. Peches de parcela

O peche frontal e das aliñacións a espazos públicos serán diáfanos, cunha altura máxima de 2.50 m., permitíndose a base maciza, ata unha altura máxima de 0.80m sobre a rasante, cun acabado visto polo menos enfuscado e pintado. Nas parcelas de esquina os peches orientados ás vías serán de tipo frontal.

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

Art. 3.2.16. Condicións estéticas

1. Cumprimento de guías de deseño:

- O organismo actuante poderá desenvolver guías de deseño para o conxunto do parque, plataformas e ámbitos específicos, ou elementos das obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obrigado cumprimento nos Proxectos de Edificación
- A Guía de Deseño converteríase nese caso en normativa de obrigado cumprimento en devanditos ámbitos, substituíndo ou complementando ás condicións aquí establecidas.

2. Condicións xerais:

- a. Consideraranse como fachadas todos os parámetros que dean pechadura ás construcións das parcelas. Se extremará o coidado estético nas fachadas que dean fronte aos viarios do parque, e en especial aos que circundan polo seu exterior e aos equipamentos e zonas verdes definidos no Proxecto.
- b. Permítense revocos sempre que estean ben terminados.
- c. As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.
- d. Tanto as paredes medianeiras como os parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada
- e. Os rótulos apegados ou sobre cabaletes, permítense, sendo a empresa beneficiaria responsable en todo momento do bo estado de mantemento e conservación da edificación e espazos libres, a condición de que non prexudiquen visualmente ás parcelas da súa contorna.
- f. Quedan prohibidos os cegamentos directos ou escintileos que poidan afectar ao tráfico rodado.
- g. As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa, aínda que esta sexa peonil, quedarán obrigadas a que todos as súas parámetros de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

- h. As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, e que non desmereza da estética do conxunto, para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal
 - i. Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerándose como tales os compostos pola fachada principal e as laterais ata un fondo mínimo de 6 m, medido desde a liña de edificación.
 - j. O proxecto técnico completo definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupadas pola edificación, pavimentándose adecuadamente os espazos de acceso, aparcamento e manobra, tratándose os restantes con xardinería, e respectando ou repoñendo adecuadamente o sistema de drenaxe inicialmente existente en cada *parcela.
 - k. Queda prohibido os paneis murais dedicados a publicidade exterior viaria.
 - l. No caso de parcelas situadas nos viarios de bordo, ademais, a valla deberá ter un deseño unificado. Admitirase un tratamento propio por razóns comerciais, do cerramento dunha determinada parcela.
3. Condicións das Parcelas situadas con lindeiros frontais que delimitan cos viarios de bordo, con función de Escaparate:
- a. Tratamento unitario de cores e materiais en nave e corpo de oficinas. Recoméndase utilizar materiais cunha imaxe "industrial limpa", como vidro e chapa, preferentemente en cores claras, e con especial atención nas naves que forman fachadas cos viarios e os espazos exteriores
 - b. Tratamento dos elementos de seguridade no proxecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías e fachadas, evitando solucións a posteriori.
 - c. No suposto de utilización de equipos de climatización en cubertas deberían ser protexidas visualmente con celosías metálicas, harmonizando co conxunto.
 - d. Os tratamentos das cubertas e lucernarios deberán considerar esta como unha quinta fachada do edificio, utilizando solucións máis amplas e singulares que melloren tanto a imaxe como o aproveitamento da iluminación natural.
 - e. Os espazos de recuado na fronte de sistemas xerais recibirán tratamento axardinado.

Art. 3.2.17. Condicións para edificacións parcialmente fora de ordenación:

Aquelas edificacións existentes das zonas 1.1 e 1.2 que presenten unha edificabilidade superior á limitada no artigo 3.2.7 considerárase que se atopan en situación de fora de ordenación parcial, e poderán obter licenza de actividade e autorizarse nas mesmas obras parciais e circunstanciais de consolidación, así como obras de mellora, de reforma e, en casos xustificadas, de ampliación da superficie construída (ata un máximo do 5% da superficie construída), cando ditas obras sexan necesarias e imprescindibles para o mantemento e adaptación tecnolóxica do uso preexistente ou do resto dos usos previstos na presente normativa para as referidas zonas.



ZONA 2: EQUIPAMENTO PÚBLICO

Art. 3.2.30. Ámbito da zona 3

A zona 2 desenvólvese na localización delimitada no plano 2.1-*Ordenación* do Proxecto Sectorial do Parque, comprendendo as superficies denominadas EQ-01, EQ-02 e EQ-03.

Comprende os espazos ou locais destinados á prestación de servizos sanitarios, culturais, práctica, ensino ou exhibición do deporte e a cultura física, así como as súas instalacións complementarias, e calquera outro servizo de carácter público que se considere necesario.

Art. 3.2.31. Tipo de edificación

Illada

Art. 3.2.32. Recuados

- Frontal: A edificación se recuará un mínimo de 10 m respecto da aliñación oficial
- Resto de lindeiros: Disporase recuados mínimos de 5 m tanto a lindeiros laterais como testeiros

Art. 3.2.33. Ocupación

A ocupación será a que resulte de aplicar os recuados mínimos obrigatorios, cun máximo, en todo caso, do 50% da superficie de parcela

Art. 3.2.34. Edificabilidade

A edificabilidade máxima será de 0,50 m²/m²

Art. 3.2.35. Alturas

Autorízase un máximo de dúas plantas (baixa + unha)

A altura de edificación será a que requira a instalación que se proxecte

A altura libre mínima de plantas fíxase en 3,50 m

Art. 3.2.36. Dotación de Aparcamento

A dotación mínima de aparcamento será de 1 praza/50 m²e, cubrindo o 80% en interior de parcela

Art. 3.2.37. Espazo libre de parcela

Destinarase polo menos o 15% dos espazos libres de parcela a superficie plantada con especies autóctonas del lugar.

ZONA 3: SISTEMA XERAL VIARIO

Art. 3.2.38. Ámbito da zona 3.

A zona 3 desenvólvese na localización delimitada no plano 2.1- *Ordenación* do Proxecto Sectorial do Parque.

Son terreos de sistemas xerais os dotacionais públicos que están deseñados ou previstos para o servizo da totalidade do municipio e, en especial, para implantar as infraestruturas básicas do modelo de desenvolvemento urbano (art. 165 da Lei 9/2002))

Comprende a superficie ocupada polo futuro Proxecto de Mellora da Seguridade Viaria na PO-331, Estrada de Zamáns (Clave : PO/07/123.06).

Art. 3.2.39. Condicións Xerais

O funcionamento, réxime e control da citada estrada, regúlase polas determinacións contidas na Lei 4/1994, de 14 de setembro, de estradas de Galicia.

Art. 3.2.40. Área de Influencia

De conformidade co artigo 29.1 da Lei 4/1994, de estradas de Galicia, o área de influencia das estradas está integrada polas zonas de dominio público, de servidume e de afección.

Zona de Dominio Público

Integran a zona de dominio público os terreos adquiridos por título lexítimo pola Administración titular da estrada. O límite exterior da zona de dominio público non poderá exceder os 15 metros de longo a cada lado da explanación en autopistas, autovías, corredores e vías rápidas, e os 10 metros de longo no resto de estradas, medidos en horizontal e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima desde a aresta exterior da explanación

A aresta exterior da explanación é a intersección do noiro de desmonte, do terraplén, ou no seu caso, dos muros de sustentación que a limitan co terreo natural.

Nos casos especiais de pontes, viadutos, túneles, estruturas ou obras similares, poderase fixar como aresta exterior da explanación a liña de proxección vertical do bordo as obras sobre o terreo. Serán en todo caso de dominio público, como mínimo, o terreo ocupado polos soportes da estrutura.

Zona de servidume

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente por dúas liñas paralelas a dito límite, a unha distancia de 17 metros en autoestradas, autovías, corredores vías rápidas, e de 2 metros no resto de estradas, medidos desde o límite exterior da zona de dominio público.

Zona de afección

Consiste en dúas franxas de terreo a ambos os dous lados da estrada, delimitadas interiormente pola zona de dominio público, e exteriormente por dúas liñas paralelas a devandito límite, a unha distancia de 17 metros en autoestradas, autovías, corredores e vías rápidas, e de 2 metros no resto de estradas, medidos desde o límite exterior da zona de dominio público.

Art. 3.2.41. Limitacións da propiedade, liña límite de edificación.

A ambos lados das estradas establécese a liña límite de edificación, desde a cal ata a estrada queda prohibido calquera tipo de obra de construción, reconstrución ou ampliación, a excepción das que



resultaren imprescindibles para a mera conservación e mantemento das construcións existentes, que precisarán autorización do órgano competente da Administración titular da estrada .

A liña de edificación, segundo o disposto na lei 4/1994, sitúase ás distancias que se indican a continuación, medidas horizontalmente a partir da aresta exterior da explanación correspondente ás calzadas previstas e aos seus elementos funcionais e perpendicularmente ao eixe da calzada máis próxima:

- Autoestradas, autovías, corredores, vías rápidas e variantes de poboación: 30 metros.
- Estradas da rede primaria básica non incluídas nas categorías anteriores: 12 metros.
- Estradas da rede primaria complementaria: 9.5 metros.
- Resto de estradas: 7 metros.

Entendese que a aresta exterior da calzada é o borde exterior da parte da estrada destinada á circulación de vehículos en xeral.

Santiago de Compostela, Maio de 2010

Asdo. Alberto Sánchez Martín
Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos

Asdo. Xaquín Beiroa Raposo
Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos

ZONA 4: USO DE APARCAMENTO

Terase en conta as seguintes determinacións:

- Viario: trazado, radios de xiro e firmes aptos para movementos de camiións
- Zonas verdes: condicións de urbanización, densidade de arborado mínimo, compatibilidade con infraestruturas e ampliación de viario. Sendeiros peonís e de bicicletas. Camiños mineiros, si é necesario.

ZONA 5: RESERVA DE INFRAESTRUTURAS

Corresponde a aqueles espazos reservados para execución de infraestruturas comúns para o funcionamento do parque, e que, en tanto estas non se realicen, destinaranse a plantación de especies vexetais, non computando a efectos de dotación mínima de espazos libres e de dominio e uso público.

ZONA 6: ZONAS VERDES DE DOMINIO E USO PÚBLICO

Comprende as áreas delimitadas e grafiadas no plano de zonificación.

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

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

Condicións de Uso: Destinaranse a xardíns públicos.

Prohíbese utilizar estes espazos como depósito de materiais, vertido de desfeitos ou na elaboración de formigóns e morteiros das obras a realizar no interior das parcelas.

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