

**III. OTRAS DISPOSICIONES****INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO**

*RESOLUCIÓN de 3 de agosto de 2021 por la que se hace pública la aprobación definitiva de la modificación número 2 del proyecto sectorial del parque empresarial de A Laracha (A Coruña), aprobada mediante Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 29 de julio de 2021.*

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, se hace pública la aprobación definitiva, mediante acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 29 de julio de 2021, de la modificación número 2 do proyecto sectorial del parque empresarial de Laracha (A Coruña), así como de sus disposiciones normativas modificadas, para su entrada en vigor.

**4.1. Normas generales.****4.1.1. Naturaleza y ámbito.**

1. El proyecto sectorial del área empresarial de A Laracha desarrolla las determinaciones del Plan sectorial de ordenación territorial de áreas empresariales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia sobre el ámbito delimitado por dicho plan para el parque empresarial de A Laracha.

2. Esta normativa se aplica a la superficie total del ámbito del proyecto que es de 825.249 m<sup>2</sup>.

**4.1.2. Modificación y vigencia**

1. La modificación del proyecto sectorial se podrá realizar en cualquier momento, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 13 del Decreto 80/2000, de 23 de marzo, con exclusión del trámite previsto en su punto 1.

2. El proyecto sectorial podrá caducar y extinguir sus efectos en el supuesto de que se produzca declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos para su inicio o terminación por causa imputable al titular de las obras, o que estas sean interrumpidas por tiempo superior al autorizado sin causa justificada, excepto obtención previa de la correspondiente prórroga que podrá otorgar la consellería que tramitó el proyecto.



3. La declaración de caducidad le corresponderá al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta de la Consellería de Vivienda y Suelo y previo informe de la Consellería de Política Territorial y Obras Públicas y audiencia de los interesados.

4. La declaración de caducidad indicará, en su caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que deban ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones e instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resulten adecuadas para corregir o eliminar los impactos que pudieran producirse en el medio físico.

#### 4.1.3. Alcance normativo de los documentos.

El alcance normativo del proyecto deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran y, en particular, de las ordenanzas reguladoras y planos de ordenación.

La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la que se dibujó la planimetría tendrá carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier petición de licencia urbanística.

#### 4.1.4. Desarrollo obligatorio.

Para la ejecución del proyecto sectorial se redactarán los correspondientes proyectos técnicos de ejecución.

Para el desarrollo urbanístico de las actividades empresariales se redactarán los proyectos de parcelación, edificación e instalaciones.

En los casos previstos específicamente en estas ordenanzas será necesaria la redacción previa de estudios de detalle.

#### 4.1.5. Cumplimento de la legislación vigente.

El cumplimiento de las normas y preceptos contenidos en esta normativa, no exime de la obligatoriedad de cumplir las restantes disposiciones vigentes o que puedan ser dictadas, sobre las distintas materias afectadas en cada caso.

En los aspectos no contemplados en estas ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el Plan sectorial de ordenación territorial de áreas empresariales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia y a la normativa urbanística municipal vigente.



#### 4.1.6. Sistema de actuación.

Por determinación del Plan sectorial de ordenación territorial de áreas empresariales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia la actuación se desarrollará por expropiación forzosa correspondiendo al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación de los expedientes expropiatorios como Administración actuante.

#### 4.1.7. Definiciones.

A efectos de estas ordenanzas, cuentas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

Parcela edificable.

Parcela edificable es la superficie de suelo comprendida entre linderos y alineaciones, sobre la cual se puede edificar cuando reúna la condición de solar como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Manzana.

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios públicos determinados en el proyecto.

Alineación.

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa esta de los espacios libres públicos.

Línea de edificación.

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar. La línea de edificación puede ser exterior o interior:

Exterior. Cuando se refiere a la fachada de edificación que de frente a espacios libres públicos o calle. La línea exterior coincidirá con la alineación, salvo en el caso en que se dispone la obligatoriedad de establecer un retranqueo.

La línea exterior indicada en plano de ordenación tendrá la consideración de línea de edificación obligatoria para garantizar la alineación de las fachadas.

Interior. Cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior.



Frente de parcela.

Se entiende como tal el linde en contacto con la vía en la que se establece el acceso principal a la parcela. Su dimensión será la distancia entre los lindes laterales, medida sobre la alineación.

Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. También las separaciones de la edificación respecto a los demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos.

Retranqueos laterales. Cuando se refiere a los lindes laterales.

Retranqueos posteriores. Cuando se refiere al linde posterior de la parcela.

La medición del retranqueo sea frontal, lateral o posterior, se producirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Rasante.

Es la cota altimétrica que se corresponde con el perfil longitudinal de una vía.

Altura de la edificación y medición de la altura.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio, medida en metros, desde la rasante de la calle a la que da frente la edificación, tomada en el punto medio de la fachada, y hasta la cara inferior del forjado o armazón estructural de la cubierta.

En situaciones especiales como calles en pendiente, edificios en esquina o edificaciones aisladas en la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.2. del PGOM de A Laracha.

Altura máxima de la edificación.

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en metros.

Construcciones por arriba de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima suelo se permite la construcción de la cubierta y sus elementos asociados hasta un máximo de 4 metros.



Excepcionalmente y, de un modo puntual cuando se trate de elementos de marcada directriz vertical, se podrá superar dicha altura mediante elementos necesarios de la actividad industrial y energética como chimeneas, antenas, silos, aerogeneradores eólicos, etc. En ningún caso superarán los 20 metros medidos a partir de la altura máxima de la edificación. Se exceptúa de esta limitación de altura a los aerogeneradores.

Planta baja, semisótano y sótanos.

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a la altura, por arriba, o como máximo a 0,60 m por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Se considera planta sobre rasante.

Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,60 m por debajo de la rasante tiene el techo a más de 0,60 por arriba de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Se entiende por sótanos aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 m por arriba de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas variasen a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótanos, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan.

Altura de planta.

Se entenderá por altura de planta la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de piso y tirante de cimbro de cubierta de nave, según los casos.

Altura libre de planta.

Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.



Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Edificabilidad máxima.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece por el total de metros cuadrados suma de todas las plantas dividido por la superficie de parcela edificable.

Espacios libres interiores a la parcela.

Son aquellos espacios de uso privativo no ocupados por la edificación.

Edificación exenta.

Es aquella que se encuentra alejada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificación semiadosada.

Es la edificación que se apoya en un único lindero lateral al que, a su vez, puede o no adosarse la edificación de la parcela vecina.

Edificación adosada.

Es la edificación que se apoya en los linderos laterales de la parcela formando hilera.

Área de movimiento de la edificación.

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

4.1.8. Condiciones generales de uso.

1. Son las condiciones que reglamentan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca.



2. Los usos se dividen en permitidos, asociados y prohibidos en base a su adecuación a cada ámbito de suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.

3. El reglamento de usos en determinada parcela se establece en la ordenanza que resulte de aplicación.

4. Conforme con las prescripciones de cada ordenanza podrán ser definidos como usos permitidos, asociados o prohibidos todos o algunos de los siguientes usos globales:

A. Uso industrial. Comprende las actividades transformadoras, de investigación y desarrollo (I+D), de elaboración, reparación y distribución de productos y almacenaje en establecimientos o locales especialmente preparados para tal fin, ocupando todo o parte del edificio, así como las de venta al por mayor, distinguiéndose los usos pormenorizados de industria y almacenes.

B. Uso de garaje-aparcamiento. Comprende la guardia y estacionamiento habitual de vehículos, así como los servicios del automóvil destinados a su mantenimiento y entretenimiento. Incluye las estaciones de servicio.

C. Uso terciario: el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al detalle, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales. Incluye:

- Uso comercial. Comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al detalle, (incluyendo el almacenaje de estas) y la prestación de servicios personales.

- Uso de oficinas y administrativo. Comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, comunicación y telecomunicaciones, financieros o profesionales.

- Uso hotelero. Comprende el uso terciario de servicio al público de alojamiento temporal. Se entienden incluidos en este uso general todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal, tales como restaurantes, zonas de estacionamiento, almacenes...

- Uso hostelero-restauración. Comprende aquellas actividades que se desarrollan en establecimientos destinados a consumir bebidas y alimentos, como bares, cafeterías, restaurantes, etc.



- Uso recreativo y espectáculos públicos. Comprende las actividades relacionadas con el ocio y los espectáculos.

D. Uso dotacional: es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que facilite y posibilite su educación, enriquecimiento cultural, relación social, su salud y bienestar y para proporcionar los servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras. Se distinguen los siguientes tipos de usos dotacionales:

- Uso docente. Comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas y de enseñanza y las de investigación.

- Uso sanitario-asistencial. Corresponde a las actividades de prestación de asistencia médica y servicios sanitarios y hospitalarios. Comprende también aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (centros de ancianos, de discapacitados, asilos, guarderías, etc.).

- Uso sociocultural. Comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, auditorios, centros sociales, centros de reunión y congresos, etc.).

- Uso deportivo. Se refiere a las actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y del deporte.

- Uso de servicios urbanos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la provisión de servicios públicos de carácter específico, desarrolladas por organismos públicos o por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, mataderos, instalaciones y redes de transportes y comunicaciones, instalaciones para el suministro de servicios urbanísticos, etc.

- Uso de Administración pública. Comprende las dotaciones destinadas al ejercicio de la administración pública, al desarrollo de las funciones públicas institucionales y a la prestación de servicios al público.

E. Uso residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Tan solo se tolera en los casos explícitamente indicados en las ordenanzas particulares o uso de vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las edificaciones e instalaciones. Se considerarán, dentro de cada edifi-





cación o industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse con acceso independiente, ventilación directa de todos los locales viveros, aislamiento e independencia respecto a la actividad empresarial a la que sirven.

#### Regulación del uso industrial.

Se entiende en estas normas por uso industrial el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, y su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía, las actividades de estudio, investigación y desarrollo orientadas a la producción, así como las actividades de almacenaje y distribución de productos y de la venta al por mayor.

Incluye en consecuencia las siguientes actividades:

a) Producción, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención de productos por procesos transformadores, e incluye funciones técnicas y económicas, especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guardia o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

Se incluyen en este uso las actividades de investigación aplicada – comprendiendo laboratorios, centros informáticos etc., – complementarias y de servicio a las empresas.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guardia o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias de comercio mayorista. También se incluyen aquí otras funciones de depósito, guardia o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio al detalle, transporte u otros servicios de uso terciario, que requieren espacio adecuado alejado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos a fin de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Entre ellas se incluyen los talleres de reparación mecánica y chapistería del automóvil.



Los establecimientos industriales, en función de los productos que en ellos se obtengan, manipulen o almacenen se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1º:

Industrias de la construcción: talleres de pintura y decoración; escultura, cantería y pulido de piedras artificiales; vidriería y, en general, los dedicados a la preparación de materiales pétreos, naturales o artificiales, cerámicos, vidros, áridos y aglomerantes, etc. Almacenes de materiales de construcción.

Grupo 2º:

Industrias electromecánicas: talleres y almacenes de herrajes, fontanería, latón, bronce, platería, fabricación de camas y muebles metálicos, carpintería metálica, juguetería, óptica, mecánica de precisión y electrotécnica; reparaciones electromecánicas, con exclusión de los destinados únicamente a la reparación de automóviles o anexos a las instalaciones de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc. Almacenes de estas industrias.

Grupo 3º:

Industrias de la madera y el mueble: talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles donde la materia principal sea la madera; juguetería no mecánica; instrumentos de música con caja de madera; fabricación y preparación de embalajes y de pasta de madera, productos sintéticos, celuloide, pasta de papel y cartón, etc. Almacenes de estas industrias.

Grupo 4º:

Industrias químicas: talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general; tratamientos químicos de productos de cualquier clase, incluso de pieles y su curtido; productos y especialidades farmacéuticas, productos de perfumería y limpieza y fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas y barnices, etc. Almacenes de productos químicos.

Grupo 5º:

Industrias textiles y del vestido: talleres de confección y adorno de ropas de todas clases; sombrerería, zapatería y guantes; albardaría; reparación, acabado, tintura y limpieza



de ropa; confección de adornos, joyería y bisutería y talleres de afilado, tejidos, encajes, incluso tintura, apresto y acabado de los mismos, etc. Almacenes textiles.

Grupo 6º:

Industrias de la alimentación: tahonas, hornos de confitería, galletas, etc.; preparación refinado y cortado de azúcar; torrefacción de granos de café, cebada, achicoria, cacao y molido y envase de estos productos; establecimientos de fritos de productos vegetales y animales, preparación y envase de leche y productos lácteos; matanza de animales de corral y ganado; preparación de conservas a base de carne y pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadero; preparación y envase de bebidas, fábricas de hielo, heladería e instalaciones frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza y harinas, etc. Almacenes de productos de alimentación.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel y cartón y de la comunicación: talleres de imprenta, litografía, encuadernación y artes gráficas, en general; de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión y sin ella; de grabado y fabricación de rótulos esmaltados; talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas, de revelado, copiado y montaje de películas, estudios de doblaje y sonorización, estudios de radio y televisión, etc. Almacenes de materiales relacionados con estas industrias.

Grupo 8º:

Industrias del metal y construcción de material móvil: construcción automovil, transformados metálicos y construcción de maquinaria y su almacenaje.

Grupo 9º:

Industrias y almacenes agropecuarios: aserraderos y almacenes de madera en bruto, almacenes de piensos, de productos agrícolas y de maquinaria agropecuaria.

Grupo 10º:

Instalación de los servicios de distribución de energía eléctrica, agua, limpieza y telecomunicaciones: estaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica; instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas; limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos, etc.



Los establecimientos industriales, conforme con la compatibilidad con los otros usos permitidos, que así se indiquen en el proyecto sectorial, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª:

Pertencen a esta categoría las instalaciones comprendidas en los siguientes grupos y en las condiciones que se señala:

• Del grupo 1º:

- Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares.
- Los talleres de sierra y talla de piedra, mármoles, etc.
- Los talleres de decorado, pintura, etc.
- Almacenes de materiales de construcción.

• Del grupo 2º:

- Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.
- Los talleres electromecánicos con excepción de forjas mecánicas.

• Del grupo 3º:

– Los talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles de los cuales la materia prima sea la madera, los de juguetería no mecánica, los de instrumentos musicales de madera, la fabricación y preparación de embalajes.

• Del grupo 4º:

– Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejía y perfumes con las siguientes limitaciones:

a) Que no desprendan ninguna clase de ácidos o desperdicios nocivos o perjudiciales.

b) Que no viertan aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación de los conductos de la red de alcantarillado.

– Las fábricas de colores de pintura con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles.



– Los laboratorios biológicos, con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a sete.

– Las manufacturas de caucho, cuero y materiales similares con las mismas limitaciones anteriores siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que se almacenen, no excedan de 500 kilos y los almacenes de sustancias combustibles no superen dicha cifra.

- Del grupo 5º:

– Los talleres de tinturaría, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo, con las limitaciones establecidas para el grupo 4º.

– Las manufacturas textiles.

- Del grupo 6º:

– La preparación de los productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero.

– Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gaseosas y hielo.

- Del grupo 7º:

– Todos los talleres de artes gráficas.

– Las manufacturas de papel y cartón.

– Las industrias y actividades de comunicación.

- Del grupo 9º:

– Los almacenes de productos y maquinaria agrícola, con o sin actividad comercial.

- Del grupo 10º:

– Parques de limpieza.

– Todas las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y electricidad cuando su localización en manzanas industriales sea compatible con los servicios que prestan.



Condiciones generales para los almacenes de la categoría 1ª.

Todas las clases de almacenes, con las restricciones establecidas en las de primera categoría para sustancias combustibles e inflamables.

Cuando se almacenen sustancias inflamables y combustibles, deberán estar situadas en planta baja y ajustarse a las siguientes limitaciones:

a) Las sustancias inflamables contenidas en envases corrientes, deberán limitar la capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos y a 500 kilos para los sólidos.

Se exceptúan, por su peculiar peligro, el sulfuroso de carbono, éter, colodión y disoluciones de celuloide que en cada caso requirieran una licencia especial, que no podrá concederse en ningún caso para capacidades superiores a los 300 litros.

Si están contenidos en depósitos subterráneos, conforme a normas de su reglamento especial, podrá alcanzar la capacidad de 2.500 litros.

En terrenos no edificados y en depósitos subterráneos, con un grosor sobre los mismos de un metro, podrá alcanzar la capacidad de 10.000 litros a una distancia de 6 metros de línea de fachada y de 5.000 litros a 3 metros.

b) Los aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc. y -en general- los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a los 35 grados, incluidos los combustibles, se permitirán hasta 1.000 litros en envases corrientes con las debidas medidas de seguridad y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o de materiales debidamente homologados, o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos. Los depósitos en terrenos no edificados en la forma y capacidades indicadas en el apartado anterior.

c) Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) solo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas en peso u ocho metros cúbicos en volumen.

En particular los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,50 metros.

d) Queda prohibido en absoluto el almacenaje de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado o desinfección previa y, en este caso, el amontonamiento se limitará por la misma cifra de los combustibles sólidos.



En especial se prohíbe el almacenaje de algodones engrasados fuera de recipientes metálicos cerrados.

Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos deberán depositarse en recipientes herméticos.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficientes.

Los núcleos industriales que agrupen industrias de una misma característica, se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas al tipo de industria y a la localización proyectada.

#### Categoría 2ª:

Se incluyen en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en la categoría anterior por sobrepasar los límites establecidos para ella.

Molestia, nocividad, insalubridad y peligro.

Las definiciones de actividad molesta, nociva, insalubre y peligrosa y la determinación de sus efectos, están contenidas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y disposiciones concordantes y se aplicará a los usos tipificados por dicho decreto.

Los establecimientos industriales de la categoría 1ª, para cada actividad diferente que se lleve a cabo no sobrepasarán, para toda clase de efectos, la intensidad 3.

Los establecimientos de la categoría 2ª suelo podrán superar el índice 4 para dos clases de efectos.

Además de cumplir las condiciones de edificación, los locales industriales se instalarán de forma que permitan prever los siniestros, combatirlos y evitar su propagación. Las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general dictadas para cada producto por el organismo competente.

Quedan prohibidas las instalaciones industriales catalogadas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.



### Condiciones de funcionamiento de las actividades industriales.

1. Como norma general no podrá utilizarse u ocuparse con usos industriales ningún suelo el edificio que produzca alguno de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otros tipo, peligros especiales de incendio, peligro de explosión, y en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los predios situados en sus lindes, o impida la localización de un cualquier de los demás usos permitidos por estas normas.

2. Los lugares de observación donde se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

1º) En el punto o puntos donde los efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos donde se puedan originar en caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

2º) En los límites exteriores de la línea del solar o parcela o del muro perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, cegamientos, olores o similares.

### 3. Condiciones de seguridad de las instalaciones industriales.

Las industrias y almacenes se clasificarán y cumplirán con lo establecido en la reglamentación sectorial vigente. Se citan a continuación los siguientes reglamentos vigentes hasta la fecha:

– Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 2267/2004, de 3 de diciembre).

– Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RD 1942/1993, de 5 de noviembre).

– Reglamento de protección contra incendios (RD 513/2017, de 22 de mayo).

Cuando sea necesario o conveniente por imperativo de índole tecnológica derivado del proceso u otras características peculiares de la actividad, debidamente justificados, se aceptarán excepciones al Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, previa autorización por parte del organismo competente.





Regulación del uso garaje-aparcamiento.

Definición y clasificación.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado específicamente a la estancia de vehículos de cualquier clase para su guardia. Se incluye en este uso el servicio del automóvil, que contempla las actividades y lugares específicamente destinados al abastecimiento, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de vehículos automóviles.

Comprende las siguientes actividades:

- Garaje-aparcamiento privativo. Dentro de edificación destinada a otro uso, en edificación exclusiva a espacios libres dentro de la parcela.
- Garaje-aparcamiento de uso colectivo. En planta baja y/o semisótano o sótanos de edificios en edificio exclusivo, o en espacios libres privados dentro de la parcela.
- Estaciones de servicio.
- Servicios del automóvil. Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles y/o maquinaria agrícola.

Los talleres de reparación de automóviles se registrarán además por las normas propias del uso industrial, aunque que se encuentren emplazados dentro de un garaje o instalación de las anteriormente relacionadas.

Condiciones generales.

Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches dentro de los garajes-aparcamiento no podrá exceder del correspondiente a un vehículo cada 20 m<sup>2</sup>. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y corredores de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de proyecto que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Altura mínima.

En garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 m en cualquier punto ocupable.



#### Ventilación.

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

#### Aislamiento.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios de parcela o locales destinados a otros usos.

#### Comunicación.

Podrá comunicarse directamente el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos de trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso dotado de aislamiento, con portas blindadas de cierre automático. Se exceptuarán los situados debajo de salas de espectáculos, que estarán totalmente aislados, sin permitirse ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

#### Condiciones particulares de las estaciones de servicio.

Además de las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por subministrador.

b) Los talleres de automóviles anexos dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas normas.

c) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la superficie marcada en el párrafo anterior ni la edificabilidad de parcela.

#### Condiciones particulares de los talleres de automóvil.

Además de las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación, dispondrán dentro del local de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de taller.



Regulación del uso comercial.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público.

b) Mediano comercio:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de superficie útil de exposición y venta al público comprendida entre 500 metros cuadrados y 2.500 metros cuadrados, o agrupados en forma de galerías o centros comerciales con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes establecimientos comerciales.

c) Grandes establecimientos comerciales:

Serán considerados grandes establecimientos comerciales aquellos destinados al comercio al detalle de cualquier clase de artículo con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Se entiende por superficie de exposición y venta al público aquella donde se produce el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a la exposición al público de los artículos ofertados, ya sea mediante mostradores, estantes, vitrinas, góndolas, cámaras o murales, los probadores, las cajas registradoras y, en general, todos los espacios destinados a la permanencia y paso del público, excluyéndose expresamente las superficies destinadas a oficinas, aparcamientos, zonas de carga y descarga y almacenaje no visitables por el público y, en general, todas aquellas dependencias o instalaciones de acceso restringido al mismo, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

Se entiende por locales independientes, aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y por locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que, desde la vía pública o espacios libres, se accede por espacios edificados comunes.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

a) Los locales situados en un nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos a este por escalera con ancho mínimo de un metro.



b) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3,20 m, y deberán adaptarse a las condiciones exigidas por la reglamentación sobre seguridad y salud en el trabajo, al Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y demás normativa de aplicación.

b.1) Los establecimientos comerciales que dispongan de una superficie de más de 1.000 m<sup>2</sup> deberán contar con una altura libre mínima de 3,50 m.

b.2) Los establecimientos comerciales a partir de 3.000 m<sup>2</sup> deberán contar con una altura libre de 4 m.

b.3) El semisótano y el primer sótano deberán tener una altura libre mínima de 3,50 m.

b.4) Los sótanos solo podrán destinarse a almacenaje y cuartos de instalaciones.

b.5) En todo caso se respetarán la altura máxima de la ordenanza correspondiente y de las restantes condiciones de esta normativa.

c) En los locales comerciales las escaleras de servicio para el público tendrán un ancho mínimo de 1 m. En los locales de tamaño superior a 600 m<sup>2</sup> el ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) En los locales comerciales que forman un conjunto como mercados, centros comerciales... podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial estando a disposición de la reglamentación sobre seguridad y salud en el trabajo.

Si solamente tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación tendrán que tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, exceptuándose los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y corredores.



Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento, en el caso de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local en cuanto no se adopten las medidas correctoras oportunas.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y conforme con la naturaleza y las características de la actividad, resulten necesarios.

h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones por encima de los niveles que se determinen.

i) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Regulación del uso de oficinas y administrativo.

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, profesionales, financieros, de información, de gestión y otros. Se excluyen los servicios prestados por las administraciones públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Condiciones generales.

a) Los locales destinados a oficinas tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por cada posto de trabajo y un volumen mínimo de 15 m<sup>3</sup>.

b) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

b.1) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Hasta 200 m<sup>2</sup> un retrete, un urinario y un lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentarán un retrete y un lavabo.

b.2) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia para cada sexo.



b.3) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.

c) Las oficinas que se establezcan en semisótanos no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será de por lo menos 2,70 m. Los locales situados en los sótanos no podrán destinarse a otros usos distintos de los de almacenaje y cuartos de instalaciones.

En las restantes plantas la altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,70 m.

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

Si solamente tiene luz y ventilación natural los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

e) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalaciones sometidas a la revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, el órgano competente podrá cerrar total o parcialmente el local en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas.

f) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

Regulación del uso hotelero.

Los establecimientos hoteleros se tipificarán según las categorías establecidas por las disposiciones vigentes. Las condiciones de programa serán como mínimo las establecidas en la legislación sectorial de turismo y establecimientos hoteleros.

Regulación del uso hostelero-restauración.

Condiciones particulares del uso hostelero.

a) Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.



b) La altura mínima libre que deben tener los locales destinados al uso hostelero será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo de la misma acabado. Si existieran elementos graduados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

c) En planta sótanos, cuando esté vinculada al uso hostelero, se permite la localización de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.

d) Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

Regulación del uso recreativo y espectáculos públicos.

Las condiciones de aplicación serán las de uso comercial y las establecidas en el Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Regulaciones de los usos dotacionales.

Las instalaciones dedicadas a usos dotacionales se deberán ceñir a lo dispuesto por los organismos competentes y la normativa particular de aplicación, en su caso, con las especificaciones y condiciones que, en su caso, fijan las presentes normas.

Los edificios dotacionales de uso público se adaptarán a las disposiciones sobre barreras arquitectónicas establecidas en la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad en Galicia, así como lo dispuesto en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, del Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

En las actividades que les sea de aplicación se estará a lo establecido en el Reglamento general de policía y espectáculos públicos y actividades recreativas, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

Las instalaciones dedicadas a servicios urbanos y de Administración pública se ceñirán a lo establecido en las presentes normas para la actividad industrial o terciaria que desarrolle su normativa específica.

La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.



## 4.2. Normas comunes de edificación.

### 4.2.1. Parámetros y determinaciones reguladoras.

La edificación en el ámbito del proyecto sectorial se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares, planos de ordenación y a los parámetros establecidos por el cuadro de características que tendrá carácter de máximos.

Los parámetros y determinaciones reguladores que se establecen para cada tipo son todos o algunos de los siguientes:

Alineación.

Línea de edificación exterior.

Línea de edificación interior.

Área de movimiento de la edificación.

Altura máxima y número de plantas.

Edificabilidad máxima.

Retranqueos.

Ocupación máxima.

Frente mínimo de parcela.

Superficie mínima y/o máxima de parcela.

### 4.2.2. Alineaciones, líneas de edificación y áreas de movimiento de la edificación.

Las alineaciones son las definidas en los planos de ordenación y serán obligatorias.

Las líneas de edificación y áreas de movimiento de la edificación son definidas bien en los planos de ordenación, siendo en este caso obligatorias para garantizar líneas continuas de las fachadas con las determinaciones que para cuerpos volados se establezcan, bien en las ordenanzas particulares de zona mediante la fijación de retranqueos entendiéndose en este caso como retranqueos mínimos.





#### 4.2.3. Superficie edificable.

A los efectos de su cálculo se establecen las siguientes determinaciones:

a) Se consideran elementos computables:

– La superficie edificada en todas las plantas del edificio con independencia del uso la que se destinen, incluida la planta bajo cubierta.

– Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cierres.

– Las construcciones secundarias permitidas sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cierre y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

b) Se consideran elementos excluidos del cómputo:

– Los patios interiores descubiertos.

– Los soportales y plantas diáfanas porticadas; que en ningún caso podrán ser objeto de posterior cierre, que suponga superar la superficie máxima edificable.

– Los elementos de remate de cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones técnicas (tanques de almacenaje, acondicionadores, torres de proceso, placas de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

– Los sótanos y semisótanos destinados exclusivamente a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

#### 4.2.4. Sótanos y semisótanos.

Se permiten semisótanos. En el uso industrial y comercial se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permitirán sótanos en número máximo de dos plantas cuando se justifiquen debidamente y podrán destinarse a uso garaje-aparcamiento (exclusivamente en la categoría de garaje-aparcamiento privativo o de uso colectivo) e instalaciones de servicio del edificio (calefacción, cuartos de ascensores, centros de transformación, etc.), además de los que



se permitan específicamente para cada uso. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

#### 4.2.5. Frente de parcela.

Toda parcela deberá dar frente la vía pública.

Las condiciones de dimensión de frente mínimo se entenderán referidas al frente de parcela a la vía pública.

#### 4.2.6. Condiciones de seguridad.

Se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, en el documento básico de seguridad contra incendios del código técnico de la edificación, ordenanza general de seguridad y salud en el trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Ámbito de aplicación del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales

El ámbito de aplicación de este reglamento son los establecimientos industriales. Se entenderán como tales:

a) Las industrias, tal como se definen en el artículo 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de industria.

b) Los almacenamientos industriales.

c) Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.

d) Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.

Se aplicará, además, a todos los almacenamientos de cualquier tipo de establecimiento cuando su carga de fuego total, calculada según el anexo I del Reglamento, sea igual o superior a tres millones de megas julios (MX).



También, se aplicará a las industrias existentes antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando su nivel de riesgo intrínseco, su situación o sus características impliquen un riesgo grave para las personas, los bienes o el entorno, y así se determine por la Administración autonómica competente.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este reglamento las actividades en establecimientos o instalaciones nucleares, radioactivas, las de extracción de minerales, las actividades agropecuarias y las instalaciones para usos militares.

Igualmente, quedan excluidas de la aplicación de este reglamento las actividades industriales y talleres artesanales y similares cuya densidad de carga de fuego, calculada conforme al anexo I del Reglamento, no supere 10 Mcal/m<sup>2</sup> (42 MX/m<sup>2</sup>), siempre que su superficie útil sea inferior o igual a 60 m<sup>2</sup>, excepto en lo recogido en los apartados 8 y 16 del anexo III del Reglamento.

#### Compatibilidad reglamentaria.

Cuando en un mismo edificio coexistan con la actividad industrial otros usos con distinta titularidad, para los que sea de aplicación el decreto básico de seguridad contra incendios del código técnico de la edificación, o una normativa equivalente, los requisitos que deben satisfacer los espacios de uso no industrial serán los exigidos por dicha normativa.

Cuando en un establecimiento industrial coexistan con la actividad industrial otros usos con la misma titularidad, para los que sea de aplicación el decreto básico de seguridad contra incendios del código técnico de la edificación, o una normativa equivalente, los requisitos que deben satisfacer los espacios de uso no industrial serán los exigidos por dicha normativa cuando superen los límites indicados a continuación:

- a) Zona comercial: superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>.
- b) Zona administrativa: superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>.
- c) Salas de reuniones, conferencias, proyecciones: capacidad superior a 100 personas sentadas.
- d) Archivos: superficie construida superior la 250 m<sup>2</sup> o volumen superior a 750 m<sup>3</sup>.
- e) Bar, cafetería, comedor de personal y cocina: superficie construida superior a 150 m<sup>2</sup> o capacidad para servir a más de 100 comensales simultáneamente.



f) Biblioteca: superficie construida superior a 250 m<sup>2</sup>.

g) Zonas de alojamiento de personal: capacidad superior a 15 camas.

Las zonas a las que por su superficie sean de aplicación las prescripciones de las referidas normativas deberán constituir un sector de incendios independiente.

Los restantes usos se regularán por la legislación vigente que le sea aplicable en cada caso.

#### 4.2.7. Resto de parámetros.

En los aspectos no definidos en estas ordenanzas reguladoras se estará a la normativa urbanística municipal.

#### 4.3. Normas particulares de la edificación.

##### 4.3.1. Ordenanza 1. Edificación adosada.

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas C1 y C2 y los ámbitos A1, A3, B1, B3, B4, D1, D3.

Se regulan tres variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos: variante 1.A. Comprendiendo las manzanas C1, C2.

Variante 1.B. Comprendiendo los ámbitos A1, A3, B1, B3, D1, D3.

Variante 1.C. Comprendiendo el ámbito B4.

Definición. Regula la construcción de naves adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva de la parcela.

Alineación. Será la indicada en planos de ordenación.

Línea de edificación obligatoria. Será la grafiada en planos de ordenación.

Retranqueos. Quedan prohibidos los retranqueos laterales. Se establece un retranqueo obligatorio a frente de parcela de 10 m y un retranqueo mínimo de 5 m a fondo de parcela.



Parcela mínima. 500 m<sup>2</sup>.

Parcela máxima. No se establece.

Frente mínimo. Será de 15 m.

Superficie de ocupación máxima. La resultante de los retranqueos establecidos.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.

En el ámbito D3 se permite la agrupación de industrias de pequeño tamaño compartiendo parcela, aparcamiento y espacios libres.

Usos permitidos:

Variantes 1.A y 1.B.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial, oficinas y administrativo, hostelería-restauración y recreativo y espectáculos públicos.

Se permiten los usos industriales en la categoría 1<sup>a</sup>.

Se permite el uso garaje-aparcamiento.

Se permiten los usos dotacionales.

Variante 1.C.

Se permiten los usos industriales en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Se permiten los usos garaje aparcamiento.

Usos asociados:

En todas las variantes se permite el uso oficinas y administrativo como uso asociado.



**Variante 1.A.**

Se permiten los usos de almacenaje en categoría 1ª, siempre que estén ligados a la actividad principal permitida, aunque requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

**Usos prohibidos:**

Todos los demás usos no incluidos en los apartados anteriores.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

**4.3.2. Ordenanza 2. Edificación semiadosada.**

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende el ámbito A2.

**Definición.** Regula la construcción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial de la parcela.

**Alineación.** Será la indicada en planos de ordenación.

**Línea de edificación obligatoria.** Será la grafiada en planos de ordenación.

**Retranqueos.** Se establecen unos retranqueos mínimos de 10 metros a frente y fondo de parcela y de 5 metros a lindes laterales. Se permite el adosamiento de la edificación a uno de los lindes laterales, manteniéndose para el linde no adosado el retranqueo mínimo. El proyecto de parcelación definirá el linde lateral susceptible de adosamiento bajo el criterio general de adosamiento dos a dos con las excepciones de remate y contacto con vías.

En el caso de parcelas con superficie mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, se establecerá el retranqueo obligatorio a ambos lindes laterales de 10 m.

**Parcela mínima.** 2.500 m<sup>2</sup>.



Parcela máxima. No se establece. Frente mínimo. Será de 30 m.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 14 metros.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.

Se permite agrupar y segregar parcelas cumpliendo las dimensiones y frentes de parcela establecidos en esta ordenanza.

Usos permitidos:

Se permiten los usos industriales.

Se permiten los usos garaje aparcamiento en todas sus variantes.

Usos asociados:

Se permiten los usos administrativo y hostelero.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres, garantizando en todo caso la movilidad interna en la parcela, sin menoscabo de los espacios necesarios para las operaciones de circulación, carga y descarga y estacionamiento.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 167 m<sup>2</sup> construidos.

4.3.3. Ordenanza 3. Edificación exenta.

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.



Comprende las manzanas F, G y los ámbitos B2, B5, D2, E2, E5.

Se regulan tres variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 3.A. Comprendiendo las manzanas F, G.

Variante 3.B. Comprendiendo el ámbito B2.

Variante 3.C. Comprendiendo los ámbitos B5, D2, E2.

Definición. Regula la construcción de naves de tamaño medio-alto, con ocupación parcial exenta en la parcela.

Alineación. Será la indicada en planos de ordenación.

Línea de edificación obligatoria. Será la grafiada en planos de ordenación. Las edificaciones existentes en el ámbito D2 que excedan de la línea de edificación, se considerarán en situación de fuera de ordenación parcial, pudiendo autorizarse obras de mejora, ampliación o reforma excepto en la edificación afectada por la línea de edificación.

Retranqueos. Se establece un retranqueo obligatorio a frente de parcela de 10 m, un retranqueo mínimo de 10 m a fondo de parcela y de 5 m a ambos lindes laterales.

Parcela mínima. 4.500 m<sup>2</sup>.

Parcela máxima. Variante 3.A. No se establece.

Variante 3.B. 40.000 m<sup>2</sup>.

Variante 3.C. No se establece.

Frente mínimo. Será de 50 m.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 15 metros.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.





Se permite agrupar parcelas cumpliendo las dimensiones establecidas en esta ordenanza.

En caso de parcelas con superficie mayor o igual a 10.000 m<sup>2</sup>, el retranqueo mínimo obligatorio a lindes será de 10 m.

Usos permitidos:

Variante 3.A.

Se permite el uso industrial en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Se permite el uso terciario en todas sus variantes.

Se permite el uso dotacional en todas sus variantes.

Se permite el uso garaje-aparcamiento en las variantes de: garaje-aparcamiento privativo y de uso colectivo, y estaciones de servicio y abastecimiento de combustibles.

Variante 3.B.

Se permite el uso industrial en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Se permite el uso garaje-aparcamiento en todas sus variantes.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial, oficinas y administrativo y hostelería-restauración.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo y servicios urbanos.

Variante 3.C.

Se permite el uso industrial en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Se permite el uso garaje-aparcamiento en todas sus variantes.

Usos asociados:

Se permiten los usos administrativo y hostelero.

Se permite el uso vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de industria, con las determinaciones establecidas en las condicio-



nes generales de uso, y con una única vivienda por cada parcela edificable de superficie mayor o igual la 6.500 m<sup>2</sup>, que no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup> ni mayor de 150 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada la vivienda, computará edificabilidad.

Variante 3.A.

Se permite los usos de almacenaje en categoría 1<sup>a</sup> siempre que estén ligados a la actividad principal permitida, aunque que se requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en los apartados anteriores.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial y 2 plazas de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario o dotacional.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

4.3.4. Normas comunes a las ordenanzas 1, 2 y 3.

Los frentes de fachada y los lindes laterales se cerrarán con cierre macizo de 1,50 metros de altura máxima contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Se podrá completar el cierre hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde ese mismo punto, con elementos de tipo diáfano o calado.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.



La construcción del cierre común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle a la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

La Administración del parque podrá proceder a construir los cierres, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.

#### 4.3.5. Ordenanza 4. Zona de gran industria.

Se aplica esta ordenanza a la zona delimitada con esta cualificación en los planos de ordenación. Comprende el ámbito E1.

Definición. Regula la construcción de edificaciones destinadas a la implantación industrial de mayor consumo de suelo.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos a frente de parcela serán de 10 m y los retranqueos mínimos a fondo de parcela, así como los retranqueos laterales serán de 10 metros.

Parcela mínima. 6.000 m<sup>2</sup>.

Parcela máxima. No se establece.

Frente mínimo. Será de 50 m.

Altura: la altura máxima de edificación será de 15 metros.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 1,07860015942 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie de ocupación. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será de un 70 %.

Usos permitidos:

Se permite el uso industrial en todos los grupos y categorías.

Se permite el uso garaje-aparcamiento.

Usos asociados:

Se permite el uso vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales



de uso, y con una única vivienda por cada parcela edificable, que no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup> ni mayor de 150 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a vivienda, computará edificabilidad.

Se permite el uso de oficinas administrativo, hostelero y deportivo, siempre que estén vinculados al uso principal industrial.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior.

Cierres. Las parcelas se cerrarán con cierre macizo de 1,50 metros de altura máxima contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Se podrá completar el cierre hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde ese mismo punto, con elementos de tipo diáfano o calado.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres, garantizando en todo caso la movilidad interna en la parcela, sin menoscabo de los espacios necesarios para las operaciones de circulación, carga y descarga y estacionamiento.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 166,5 m<sup>2</sup> construidos.

Medidas de integración paisajística. Con el objetivo de corregir el posible impacto paisajístico de las edificaciones sobre el suelo rústico y los asentamientos residenciales se establecen las siguientes medidas correctoras:

– Se establecerá una barrera verde paralela a la alineación que de la frente a la calle D2 formada por vegetación arbórea autóctona y de gran porte (roble, castaño, sauce, abedul, etc).

– Se evitarán revestimientos con materiales de acabado brillante o colores primarios llamativos en cierres, cubiertas y fachadas, siendo preferible los materiales de textura rugosa o satinada de colores terciarios que se integren con las tonalidades preponderantes.



Se prestará especial atención en el cumplimiento de las condiciones de composición arquitectónica definidas en el artículo 4.6. de la normativa.

#### 4.3.6. Ordenanza 5 de zonas de equipamiento comunitario.

Se aplica esta ordenanza al ámbito definido en los planos de ordenación que se reserva para equipamientos públicos.

Comprende los espacios y locales destinados a la prestación de servicios docentes, sanitarios, asistenciales, socioculturales, deportivos, recreativos, administración pública, así como sus instalaciones complementarias y cualquier otro servicio de carácter público que se considere necesario, incluidos los servicios urbanos.

Definición. Regula la construcción de instalaciones y edificios dotacionales con ocupación parcial de la parcela.

Posición de la edificación. Las edificaciones permitidas se localizarán dentro del área de movimiento establecida en planos de ordenación.

Superficie de ocupación máxima. La ocupación con las edificaciones no superará el 50 % de la superficie de la reserva dotacional, excepto con instalaciones deportivas al aire libre, incluso bancadas e instalaciones complementarias.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 12 m, incluyendo en ella los elementos de cubierta. Se autoriza un máximo de tres plantas sobre la rasante del terreno.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Espacios libres de parcela. Los espacios no ocupados por edificación ni instalaciones dotacionales tendrán el tratamiento propio de espacios públicos e integrarán especies arbóreas cuando resulte posible.

#### 4.3.7. Ordenanza 6 de zonas verdes y espacios libres de dominio público.

Se aplica esta ordenanza a la zona delimitada en los planos de ordenación con dicha cualificación.

No se permitirá ningún tipo de edificación permanente, excepto la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas justificando previamente la necesidad de su instala-



ción en la propia zona verde o libre de dominio público. Se permite la inserción de instalaciones de servicios técnicos debidamente protegidas con tratamiento vegetal y sin que ocupen más del 10 % de la superficie de la zona.

También podrá autorizarse la ubicación de casetas y quioscos desmontables para fines propios de los usos públicos de estas zonas, así como el mobiliario urbano correspondiente.

En todo caso la superficie total ocupada con los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 1 % de la superficie total de la zona, debiendo, en todo caso, mantener el carácter de uso público.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrá superar el 4 % de la superficie total de la zona.

Las zonas susceptibles de ser urbanizadas serán solo aquellas en las que no exista un elevado valor ecológico debido a la posible presencia de formaciones vegetales de interés asociadas al rego de Quenxe.

Estas formaciones deberán ser conservadas y puestas en valor mediante limpieza de su sotobosque.

Se acondicionará al menos el 10 % de la superficie con características estanciales. Se dotará a estos espacios de alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillados necesarios para su funcionamiento y conservación.

El acondicionamiento de las zonas susceptibles de ser urbanizadas comprenderá la limpieza de la zona verde, así como la restauración vegetal y la creación y acondicionamiento de los senderos para el uso de todo el espacio dotacional.

#### 4.3.8. Sistema viario.

El proyecto sectorial establece en los correspondientes planos de ordenación el sistema viario público dentro de su ámbito tanto rodado como peatonal, definiendo geométricamente la red viaria con su trazado en planta y su altimetría. Como parte del sistema viario, se definen igualmente los ámbitos para reserva de estacionamiento público de vehículos y las reservas viarias.



#### 4.4. Normas de urbanización.

##### 4.4.1. Obligatoriedad.

Para la ejecución del proyecto sectorial se redactarán proyectos técnicos que desarrollen sus determinaciones, según las presentes normas.

##### 4.4.2. Objeto, alcance y características generales de los proyectos técnicos.

Los proyectos técnicos tienen por objeto la definición precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización, de una fase completa de las previstas para la ejecución de las determinaciones del proyecto sectorial.

Los proyectos técnicos no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos técnicos deberán resolver adecuadamente y en las condiciones previstas en el proyecto sectorial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del territorio municipal a los que se conectan.

##### 4.4.3. Contenido de los proyectos técnicos.

Los proyectos técnicos estarán constituidos por los siguientes documentos:

Memoria y anexos.

Planos.

Pregón de prescripciones técnicas particulares.

Mediciones y presupuesto.

Estudio de seguridad y salud.

En la memoria descriptiva se incluirán las consideraciones generales que se estimen oportunas, así como los antecedentes de la actuación y objeto del encargo. Se incluirá además una descripción del equipo redactor y sus respectivas responsabilidades. En esta memoria se incluirán los siguientes apartados:

Movimiento de tierras y pavimentación.



Saneamiento.

Abastecimiento.

Distribución de energía eléctrica y alumbrado.

Red de telefonía.

Jardinería y mobiliario urbano.

Obras complementarias.

Revisión de precios, clasificación del contratista, plazo propuesto y programa de trabajos.

En los anexos se incluirán los cálculos, tablas y procedimientos que permitieron llegar a las conclusiones referidas en la memoria.

El contenido mínimo de planos será el siguiente:

Planos generales.

Pavimentación.

Saneamiento.

Abastecimiento.

Electricidad.

Alumbrado público.

Telefonía.

Señalización balizamiento y defensas.

Acondicionamiento de zonas verdes, jardinería y ordenación paisajística.

Mobiliario y equipamiento urbano.

Reposiciones.

Obras complementarias.





El pliego de prescripciones técnicas generales reflejará la normativa legal aplicable y, en esencia, las condiciones técnicas que deberán cumplir la maquinaria y materiales empleados, así como las condiciones de ejecución. También debe recoger la forma de medición y abono de las unidades de obra y el número y naturaleza de las pruebas de calidad necesarias.

Las mediciones y presupuestos recogerán la valoración económica de la obra. Deberán contener unas mediciones, unos cuadros de precios y unos presupuestos. La unidad monetaria será el euro y se redondeará al céntimo de euro.

#### 4.4.4. Aprobación de los proyectos técnicos.

Los proyectos técnicos se tramitarán y aprobarán conforme a la legislación vigente.

#### 4.4.5. Condiciones de la urbanización.

En todo lo no prescrito expresamente en el presente apartado, la urbanización del parque atenderá al prescrito al respecto en el planeamiento municipal.

#### Red viaria.

Para calcular la pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor de las capas de firme, como el material a emplear en la capa de rodaje, atendiendo al carácter y tráfico de las mismas.

Deberá preverse el drenaje profundo del viario, sobre todo en casos donde el nivel freático del terreno pueda estar próximo a la superficie. Se utilizarán tubos-dren longitudinales donde proceda.

Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

El suelo de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de los vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordes y otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.



Se deberán instalar rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de forma que no suponga riesgo.

Se deberán deponer pavimentos antideslizantes en aquellas calles con pendiente superior al 8 %.

La pendiente mínima será del 0,5 % para facilitar el drenaje de las plataformas. La pendiente máxima será del 3 % para facilitar la configuración de las parcelas, debiendo justificarse convenientemente la utilización de valores superiores.

Para la determinación de los valores de los acuerdos se considerará una velocidad máxima en el parque de 40 km/h.

La sección viaria se ajustará a lo establecido en los planos de ordenación del presente documento, con carriles de 3,5 y 4 m en función de la calle, sin sobreechancho en curvas y aceras con un ancho de 2,5 y 3 m. La línea de aparcamiento será de 2,5 m en aparcamiento en línea y de 4,5 m para aparcamiento en batería.

Las bandas de protección de infraestructuras básicas recibirán el tratamiento de zonas verdes. Se emplearán especies de raíz somera que no dañen la infraestructura.

Se prohíbe la plantación de árboles sobre la vertical de cualquier infraestructura.

La distancia mínima entre los troncos de los árboles y el cierre de parcelas o la línea de edificación será de tres metros.

#### Abastecimiento:

Se establece una previsión mínima para un consumo medio de 0,3 litros por segundo y hectárea.

La red proyectada deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testigos de los ramales contarán con un desagüe. Cualquier solución que no respete este criterio solo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

El diámetro mínimo de las tuberías en la red será de 100 mm, de modo que sobre ella puedan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Si los hidrantes proyectados son de diámetro 100 mm la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.

El proyecto de abastecimiento deberá incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.



La velocidad del agua en las tuberías principales deberá estar comprendida, excepto justificación razonada entre 0,5 y 1,8 m/s.

Las tuberías se situarán bajo las aceras y en una profundidad superior a 60 cm, deberán situarse a un nivel superior al de los alcantarillados circundantes, con una distancia entre ambos no inferior a 30 cm.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes. Se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como al lado de los edificios de equipamiento.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el sellado suficiente para garantizar la estanquidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

#### Saneamiento.

El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en planos de ordenación.

Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red de pluviales como para acometidas y desagüe de alcantarillas serán de 30 cm de diámetro. En conducciones de bombeo se utilizarán tuberías de fundición.

Las pendientes mínimas serán del 0,5 % en los inicios de ramal y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/s.

Para el cálculo de la alcantarilla se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 85 %. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán a través de datos pluviométricos oficiales los caudales máximos procedentes de lluvias con período de retorno de 2 años si las pendientes del terreno son apreciables y con período de retorno de 5 años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a 50 hectáreas.

Será preciso calcular el tiempo de concentración de la cuenca.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios públicos. Excepto imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido so-



bre la generatriz superior, será de 1 m, preferiblemente 1,5 m, debiendo, en todo caso, situarse a nivel inferior a las tuberías de abastecimiento circundantes.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m, en todos los cambios de alineación y rasante, así como en cabeceras.

Podrán utilizarse cualquiera de los materiales prescritos en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, con las condiciones allí señaladas.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas en corchete, excepto que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y alcantarillas deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

La conexión al saneamiento de las acometidas individuales se producirá en pozos de registro.

Será exigible la instalación de tratamiento previo al vertido en la red en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación así lo justifique.

Energía eléctrica.

Se establecerá el siguiente criterio de previsión de potencia:

- Se considera una ratio de 25 W/m<sup>2</sup> aplicado sobre la superficie de la parcela.
- Se dotará a todas las parcelas de posibilidad de suministro en BT, independientemente de la potencia que resulte de la aplicación de la mencionada ratio.
- Se limitará, al efecto de no sobredimensionar las instalaciones y estar, en todo caso, a lo dispuesto en el RD 1955/2000 en su art. 45, a 50 kW la potencia a suministrar obligatoriamente en BT a las parcelas (lo cual no impedirá suministros de mayor potencia en dicha tensión en función del grado de ocupación eléctrica de las redes que en todo caso vendrá determinado por la demanda real de las empresas asentadas en el parque).
- Para todas aquellas parcelas que, en virtud de la aplicación de la mencionada ratio resultase una potencia superior a 50 kW, se preverá la alimentación de la misma en MT.



Al objeto de garantizar el suministro de energía eléctrica a las distintas parcelas en la tensión más adecuada a sus necesidades, se contemplará, con carácter general, la ejecución de una red de media tensión enlazando uno o varios centros de transformación a partir de los cuales se instalará una red de baja tensión para alimentación de las parcelas que así lo requieran y la instalación de alumbrado público.

La red de MT se proyectará mallada, formando uno o varios anillos de manera que se garantice tanto la alimentación de los centros de transformación como de las parcelas por ambos extremos, aumentando de esta forma la fiabilidad del suministro.

Para la disposición de los centros de transformación, las zonas de suministro en baja tensión se dividirán en sectores de carga con demandas de potencia globales aproximadamente del mismo orden, cada uno de los cuales será alimentado desde un centro de transformación que, en todo caso, siempre tendrá acceso desde la red viaria y se procurará su ubicación de manera compatible con la ordenación.

La canalización de MT se proyectará bajo acera con tubos de P.E.L.D. de 160 mm de diámetro en número acorde a las líneas eléctricas correspondientes en cada tramo a razón de un tubo por línea y dos tubos de reserva, así como un tubo de 125 mm de diámetro, color verde, para el tendido de las telecomunicaciones de la compañía eléctrica. Los conductores serán de aluminio, tipo RHZ1 3 (1×240) mm<sup>2</sup>, secos tipo campo radial unipolares con aislamiento para 20 kV. Las secciones de la canalización corresponderán a los tipos homologados por la correspondiente compañía subministradora.

La red de baja tensión se proyectará también entubada bajo acera, a partir de cada centro de transformación, por medio conductores de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC (RV 0,6/1 kV).

#### Red de alumbrado público.

Se proyectará una red de alumbrado público para todo el parque y vías de acceso en base al criterio de luminancia, considerando los siguientes niveles luminotécnicos:

Zona	Luminancia de la superficie de la calzada En condiciones secas			Deslumbramiento perturbador Incremento umbral
	Luminancia media	Uniformidad global	Uniformidad longitudinal	
	Lm (cd/m <sup>2</sup> )	Uo= Lmin/Lm	UI = Lmin/Lmaxl	TI ( % )
Viales	1,5	0,4	0,7	≤10
Glorietas	2			
Aparcam.	1			



La línea eléctrica de alimentación para alumbrado público se dispondrá subterránea, en cuneta de 0,40 × 0,60 m, en tubos de polietileno corrugado de 90 mm, bajo acera y estará constituida por conductores de cobre de la sección necesaria en cada caso con un mínimo de 4 (1×6) mm<sup>2</sup> con aislamiento tipo RV-K 0,6/1 kV, y conductor de cobre desnudo para red de tierras de 35 mm<sup>2</sup> instalado por el exterior del tubo.

Los soportes se ajustarán a la normativa vigente en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89, OM de 16/5/89).

Las líneas de alimentación a puntos de luz con lámparas de descarga, estarán previstas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, de arranque y desequilibrio de fases. Como consecuencia, la potencia aparente mínima en VA, se considerará 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas de descarga conforme a lo establecido en la instrucción ITC-BT-09 que desarrolla lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico de baja tensión.

La red de alimentación de los puntos de luz desde el centro de mando y medida se realizará proyectando circuitos abiertos, procurando reducir la longitud de los mismos y equilibrar las cargas de los ramales con la finalidad de unificar secciones. En el cálculo de las secciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la instrucción MI-BT-017 del RBT, de manera que la máxima caída de tensión admisible será de un 3 % de la tensión nominal de la red.

El factor de potencia de cada punto de luz, deberá corregirse hasta un valor mayor o igual a 0,90.

Infraestructura de telecomunicaciones.

La infraestructura de telecomunicaciones proyectada permitirá garantizar las futuras necesidades de este tipo de servicio en los frentes de parcela para que, a partir de este punto, las distintas empresas puedan ejecutar las correspondientes infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de las mismas, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente al respecto.

El diseño de la infraestructura, en el que atañe al trazado de la red, así como el tipo y número de conductos en cada canalización, se desarrollará bajo la premisa de la explotación del servicio por parte de al menos dos empresas operadoras con tecnología de comunicaciones diferentes.



En cuanto a las potenciales necesidades de telecomunicaciones se tendrán en consideración las siguientes:

– Servicio de telecomunicaciones sobre par de cobre. Se considerará la posibilidad de dar servicio tanto a la telefonía convencional (RTB) como a la telefonía digital (RDSI), así como aquellos posibles servicios portadores sobre el par de cobre, como ADSL y sus variantes (SDSL, etc.).

– Servicio de telecomunicaciones sobre cable coaxial (TLCA). Permitirá dar servicio de telefonía, así como de transmisión de datos y difusión de contenidos.

La red de distribución proyectada presentará tipología ramificada, constituida por canalizaciones mediante tubos de polietileno reticulado de 110 y 63 mm de diámetro nominal. Se proyectará una canalización de conductos única, asignando igual número de conductos a cada una de las empresas operadoras, si bien se ejecutarán arquetas independientes para cada una de ellas, de tal forma que puedan tener acceso exclusivo a su red.

Se realizará la previsión de demanda en base a lo dispuesto en el RD 401/2003 Reglamento de instalaciones comunes de telecomunicaciones y adoptando tipos de cables estandarizados y disponibles en el mercado, al objeto de determinar la capacidad de cada una de las canalizaciones proyectadas. El dimensionado de los conductos se efectuará con la adecuada previsión de futuras ampliaciones de la red, disponiendo conductos de reserva a tal efecto.

Se proyectará el trazado de las conducciones, así como la ejecución de las arquetas en acera, para garantizar así las labores de mantenimiento y de explotación de la red. Las arquetas proyectadas se dispondrán con una separación de aproximadamente 100 metros para facilitar el tendido posterior de los cables, así como en los cambios fuertes de dirección y en los cruces de calzada.

Independientemente de los diámetros de las conducciones resultantes a efectos de demanda, en los cruces de calzada se ejecutarán conductos de diámetro 110 mm que permitan garantizar potenciales ampliaciones futuras de la red sin necesidad de afectar al tránsito de vehículos. La totalidad de las canalizaciones se ejecutarán embebiendo las conducciones en un prisma de hormigón HM-20.

En la medida de lo posible se proyectará un trazado recto de las canalizaciones, realizándose los cambios de dirección por medio de arquetas dispuestas a tal efecto, se bien en aquellos casos en los que, por motivos de fuerza mayor, se necesite realizar cambios





leves de dirección se procederá al curvado de los tubos con el mayor radio de curvatura que sea posible, al objeto de evitar cambios bruscos que dificulten o impidan el tendido posterior del cableado.

Infraestructura de gas.

Para el diseño de la infraestructura de gas, se seguirán las especificaciones de la empresa suministradora.

Del mismo modo se estará a lo dispuesto en las normas UNE 60311 y UNE-EN 12007-1 y 2, así como en el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias (en particular, la ITC-MIG-5.3) en cuanto a la adopción de criterios de diseño.

El trazado proyectado discurrirá bajo acera, minimizando los costes de ejecución de acometidas y facilitando las tareas de explotación de la red a la empresa operadora.

Conforme a las especificaciones facilitadas al respecto por la empresa suministradora, se proyectarán las conducciones de la instalación en polietileno PE80 y SDR11 de 200 y 110 mm de diámetro, de color amarillo y de acuerdo con la Norma UNE 53333.

Los accesorios serán de polietileno PE80, con un SDR (relación diámetro/espesor) igual a 11 y se ejecutarán por medio de soldadura con la conducción de polietileno.

En lo que se refiere a las arquetas, estas serán prefabricadas de hormigón, irán localizadas en la acera, serán registrables y dispondrán de respiraderos cubiertos con rejillas normalizadas por la empresa operadora. Las tapas serán de fundición dúctil FGE 50-7, clase D400, y de acuerdo con la Norma EN124. Dispondrán de sistema de cierre en acero inoxidable accionado por sistema antivandálico y con tapón de protección que evite la entrada de suciedad, e irán recibidas mediante marco de hormigón de 20 cm de espesor. Del mismo modo llevarán grabada la leyenda del servicio al que pertenecen.

4.5. Condiciones ambientales e higiénicas.

4.5.1. Emisiones a la atmósfera.

1. La presente normativa tiene por objeto regular cuentas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir humos, polvo, gases, vahos, vapores y olores en el parque empresarial, para evitar la contaminación atmosférica y el perjuicio que ocasione a las personas o bienes de cualquier naturaleza.





2. Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta ordenanza, serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

3. La instalación, autorización, y funcionamiento de las actividades potencialmente contaminantes se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente:

– Ley 8/2002 de Galicia, de 18 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico de Galicia.

– Ley 12/1995 de Galicia, de 29 de diciembre, del impuesto sobre contaminación atmosférica, modificada por la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas y por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia.

– Decreto 29/2000 de Galicia por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre la contaminación atmosférica.

– Orden de 27 de noviembre de 2001, de Galicia, por la que se aprueba el Reglamento del impuesto de contaminación atmosférica y se aprueban diferentes modelos de declaración y de declaración liquidación, modificado por el Decreto 9/2015, de 22 de enero.

– Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, actualizada por el Real decreto 100/2011, de 28 de enero.

– Real decreto 773/2017, de 28 de julio, por el que se modifican diversos reales decretos en materia de productos y emisiones industriales.

– Real decreto legislativo 1/2016, de 16 diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

– Real decreto 815/2013, de 18 de octubre por el que se aprueba el reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

– Real decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.



– Real decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debido al uso de disolventes en determinadas actividades, modificado por el Real decreto 815/2013, de 18 de octubre.

– Real decreto 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión, y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo, modificado por el Real decreto 815/2013, de 18 de octubre.

– Real decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto.

– Decreto 833/75, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/72, de protección del ambiente atmosférico, cuyo anexo IV niveles de emisión de contaminantes a la atmósfera para las principales actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera fue modificado por el Real decreto 509/2007, de 20 de abril.

4. Queda prohibida, con carácter general, toda combustión que no se realice en hogares adecuados, provistos de los dispositivos de captación, depuración, conducción y evacuación pertinentes.

5. Los aparatos térmicos instalados deberán corresponder a tipos previamente homologados.

6. Los niveles de emisión de contaminantes y opacidad de humos de los generadores de calor deberán ajustarse a los límites fijados en la legislación vigente.

No podrán quemarse residuos de ninguna clase (domésticos, industriales o de cualquier origen) sin previa autorización, debiendo contar con la instalación adecuada que garantice que los gases y humos evacuados no sobrepasen los límites establecidos.

8. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración competente podrá exigir la instalación de dispositivos que garanticen la no contaminación atmosférica.

9. Los humos, vahos, vapores y otros efluentes contaminantes, cualquiera que sea su origen, deberán evacuarse al exterior mediante conductos o chimeneas, en las condiciones y características prescritas en esta ordenanza.



10. Las chimeneas de instalaciones domésticas, industriales y de calefacción o producción de agua caliente centralizada deberán ajustarse a los criterios de construcción contenidos en la legislación vigente.

11. Las chimeneas y los correspondientes conductos de unión deberán construirse con materiales inertes o resistentes a la corrosión de los productos a evacuar; en caso que estos puedan encontrarse a la temperatura distinta de la ambiental, se separarán de cualquier construcción o local ajeno al usuario un mínimo de 5 cm, sin que puedan estar en contacto, excepto que se establezca un calorímetro o aislamiento adecuado, de forma que durante su utilización no se produzcan incrementos de temperatura en paramentos de locales ajenos.

12. Las chimeneas deberán asegurar un perfecto tiro, con una velocidad de los humos adecuada para evitar la salida de llamas, chispas en ignición, cenizas, hollín y partículas, en valores superiores a los permitidos.

13. Las instalaciones deberán tener dispositivos adecuados en los tubos y conductos de humos, puertas de los hogares, etc., que permitan efectuar: la medición de la depresión en la chimenea y caldera, temperatura del gas, análisis de los gases de combustión y cuantos controles sean necesarios para comprobar las condiciones de su funcionamiento, según lo dispuesto en la legislación vigente.

14. Queda prohibido, en cualquier caso, la limpieza de los conductos de evacuación y chimeneas mediante soplado de aire al exterior.

15. Las chimeneas pertenecientes a los sistemas de evacuación de las fuentes fijas de combustión tendrán una altura superior a 1 m de toda edificación situada dentro de un círculo de radio 10 m y de centro el eje de la misma.

En todo caso, los conductos de evacuación se extenderán por arriba del edificio en el que estén localizados, de tal forma que haya por lo menos 1 m de distancia desde la salida a la superficie del techo, y por lo menos 3 m de distancia desde la salida a los edificios adyacentes, líneas divisorias de propiedad, tomas de aire o niveles rasantes colindantes.

16. No se podrá instalar, ampliar o modificar ninguna actividad potencialmente contaminante de la atmósfera sin la correspondiente autorización municipal, sin perjuicio del que dispongan los demás organismos competentes en la materia y conforme a la legislación vigente.



Las actividades clasificadas conforme al Reglamento de actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas, o aquellas cuya autorización exija un trámite de evaluación ambiental deberán incluir en el documento ambiental que sea necesario, un estudio específico de emisiones, que contenga:

– Un inventario de fuentes o focos contaminantes eventualmente presentes en los procesos productivos, especificando las características de las emisiones producidas por cada una de estas fuentes (cantidades, naturaleza, periodicidad, etc.).

– La identificación específica para cada foco de los principales requisitos legales aplicables a las actividades e instalaciones que produzcan emisiones.

– La descripción de las metodologías de prevención de la contaminación atmosférica que serán adoptadas para el cumplimiento de la legislación, analizando desde el punto de vista de la eficacia y los costes económicos, la factibilidad de su aplicación.

17. Toda actividad instalada en el parque empresarial, que genere o pueda generar molestias a la población a causa de los olores, emisiones gaseosas o partículas deberá incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de estas molestias.

18. Los límites de emisión e inmisión, así como la determinación del nivel de los mismos, se ajustarán a lo dispuesto en las normas específicas vigentes.

19. La evacuación de gases, polvo, humos, etc., a la atmósfera se hará a través de chimeneas.

La altura de los conductos de evacuación de las instalaciones industriales se determinará según lo dispuesto en las normas específicas vigentes, pudiendo exigirse una altura adicional conforme a la situación del conducto respecto a otras edificaciones.

20. Las chimeneas de las instalaciones industriales deberán estar provistas de los orificios y sistemas precisos para poder realizar la toma de muestras de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones, de acuerdo con las especificaciones contenidas en la legislación vigente.

#### 4.5.2. Aguas residuales.

1. La producción de vertidos a la red de saneamiento de aguas pluviales o fecales por parte de las instalaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito del parque, deberá



ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de vertidos y protección ambiental de canales y, en general, del dominio público hidráulico:

– Decreto 16/1987 (Galicia) de 14 de enero de diseño técnico del Plan hidrológico de las cuencas intracomunitarias de Galicia.

– Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de agua de Galicia.

– Real decreto legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

– Real decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.

– Real decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, VI y VII de la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de agua.

– Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de agua y sus modificaciones. c.e. 30/11/2001.

– Real decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, VI y VII de la Ley de 29/1985, de 2 de agosto, de agua.

– Real decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración pública del agua y de la planificación hidrológica, el desarrollo de los títulos II y III de la Ley de agua.

– Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de agua.

2. Todas las edificaciones del parque empresarial, cualquier que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio, o la alteración de los sistemas de depuración receptores de las aguas.



3. A tal fin, todas las actividades industriales y de servicios, con instalaciones dentro del parque empresarial, estarán obligadas a solicitar específicamente con la licencia de actividad el permiso de vertidos, para el cual deberá entregarse la siguiente documentación:

– Filiación.

A. Nombre, número de la parcela, y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

B. Ubicación y características de la instalación o actividad.

– Producción.

A. Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.

B. Materias primas o productos utilizados como tales, indicando las cantidades en unidades usuales.

C. Productos finales e intermedios, si los hubiera, consignado las cantidades en unidades usuales, así como el ritmo de producción.

– Vertidos.

Descripción del régimen de vertidos (horarios, duración, caudal medio y punta, y variaciones diarias, mensuales y estacionales, si las hubiera), y características de los mismos, previo a cualquier tratamiento.

– Pretratamiento.

Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia prevista para los mismos, así como la composición final de los vertidos descargados, con los resultados de los análisis de puesta en marcha realizados en su caso.

– Planos.

a) Planos de situación.

b) Planos de la red interior de recogida e instalación de pretratamientos.



c) Planos detallados de las obras en conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.

– Varios.

a) Volumen de agua consumida por el proceso industrial.

b) Dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenaje de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.

c) Y, en general, todos aquellos datos que la Administración considere necesario, a efecto de conocer todas las circunstancias y elementos involucrados en los vertidos de aguas residuales.

El permiso de vertido se emitirá sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que hayan de conocer otros organismos competentes en la materia.

4. El ayuntamiento autorizará la descarga a la red de la alcantarilla, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la licencia de actividad.

5. En la licencia de actividad se contemplará el permiso de vertidos, que se concederá específicamente a la industria, al proceso a que se refiera y características del correspondiente vertido.

Cualquier modificación de los términos referidos exigirá solicitar nuevamente el permiso de vertidos.

6. No se autorizará:

a) La apertura, la ampliación o la modificación de una industria que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.

b) La construcción, reparación o remodelación de una injerencia que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.

c) La puesta en funcionamiento de ninguna actividad industrial potencialmente contaminante, si previamente no se probaron, instalado y, en su caso, comprobado por los ser-



vicios técnicos municipales, la eficacia y el correcto funcionamiento de los pretratamientos en los términos requeridos en la correspondiente licencia de actividad.

d) Acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando ello no sea posible, deberá proponerse como alternativa una solución técnicamente adecuada.

7. La regulación de la contaminación en origen, mediante prohibición o limitación en la descarga de vertidos, se establece con los siguientes propósitos:

– Proteger el canal receptor de cualquier efecto perjudicial, crónico o agudo, tanto para el hombre como para los ecosistemas naturales.

– Proteger la integridad y buena conservación de las instalaciones de saneamiento y depuración.

8. El criterio de preservar la calidad ecológica del medio receptor, así como la seguridad de las instalaciones de saneamiento, se definirá en base a la concentración de contaminantes para su descarga al medio receptor de acuerdo con la legislación.

9. Queda totalmente prohibido descargar directa o indirectamente, a la red de saneamiento pluvial o fecal, cualquier de los siguientes productos:

a) Sustancias sólidas o viscosas en cantidad o dimensiones tales que sean capaces de causar la obstrucción en la corriente de las aguas en los alcantarillados u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

c) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos.

d) Grasas, o aceites minerales o vegetales, excediendo de 200 ppm., medidos como granja total.

e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas.

f) Residuos industriales o comerciales que sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico.





g) Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillas o de reaccionar con las aguas de esta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los presentes apartados.

h) Sustancias que por ellas mismas o como consecuencia de reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva.

i) Sustancias que puedan alterar negativamente de alguna forma la capacidad de depuración de las instalaciones depuradoras o cualquier otra instalación de tratamiento previo de las aguas.

j) Cualquier otro que determine la legislación vigente.

10. Las mediciones y determinaciones serán realizadas bajo la supervisión técnica del ayuntamiento y a cargo de la propia instalación industrial.

A tal efecto, las determinaciones realizadas deberán remitirse al ayuntamiento, a su requerimiento o con la frecuencia y forma que se especifique en la licencia de actividad.

En todo caso, estos análisis estarán a disposición de los técnicos municipales, responsables de la inspección y control de los vertidos para su examen cuando esta se produzca. Por otra parte, el ayuntamiento podrá hacer sus propias determinaciones cuando así lo considere oportuno.

11. Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas, deberá colocar y poner a disposición de los servicios técnicos municipales, a efectos de la determinación de la carga contaminante, los siguientes dispositivos:

a) Arqueta de registro, que estará situada en cada alcantarillado de descarga de los vertidos residuales, de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizado aguas abajo antes de la descarga a la red. Habrá de enviarse a la Administración planos de situación de la arqueta y de aparatos complementarios para su identificación y censo.

b) Medición de caudales. Cada arqueta de registro dispondrá de los correspondientes dispositivos a fin de poder determinar los caudales de aguas residuales.

c) En el caso de existir pretratamientos individuales o colectivos legalmente autorizados, habrá de instalarse a la salida de los afluentes depurados una arqueta de registro con las mismas condiciones referidas en párrafos anteriores.



12. Los servicios técnicos municipales procederán a efectuar periódicamente o a instancia de los usuarios, inspecciones y controles de las instalaciones de vertidos de aguas residuales.

A fin de que los inspectores municipales o la Administración competente en materia de aguas puedan realizar sus funciones de vigilancia y control, los titulares de las instalaciones estarán obligados, ante dicho personal acreditado, a:

a) Facilitarles, sin necesidad de comunicación anticipada, el libre acceso a los locales o partes de la instalación que consideren conveniente para el cumplimiento de su misión.

b) Facilitarles el montaje de los equipos, así como permitirles la utilización de los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquellos para la medición de caudales de vertidos y toma de muestras, a efecto de realizar las comprobaciones que consideren convenientes.

c) Y, en general, facilitarles el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

A fin de conseguir una adecuada regulación de las descargas de vertidos y actualizar periódicamente las limitaciones de las mismas y consiguientes autorizaciones, el ayuntamiento deberá:

- Elaborar un inventario de los permisos de vertidos concedidos.
- Comprobar periódicamente los vertidos en la red de alcantarilla.

13. Los titulares de los establecimientos industriales que por su naturaleza puedan ocasionar descargas de vertidos que perjudiquen la integridad y correcto funcionamiento de las instalaciones de saneamiento, habrán de adoptar las medidas protectoras necesarias para preverlas. Los proyectos detallados de estas medidas habrán de presentarse a la Administración para su aprobación. Esto no eximirá al titular de las responsabilidades consecuentes ante una situación de emergencia.

Si tal situación de emergencia se produce el usuario deberá ponerlo urgentemente en conocimiento de los servicios municipales.

Posteriormente y en un plazo máximo de siete días, el usuario remitirá a esta Administración un informe donde detallará la fecha, hora y la causa del accidente, y cuanta información necesiten los servicios técnicos municipales para elaborar una correcta interpretación de lo ocurrido y evaluar sus consecuencias.



#### 4.5.3. Emisiones acústicas.

1. La presente normativa tiene por objeto regular cuentas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir emisiones sonoras en el parque empresarial, para evitar la contaminación acústica y el perjuicio que ocasione a las personas o bienes de cualquier naturaleza.

2. Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta ordenanza serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

3. La instalación, autorización, y funcionamiento de las actividades potencialmente contaminantes se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente:

– Ley 34/2007, de 15 de noviembre; de calidad del aire y protección de la atmósfera.

– Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

– Ley 12/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, de Galicia, que deroga la Ley 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra la contaminación acústica.

– Real decreto legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

– Real decreto 1371/2007, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR protección frente al ruido» del CTE.

– Real decreto 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre.

– Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica en Galicia.

4. Todas las actividades clasificadas como molestas, conforme al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que se instalen en el parque empresarial, deberán juntar a la documentación necesaria para solicitar su autorización, un estudio de previsión de los niveles sonoros de contenidos similares a los establecidos por la Ley 7/1997, (Galicia) de protección contra la contaminación acústica, utilizando los indicadores y las metodologías señaladas en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido.



La documentación que se presente deberá contener las medidas necesarias para la prevención de la contaminación acústica prevista.

Tras la puesta en funcionamiento de la actividad, y en condiciones normales de funcionamiento se deberá aportar al órgano competente, un informe en el que se establezca por medio de una medición de contaminación atmosférica, el grado de cumplimiento de la legislación y las condiciones establecidas en la autorización. La medición deberá ser realizada por un organismo homologado por la Administración autonómica.

Cualquier cambio en el funcionamiento de la actividad que suponga el incremento significativo de los niveles sonoros percibidos en el exterior de las instalaciones, deberá autorizarse expresamente, modificando, en su caso, las condiciones de la autorización.

5. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el capítulo III de la Norma básica de edificación sobre condiciones acústicas en los edificios (NBE-CA.81) y modificaciones siguientes (NBE-CA.82 y NBE-CA.88), hasta la aprobación y publicación del Documento básico DB-HR protección frente al ruido, del código técnico de la edificación.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y la suficiente distancia de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles límite establecidos para el interior de edificios.

En los proyectos de construcción de edificaciones que se adjunten a la petición de licencia urbanística se justificará el cumplimiento de las referidas normas.

Los aparatos elevadores, las instalaciones de aire acondicionado y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión de ruidos no superior a los límites máximos legales, tanto de cara al exterior como al interior del edificio.

6. En los edificios de uso mixto terciario y secundario, o en los edificios colindantes entre estos dos tipos de actividades, se adoptarán las medidas preventivas en la concepción,



diseño y montaje de amortiguadores de vibración, sistemas de reducción de ruidos de impacto, tuberías, conductos de aire y transporte interior.

7. Las conexiones de los equipos de ventilación forzada y climatización, así como de otras máquinas, a conductos rígidos y tuberías hidráulicas, se realizarán siempre mediante juntas y dispositivos elásticos.

Se prohíbe la instalación de conductos entre el aislamiento acústico específico de techo y la planta superior o entre los elementos de una doble pared, así como la utilización de estas cámaras acústicas como plenum de impulsión o retorno de aire acondicionado.

8. En aquellas instalaciones y maquinarias que puedan generar transmisión de vibraciones y ruidos a los elementos rígidos que las soporten y/o a las conexiones de su servicio deberán proyectarse unos sistemas de corrección especificándose los sistemas seleccionados, así como los cálculos que justifiquen la viabilidad técnica de la solución propuesta.

Para corregir la transmisión de vibraciones, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que atañe a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus chumaceras o caminos de rodaje.

b) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

c) Los conductos rígidos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, se instalarán de forma que se impida la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

9. Para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de las carreteras autonómicas, se establece como requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de



ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

#### 4.5.4. Residuos sólidos e industriales.

1. A efectos de la presente ordenanza, se entenderá por residuos urbanos los generados en los comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.

Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

– Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.

– Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación.

Para cualquier aclaración sobre la terminología de esta ordenanza, se aplicarán las definiciones que se establecen en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y en el Real decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

2. La producción, gestión y transporte de los residuos en las instalaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito del parque deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de residuos:

– Ley 10/2008, de 3 de noviembre, de residuos de Galicia.

– Ley 7/2002, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y régimen administrativo en residuos sólidos urbanos. Galicia.

– Decreto 154/1998, de 28 de mayo, por el que se publica el catálogo de residuos de Galicia.

– Resolución de 13 de enero de 2011. Plan de gestión de residuos sólidos urbanos 2010-2020 de la Xunta de Galicia.

– Orden de 20 de julio de 2009 por la que se regulan los contenidos de los estudios de minimización de la producción de residuos que deben presentar los productores de residuos de Galicia.



– Decreto 59/2009, de 26 de febrero, por el que se regula la trazabilidad de los residuos, de Galicia.

– Decreto 174/2005, de 9 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de la producción y gestión de residuos y el Registro general de productores y gestores de residuos de Galicia. Corrección de errores.

– Decreto 221/2003, de 27 de marzo, por el que se establece un régimen simplificado en el control de traslado de los residuos peligrosos producidos por pequeños productores de residuos. Galicia.

– Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

– Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

– Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

– Real decreto legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

– Real decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

– Real decreto 1481/2001, de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

– Real decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.

– Real decreto 1771/1994, por el que se modifica el Real decreto 833/1988, de 20 de julio.

– Real decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de envases y residuos de envases.

– Real decreto 952/1997 por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos.



– Orden de 13 de junio de 1990, por la que se modifica la Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados (BOE de 21 de junio de 1990).

– Orden de 28 de octubre de 1992 por la que se amplía el ámbito de aplicación de la Orden de 31 de octubre de 1989 (BOE de 6 de noviembre de 1992).

– Orden MAM/304/2002 operaciones de valorización y eliminación de residuos y corrección de errores.

3. Corresponde al ayuntamiento, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte, tratamiento y eliminación de los residuos urbanos, tal como se encuentran definidos en los artículos anteriores.

No serán objeto de recogida los residuos que comprendan materias contaminadas o contaminantes, corrosivas y peligrosas para las que el riesgo de contaminación requiera adoptar especiales garantías de higiene y profilaxis para su recogida o destrucción. Los productores de los mismos están obligados a disponer de los oportunos sistemas de gestión atendiendo a la normativa específica aplicable.

No serán objeto de la presente ordenanza los M.E.R. entendiéndose por tales los recogidos en el Real decreto 1991/2000, modificado por el Real decreto 100/2003.

4. Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta ordenanza serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

5. Se prohíbe arrojar o depositar residuos, desperdicios, basuras, escombros y materiales de cualquier tipo en general en las vías públicas o privadas, en sus aceras y en los solares o fincas valladas o sin valar.

6. Sin perjuicio de la información que se deba aportar a otras instancias administrativas, las industrias implantadas en el parque empresarial quedan obligadas a comunicar al municipio, conjuntamente con la solicitud de licencia de actividad, cada dos años durante la actividad, y antes de cualquier modificación en la producción de residuos sólidos, los siguientes aspectos:

– Cantidad y características de los residuos que se van a generar a lo largo del proceso productivo en el ámbito del parque.





– Sistema de acopio previsto en los terrenos propios, así como las medidas de seguridad para la protección del medio ambiente y de las personas.

– Sistemas y procedimientos de emergencia que permitan la contención de la contaminación en caso de accidente ligado de forma directa o indirecta a la presencia de estos residuos.

– Medidas de seguridad previstas en relación con las operaciones de carga y descarga de residuos y en sus accesos para la entrada y salida.

– Instalaciones propias para la gestión, previstas para el caso.

– Solicitudes, autorizaciones y permisos para la realización de actividades de gestión o producción de los residuos que sean necesarios.

El cumplimiento de las condiciones de autorización podrá ser comprobado por la Administración municipal de forma previa al inicio de las actividades.

7. Se prohíbe el acopio de residuos en condiciones en las que no se pueda garantizar la prevención de la contaminación del sistema de saneamiento, el sistema de drenaje superficial, el suelo o el subsuelo, siendo obligatorio el acondicionamiento de las zonas de acopio de forma previa, de forma que además de prevenir la contaminación, se impida el acceso visual a estos acopios desde el viario o las zonas habitadas.

8. Junto a la documentación preceptiva para toda concesión de licencia municipal en el ámbito del parque empresarial para obras de construcción, reforma, vaciado o derribo, se acompañará documento que recoja el punto de vertido de todos los productos procedentes de aquellas obras, así como la composición y volumen estimado de los mismos.

9. El destino de los escombros, libres de objetos extraños, será instalaciones de reciclado de residuos de construcción y demolición.

10. El titular de la licencia de obras está obligado a presentar ante el Ayuntamiento certificado del propietario de la planta de tratamiento o terreno donde haya tratado o depositado los escombros o tierras que acredite que efectivamente se cumplieron las condiciones previstas en la licencia en cuanto al lugar de destino, composición y volumen de tierras o escombros.

El no cumplimiento de esta obligación llevará aparejada la retención de la fianza prestada al solicitar la preceptiva licencia de obra.



11. Toda persona física o jurídica deberá realizar el transporte de tierras y escombros con vehículos apropiados en las condiciones de higiene y seguridad previstas y con las autorizaciones preceptuadas en la legislación vigente.

12. De manera previa al abandono de una instalación, deberá procederse al desmontaje, retirada y gestión conforme a la legislación vigente de cualquier elemento susceptible de generar contaminación del suelo y/o de las aguas.

#### 4.5.5. Consumo eléctrico.

1. La presente regulación va dirigida a racionalizar el gasto económico y energético derivado del consumo eléctrico; el control del consumo permitirá adoptar estrategias de gestión específicas en cada una de las actividades. Serán de aplicación a todas las actividades industriales instaladas en el polígono, incluidas las actividades desarrolladas en las instalaciones de equipamiento.

2. Todas las actividades que se implanten en el ámbito del parque empresarial deberán incorporar un registro de consumo eléctrico individual que estará accesible desde el exterior de la parcela.

Las actividades empresariales deberán incorporar en la red de distribución de energía, distintos contadores que permitan un control del consumo eléctrico de cada uno de los procesos.

3. Los proyectos de construcción de cada una de las naves o edificaciones deberán aportar un anexo en el que se justifique el diseño de la instalación de distribución de energía conforme a los principios de ahorro y eficiencia en el uso.

La autorización del proyecto podrá condicionarse a la incorporación en el diseño de la distribución de energía de dispositivos que permitan asegurar un ahorro del consumo significativo, de acuerdo con las mejores tecnologías disponibles.

4. Con la finalidad de alcanzar un mayor ahorro de energía y promover las fuentes de energía renovables, se facilitará la implantación de instalaciones productoras para el autoconsumo. Según el tipo de energía (solar, eólica, geotérmica,...) se estará a lo que regule la normativa sectorial. En cuanto al empleo de aerogeneradores, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en atención a la afección por ruido sobre zonas residenciales y, también, en la normativa aeronáutica, en atención al supuesto de sobrepasar los 100 metros de altura (postes, palas, incluso grúas o elementos temporales para su colocación), precisando, en todo caso, informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.



#### 4.5.6. Consumo de agua.

1. La presente regulación va dirigida a racionalizar el gasto económico y el consumo excesivo de agua; el control del consumo permitirá adoptar estrategias de gestión específicas en cada una de las actividades. Será de aplicación a las actividades instaladas en el polígono cuyo consumo supere los 1.000 m<sup>3</sup>/año.

2. Se considera que un proceso supone un elevado consumo de agua cuando supera previsiblemente los 1.000 m<sup>3</sup>/año.

3. Todas las actividades que se implanten en el ámbito del parque empresarial deberán incorporar un registro de consumo de agua individual, que estará accesible desde el exterior de la parcela.

Las actividades empresariales que supongan un elevado consumo de agua deberán incorporar en la red de distribución de agua, distintos contadores que permitan un control del consumo de agua de cada uno de los procesos.

4. Los proyectos de construcción de cada una de las naves o edificaciones deberán aportar un anexo en el que se justifique el diseño de la instalación de distribución de agua de acuerdo con los principios de ahorro y eficiencia en el uso.

La autorización del proyecto podrá condicionarse a la incorporación en el diseño de la distribución de agua de dispositivos que permitan asegurar un ahorro del consumo de agua significativo, de acuerdo con las mejores tecnologías disponibles.

#### 4.6. Condiciones de composición arquitectónica.

##### 4.6.1. Normas generales.

Se consideran como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a vías o zonas verdes públicas.

Se permiten los revocos siempre que estén correctamente terminados.

Las empresas propietarias quedaran obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

– Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.



– Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de cada industria se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a la composición y colores utilizados y se realizarán en base a materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa titular es responsable –en todo momento– de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos que sobresalgan de la línea de edificación obligatoria.

– Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar a la seguridad del tráfico rodado.

– Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle o a otros espacios públicos quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

– Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

– El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

– Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 10 metros, medidos desde la línea de edificación.

– El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el vertido de desperdicios y, en general, todo lo que pueda dañar la imagen urbana del parque.

#### 4.7. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías y servicios públicos.

##### 4.7.1. Daños a las vías y servicios municipales.

Todo particular que ejecute una obra, de cualquier naturaleza será responsable ante la Administración de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías, espacios o servicios públicos. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los desperfectos que



se pudieran ocasionar en las vías, espacios o servicios públicos y que sean imputables a los titulares de las obras.

Este aval será retornado en todo, en parte, o se eximirán cantidades económicas complementarias si los daños fuesen mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

#### 4.7.2. Obras que afectan a servicios públicos.

Si las obras que se ejecutaran afectasen a servicios de carácter general o público, los propietarios se lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, del que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

#### 4.7.3. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y acopios de materiales no podrán depositarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

#### 4.7.4. Andamios y material auxiliar.

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras o encontrándose estas interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre la acera al tránsito público.



#### 4.7.5. Vallado de obras.

En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas se colocará un vallado de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cierre definitivo.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse el vallado.

#### 4.8. Normas de parcelación.

##### 4.8.1. Generalidades

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en lotes o porciones a fin de su edificación o la agrupación de los mismos.

Toda parcelación se acomodará a lo previsto en el proyecto sectorial y en la sección 4ª, capítulo II, título VI de la LOUG.

La agrupación o segregación de las parcelas deberá:

- Respetar la estructura urbanística que fija el proyecto sectorial de ordenación.
- Hacer posible las acometidas de los servicios urbanísticos.
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del proyecto sectorial.
- Cumplir las dimensiones y frentes de parcela establecidos en cada ordenanza, garantizando el cumplimiento de dichas condiciones para el terreno sobrante.

Toda parcelación estará sometida a previa licencia municipal.



#### 4.8.2. Criterios para los proyectos de parcelación.

Con carácter general los lindes parcelarios serán rectos y normales a las alineaciones.

La parcelación representada en los planos de ordenación tiene carácter meramente orientativo por aplicación de la parcelación básica de las ordenanzas. La parcelación es susceptible de otras soluciones de fraccionamiento o de agregación según lo previsto en dichas ordenanzas.

#### 4.8.3. Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las prescripciones que las ordenanzas particulares señalan.

#### 4.8.4. Segregación de parcelas. Parcela mínima.

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

– Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecida para cada zona en las ordenanzas particulares.

– Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación establecida en el proyecto sectorial.

– Se resolverá adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.

– Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto también de licencia municipal.

#### 4.9. Servidumbres del gasoducto.

##### 4.9.1. Definición.

Se establecen servidumbres de paso de infraestructura según el trazado que recogen los planos 1.6 «Infraestructuras existentes» y 2.4.2 «Servicios», como consecuencia de



integrar en el presente proyecto sectorial las determinaciones que provienen del proyecto sectorial del gasoducto eje Bergantiños (fase I) y con el objeto de proteger la canalización subterránea.

#### 4.9.2. Tipos de servidumbre.

Los terrenos por los que discurre el gasoducto estarán sometidos a las limitaciones siguientes:

##### 1. Servidumbre temporal.

Se trata de una servidumbre temporal o de construcción, que consta de una banda de 14 m de largo, asimétrica con respecto al eje de la conducción, distribuida en 10 m a un lado y 4 a otro.

##### 2. Servidumbre permanente.

En la servidumbre permanente se distinguen dos zonas:

###### 2.1. Zona A.

Constituida por una banda de 4 m de largo paralela y asimétrica respecto al eje de la conducción.

No se permitirá realizar trabajos de arada o cualquier otro de profundidad superior a 50 cm, plantar árboles o arbustos de tallo alto o realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente, sin permiso del organismo competente de la Administración.

En esta zona Gas Directo, S.A. podrá acceder en caso necesario en todo momento en una banda de un metro a cada lado del eje, abonando y reponiendo los desperfectos que ocasione en su actividad.

###### 2.2. Zona B.

Constituida por dos bandas, una a cada lado de la zona A, de una largura de 3 m en las que no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque que tengan carácter temporal o provisional sin el permiso del organismo competente de la Administración.

Esta documentación podrá consultarse en la página web del IGVS:

(<http://igvs.xunta.gal/web/igvs/portada>)





O informe ambiental estratégico de la modificación número 2 del proyecto sectorial del parque empresarial de A Laracha fue publicado en el DOG nº 233, de 18 de noviembre de 2020, mediante anuncio de 4 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Calidad Ambiental, Sostenibilidad y Cambio Climático.

Santiago de Compostela, 3 de agosto de 2021

Heriberto García Porto  
Director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

CVE-DOG: lb3dxuc4-w9u4-qbw7-xam9-ery2n96cswp6

