

ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN.

PARQUE EMPRESARIAL "PONTEAREAS".

-ALTERNATIVA PARA EL ISA-

ÍNDICE

1. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS	5
1.1. ART. 1: ÁMBITO	5
1.2. ART. 2: OBJETO Y NATURALEZA	5
1.3. ART. 3: EFECTOS, CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA. FUNCIONES DE CONTROL Y LICENCIAS.	5
1.4. ART. 4: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.	6
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
2.1. ART. 5: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
2.2. ART. 6: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	6
2.3. ART. 7: FACULTADES Y DEBERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.	7
2.4. ART. 8: SISTEMAS Y ZONAS.	8
2.4.1. Sistemas Generales	8
2.4.2. Sistemas Locales.....	9
2.4.3. Zonas de Aprovechamiento Lucrativo.....	9
2.5. ART. 9: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.5.1. Industrial:	9
2.5.2. Terciario, Comercial y Servicios: Ordenanza 5	9
2.5.3. Equipamiento Público: Ordenanza 6	10
2.5.4. Sistema Viario y Aparcamientos: Ordenanza 7.....	10
2.5.5. Espacios Libres: Ordenanza 8.	10
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS	10

3.1.	ART. 10: USO INDUSTRIAL COMO USO GLOBAL PREDOMINANTE.....	10
3.2.	ART. 11: USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS.	11
3.3.	ART. 12: USOS COMPATIBLES.	11
3.4.	ART. 13: USOS ALTERNATIVOS.	12
3.5.	ART. 14: USOS PROHIBIDOS.	12
3.6.	ART. 15: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE LOS USOS COMPATIBLES.....	12
3.7.	ART. 16: GARAJE – APARCAMIENTO.	12
3.8.	ART. 17: TERCARIO, COMERCIAL Y SERVICIOS.	15
3.9.	ART. 18: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	17
3.10.	ART. 19: CONDICIONES COMUNES A TODOS Y CADA UNOS DE LOS USOS PROYECTADOS.....	18
4.	DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....	18
4.1.	ART. 20: GENERALIDADES.	18
4.2.	ART. 21: SISTEMA DE ACTUACIÓN.	19
5.	CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA.....	19
5.1.	ART. 22: ALCANCE GENERAL.	19
5.2.	ART. 23: PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.....	19
5.3.	ART. 24: PARCELA NETA.	19
5.4.	ART. 25: LINDEROS.	20
5.5.	ART. 26: PARCELACIONES.....	20
5.6.	ART. 27: AGRUPACIÓN O SEGREGACIÓN DE PARCELAS.	20
6.	CONDICIONES GENERALES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	21
6.1.	ART. 28: OBJETO.	21
6.2.	ART. 29: ALINEACIONES.	21
6.3.	ART. 30: RASANTES.....	21
6.4.	ART. 31: RETRANQUEO.....	21
6.5.	ART. 32: SUPERFICIE OCUPADA Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.	22
7.	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	22
7.1.	ART. 33: ALCANCE GENERAL.	22
7.2.	ART. 34: EDIFICABILIDAD.....	22
7.3.	ART. 35: SUPERFICIE CONSTRUÍDA.	22
7.4.	ART. 36: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	23
7.5.	ART. 37: ESPACIOS EXTERIORES ACCESIBLES.....	24

7.6.	ART. 38: CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIÓN, SERVICIOS Y SEGURIDAD.....	24
8.	CONDICIONES ESTÉTICAS	25
8.1.	ART. 39: FACHADAS.....	25
8.2.	ART. 40: CUBIERTAS.....	25
8.3.	ART. 41: MATERIALES.....	25
8.4.	ART. 42: CORNISAS Y VUELOS.....	26
8.5.	ART. 43: PORTADAS Y ESCAPARATES.....	26
8.6.	ART. 44: MARQUESINAS.....	26
8.7.	ART. 45: TOLDOS.....	26
8.8.	ART. 46: ESCAPARATES.....	26
8.9.	ART. 47: BANDEROLAS.....	26
8.10.	ART. 48: MEDIANERAS.....	27
8.11.	ART. 49: CERRAMIENTOS.....	27
8.12.	ART. 50: URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	28
9.	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA	28
9.1.	ART. 51: ORDENANZA 1. GRAN INDUSTRIA.....	28
9.2.	ART. 52: ORDENANZA 2. INDUSTRIA MEDIA.....	30
9.3.	ART. 53: ORDENANZA 3. INDUSTRIA LIGERA.....	32
9.4.	ART. 54: ORDENANZA 4. PEQUEÑA INDUSTRIA.....	33
9.5.	ART. 55: ORDENANZA 5. TERCIARIO, COMERCIAL Y SERVICIOS.....	35
9.6.	ART. 56: ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	37
9.7.	ART. 57: ORDENANZA 7. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS.....	39
9.8.	ART. 58: ORDENANZA 8. ESPACIOS LIBRES.....	40
10.	NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	41
10.1.	ART. 59: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	41
10.2.	ART. 60: PROTECCIÓN DE LAS AGUAS.....	41
10.3.	ART. 61: PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.....	47
10.4.	ART. 62: PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	47
11.	EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	48
11.1.	ART. 63: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	48
11.2.	ART. 64: RED VIARIA.....	48
11.3.	ART. 65: INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.....	49

11.4.	ART. 66: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	50
11.5.	ART. 67: RED DE SANEAMIENTO.	50
11.6.	ART. 68: REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.	51
11.7.	ART. 69: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	51

1. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

1.1. ART. 1: ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la presente Normativa y Ordenanzas Regulatoras, es el delimitado en el Plano nº 8.2 de ordenación: "Ordenación y Usos del Suelo", que comprende los terrenos integrados en el Sector Nº 2 IND del Suelo Urbanizable Delimitado, del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Ponteareas, en adelante PXOM, así como los sistemas generales exteriores adscritos a aquel.

1.2. ART. 2: OBJETO Y NATURALEZA

Conforme al art. 63 de la Ley 9/2002 y 15/2004, los Planes Parciales tienen como objeto regular la urbanización y la edificación en el Suelo Urbanizable Delimitado, desarrollando el Plan General por medio de la ordenación detallada de uno de los Sectores en los que subdivide esta clase de suelo. En el caso que nos ocupa, se trata del Documento de Ordenación correspondiente al Proyecto Sectorial que definitivamente se formule para el desarrollo del Parque Empresarial de Ponteareas.

De acuerdo con ello, las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada del Sector nº 2-IND, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2002 y 15/2004, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, las especificaciones contenidas en el artículo 61 del vigente Reglamento de Planeamiento, las determinaciones del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 28/1999, de 21 de Enero) y las determinaciones de aplicación del PXOM que se desarrolla.

1.3. ART. 3: EFECTOS, CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA. FUNCIONES DE CONTROL Y LICENCIAS.

La entrada en vigor del Proyecto Sectorial correspondiente, le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos en la legislación urbanística vigente.

El Proyecto Sectorial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se pudieran introducir en el mismo.

Las modificaciones del Plan se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

En virtud de lo establecido en el artículo 13 del Decreto 80/2000 por el que se regulan los Planes y Proyectos Sectoriales, la aprobación del Proyecto Sectorial le corresponde al Consello de la Xunta de Galicia, sin perjuicio de la audiencia que deberá solicitarse al Ayuntamiento de Ponteareas para informar el presente documento y de los demás instrumentos de planeamiento que, en su caso, lo complementen.

1.4. ART. 4: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

Las Normas Generales de la Edificación contenidas en esta Normativa, que tienen por objeto regular las condiciones aplicables a la actividad de la construcción y edificación que se lleve a cabo en el Municipio de Ponteareas, serán de aplicación con carácter general.

En consecuencia, la terminología y los conceptos utilizados en ellas resultan directamente aplicables a la ordenación pormenorizada de este Sector, sin perjuicio de las especificaciones establecidas en las Normas particulares, dispuestas para cada zona por el presente Documento de Ordenación, que resultarán complementarias de su alcance y contenido.

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. ART. 5: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen la finalidad de regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie del Sector Nº 2-IND que abarca este Documento de Ordenación, así como fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollen la ordenación.

2.2. ART. 6: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La totalidad de los terrenos abarcados en el perímetro del Sector Nº 2-IND, estaban clasificados en el PXOM como Suelo Urbanizable Delimitado, y al encontrarse suspendida su tramitación, resulta ser no urbanizable común, desarrollándose mediante Proyecto Sectorial.

A través de la ejecución del Proyecto Sectorial, este suelo se transformará en suelo urbano, siendo la condición imprescindible para ello, la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los afectados.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Documento de Ordenación tendrán la consideración de edificables en las condiciones que señale la presente Normativa, cuando

reúnan los requisitos fijados por la misma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 9/2002 e 15/2004 y, en todo caso, las que cuenten con acceso rodado por vía pública pavimentada y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, iluminación pública, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos, habiendo sido urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por este Proyecto Sectorial.

Específicamente, contarán con todos los servicios e infraestructuras enumerados a continuación, que deberán ofrecer características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

a) Infraestructura y servicios básicos:

- Acceso rodado con calzada pavimentada, en condiciones que permitan la circulación de vehículos automóviles para transporte de personas y mercancías.
- Evacuación de aguas mediante la red de saneamiento y su conexión a la nueva Estación Depuradora.
- Abastecimiento de agua, en las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.
- Suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas y de telecomunicación.
- Iluminación pública.
- Obra civil de parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos destinados a equipamientos o dotaciones.

b) Infraestructuras y servicios complementarios:

- Encintado de aceras y base de rodadura de aceras públicas.
- Capa de rodadura del pavimento.
- Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos, como privados al servicio de la parcela.
- Red de riego e hidrantes.

2.3. ART. 7: FACULTADES Y DEBERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Las facultades del derecho de propiedad en el Sector, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2002 y 15/2004 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia,

y se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el PXOM de Ponteareas y en el presente Avance de Proyecto Sectorial.

No obstante, al resultar una actuación a desarrollar por expropiación y ser titular del suelo la Xunta de Galicia como propietario único, ésta deberá:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, al servicio del Sector N° 2-IND.
- b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas a la Administración competente, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al Sector N° 2-IND por el PXOM, y ejecutar la urbanización de los incluidos, en los términos y con el alcance especificado en la ficha de planeamiento específica del mismo, correspondiente a este Sector N° 2-IND de Suelo Urbanizable Delimitado.
- c) Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en el PXOM.
- d) Costear y ejecutar las obras de urbanización del Sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos por el planeamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios. Todo ello en los términos y con el alcance especificado en la ficha de planeamiento correspondiente a este Sector N° 2-IND.
- e) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezcan por la Xunta.

2.4. ART. 8: SISTEMAS Y ZONAS.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen los siguientes sistemas y zonas:

2.4.1. SISTEMAS GENERALES

- De comunicaciones: Espacios vinculados a la servidumbre de protección de la vía de alta capacidad de titularidad estatal.
- De equipamientos: Espacios vinculados a la ubicación de la nueva E.D.A.R., recogida en el PXOM.

- De espacios libres: Espacios vinculados a las zonas de protección del río Simona.

2.4.2. SISTEMAS LOCALES

- De comunicaciones: Red viaria interna.
- De espacios libres: Parques y jardines públicos, plazas y áreas peatonales de esparcimiento.
- De equipamiento público: Deportivo, docente, asistencial, socio-cultural e instalaciones urbanas.

2.4.3. ZONAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

- De uso industrial y compatibles.
- De uso terciario o dotacional privado, estación de servicio, administrativo y hostelero, y otros usos complementarios.)
- De espacios libres de dominio privado.

2.5. ART. 9: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Proyecto Sectorial califica los terrenos de su ámbito, según se refleja en planos, con la siguiente zonificación:

2.5.1. INDUSTRIAL:

- En Régimen de Gran Industria: Ordenanza 1.
- En Régimen de Industria Media: Ordenanza 2.
- En Régimen de Industria Ligera: Ordenanza 3.
- En Régimen de Pequeña Industria. Ordenanza 4.

2.5.2. TERCIARIO, COMERCIAL Y SERVICIOS: ORDENANZA 5

- Comercial y de servicios.
- Hostelero.
- Garaje-aparcamiento.
- Administrativo Oficinas.
- Equipamiento.

2.5.3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO: ORDENANZA 6

- Deportivo
- Docente.
- Asistencial.
- Sociocultural.
- Instalaciones urbanas, EDAR.

2.5.4. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS: ORDENANZA 7.

- Sistema general.
- Sistema local.
- Aparcamientos anejos a la red viaria.

2.5.5. ESPACIOS LIBRES: ORDENANZA 8.

- Parques y jardines públicos, computables ó no, plazas e itinerarios peatonales.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS

3.1. ART. 10: USO INDUSTRIAL COMO USO GLOBAL PREDOMINANTE.

Es el uso que caracteriza la ordenación del Sector, por ser el de implantación mayoritaria en el mismo.

De acuerdo con lo recogido en el PXOM, el uso global industrial se define como aquel que comprende las actividades y establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de materias primas, así como los procesados posteriores para el aumento del valor de los productos, incluso el envasado, reparación, almacenaje, transporte y distribución de los mismos. Se incluyen en este uso las actividades artesanales y los talleres de reparación de vehículos y maquinaria diversa.

Para establecer la compatibilidad del uso industrial con otros usos del suelo se establece una clasificación de los establecimientos industriales atendiendo al impacto urbanístico y medioambiental que provocan, de acuerdo con las siguientes Categorías:

- *Categoría 1ª: Actividades industriales incompatibles con otros usos, Gran Industria:* Son aquellas industrias que por los efectos producidos necesitan de una localización exclusiva en las zonas específicas destinadas a ese uso.

- *Categoría 2ª: Actividades industriales para albergar a una Industria Media: Son aquellas que por sus dimensiones y efectos producidos necesitan de una localización preferente en determinadas áreas, pero que no resultan incompatibles con otros usos o categorías industriales. Las instalaciones que desarrollen estas actividades -además de necesitar edificio propio y un número medio de empleados- se tienen que situar forzosamente en zonas de exclusivo o principal uso industrial.*
- *Categoría 3ª: Actividades industriales y artesanales: Taller Artesanal: Son aquellas que no suponen perjuicio de ningún tipo a otras actividades y se pueden desarrollar en los mismos edificios que sirven a aquellas. Estas actividades se realizan con un número pequeño de empleados. No provocan molestias y sus productos son necesitados en la zona.*

3.2. ART. 11: USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS.

Serán los que, en virtud de lo dispuesto en esta Normativa, deban de coexistir necesariamente con el uso característico, como complemento obligado del mismo, y en la proporción que se establezca por la Ordenanza correspondiente.

En todo caso, tendrán este carácter los usos para los que se haya establecido una reserva obligada de suelo, de cesión obligatoria al Ayuntamiento como Administración Actuante.

3.3. ART. 12: USOS COMPATIBLES.

Son aquellos que pueden coexistir con el uso global que caracteriza al Sector, sin que pierda ninguno de ellos por ello las características que le son propias, por no resultar excluyentes ni incompatibles entre sí.

De acuerdo con su naturaleza, y a efectos del presente Documento de Ordenación, además del uso industrial, se distinguen los siguientes usos:

- Garaje-aparcamiento.
- Terciario, comercial y de servicios.
- Dotacional, público o privado.

3.4. ART. 13: USOS ALTERNATIVOS.

Los que sustituyen de forma íntegra y alternativa al global dominante. Se deberá elegir entre uno u otro.

3.5. ART. 14: USOS PROHIBIDOS.

Aquellos no autorizados, por no adecuarse a un tipo concreto de suelo, a los fines de la ordenación o por ser incompatibles con el uso característico de una zona concreta. Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

3.6. ART. 15: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE LOS USOS COMPATIBLES.

A los efectos de la presente Normativa, se establece la siguiente clasificación de los usos compatibles y sus categorías:

3.7. ART. 16: GARAJE – APARCAMIENTO.

- *Categoría 1ª: Garajes al servicio del uso principal del edificio* en el que están situados o adscritos y sean de uso particular, excluido aquel que se dedique a su explotación económica. Se ubicarán en los bajos, sótanos o semisótanos de edificios y en espacios libres de parcela, sin ocupar los derivados de los retranqueos establecidos con respecto a las alineaciones de la misma.
- *Categoría 2ª: Garaje rotatorio para uso colectivo con carácter de explotación económica para el servicio público*, donde la estancia del vehículo se realiza a cambio del pago de una tarifa disponiendo de algún sistema de control de acceso, con carácter de dotación urbana. Se podrán situar en edificio exclusivo, en los bajos, sótanos o semisótanos de edificios destinados a otros usos o bajo espacios públicos en régimen de concesión.

Condiciones Generales. Previsiones de Aparcamiento.

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en las Ordenanzas de aplicación, en todas las edificaciones de nueva planta deberán preverse plazas de aparcamiento bien en el interior del edificio, o bien en el interior de la propia parcela a edificar, en suelo o subsuelo.

2. Las plazas mínimas de aparcamientos a prever en cada tipo de uso, son las que a continuación se señalan, debiéndose respetando los estándares señalados en el artículo 47, apartado 2 de la Ley 9/2002 y 15/2004:

- Edificios o locales públicos o privados para oficinas, despachos y servicios con independencia de si se encuentran o no en edificios que alberguen otros usos: Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m²) edificable.
- Edificios con locales y establecimientos destinados al uso comercial y de grandes almacenes y/o zonas de ocio, vinculados al uso residencial: A partir de quinientos metros cuadrados (500m²) de superficie útil (sumadas todas las plantas del edificio destinadas a este uso), una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80m²) de superficie útil. Si estos usos se sitúan en edificio exclusivo, las plazas de aparcamiento deberán estar incluidas en un aparcamiento de la categoría 2^a de este uso, pudiendo ser gratuito o no, a criterio del propietario de la instalación.
- Edificios de uso industrial: Una plaza de aparcamiento por cada cuatro personas que trabajen en el respectivo establecimiento o por cada cien metros cuadrados construidos (100m²).

3. Cuando se acredite que, en la aplicación de estos módulos, la exigencia de espacio para aparcamiento resulte menor de ocho plazas, no será obligatoria la previsión de este espacio.

4. Se podrán disponer aparcamientos subterráneos en el subsuelo del viario y de los espacios libres de dominio y uso público, y se entenderá como uso compatible con el uso asignado en superficie por el Documento de Ordenación, en todos los casos en que no suponga menoscabo ni venga en detrimento del mismo, lo que deberá justificarse para cada supuesto mediante el estudio complementario correspondiente. Queda expresamente prohibida la utilización para uso garaje aparcamiento del subsuelo de los Parques urbanos o de los jardines, paseos o alamedas.

Condiciones de Emplazamiento del Uso Garaje – Aparcamiento Categoría 1^a, en edificio.

1. En el subsuelo de las parcelas edificables, definidas como tales en la Ordenanza correspondiente, se podrán disponer aparcamientos sin que sobresalgan de la proyección vertical de la edificación sobre la rasante del terreno y sin que puedan ocupar los espacios

libres derivados de los retranqueos establecidos con respecto a las alineaciones de la parcela.

2. La disposición de aparcamientos en el subsuelo de los espacios libres de las parcelas edificables que no ocupen los espacios derivados de los retranqueos establecidos con respecto a las alineaciones de la parcela, no podrá sobresalir sobre la rasante del terreno, ni radicar en él chimeneas de ventilación, que deberán resolverse en el interior del edificio al que sirvan, como elemento propio del mismo.

Condiciones relativas a las Instalaciones y Servicios.

1. Ventilación: cumplirá las siguientes condiciones:

- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0,1 % en volumen de óxido de carbono. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, las cuales sobrepasarán como mínimo un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales.
- Estos patios y chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni retallos.

2. Iluminación: la iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctricos responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras y Disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización específica del Ayuntamiento.

3. Instalaciones contra-incendios: a los efectos de la Protección Contra Incendios. Se estará a lo dispuesto en el DB correspondiente del CTE.

4. Servicios higiénicos y establecimientos anejos: según la Categoría en que se encuadren, reunirán los siguientes requisitos:

- Los garajes aparcamientos de Categoría 1ª con capacidad superior a 60 plazas deberán disponer de un aseo configurado en recinto independiente y exclusivo, dotado de al menos de un inodoro y un lavabo.
- Los garajes aparcamientos de Categoría 2ª tendrán un aseo de las características antes mencionadas cualquiera que sea su capacidad. Para capacidades superiores a las 75 plazas o 2000m² de superficie construida, se dispondrán de dos aseos independientes pero agrupados, uno de los cuales deberá estar preparado para su uso por personas con minusvalías, se dispondrán tantos grupos de estos aseos

como resulten necesarios de forma que no sea necesario recorrer más de 75 metros de distancia ni subir o bajar más de dos plantas para alcanzar uno de ellos.

5. En el interior de los locales destinados a uso garaje aparcamiento queda prohibida cualquier otra actividad a excepción de los servicios de lavado y engrase del automóvil.

3.8. ART. 17: *TERCIARIO, COMERCIAL Y SERVICIOS.*

Se consideran los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal u hotelero, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades financieras u otras similares.

A los efectos de la presente Normativa, se establece la siguiente clasificación:

C.1.COMERCIAL Y SERVICIOS

Comprende los edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de estas, así como la prestación de servicios personales al público en general.

CATEGORÍAS

- *Categoría Única:* Edificios dedicados en más del 60% de su superficie al uso comercial pudiendo dedicarse el resto a otros usos, excepto el de vivienda y el industrial.

C.2. HOSTELERO

Corresponde a aquellos locales e instalaciones dedicadas al público con fines de ocio, recreo o esparcimiento y aquellos destinados a consumir en su interior alimentos o bebidas.

CATEGORÍAS

- *Categoría 1ª: Bares y cafeterías.* Comprenden aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, en los que se sirven al público comidas y/o bebidas.
- *Categoría 2ª: Restaurantes.* Comprenden aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que se sirven al público, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

Condiciones Generales.

La totalidad de los establecimientos incluidos en el uso Hostelero deberán cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación en cada momento y, asimismo, en la medida que resulten compatibles con ella, las condiciones particulares del uso comercial.

C.3. ADMINISTRATIVO Y OFICINAS

Se incluyen en este uso los edificios destinados a actividades administrativas o burocráticas, de carácter público o privado, así como a despachos profesionales y entidades financieras. Se incluyen también las actividades de oficina asociadas a otras actividades principales y no propiamente de oficina, como industria, construcción o servicios, que consuman un espacio propio e independiente.

CATEGORÍAS

- *Categoría 1ª: Oficinas y despachos en plantas bajas o altas de edificios, sin alcanzar el 60% del total de la superficie. En todo caso, los usos que convivan en cada caso, se concentrarán respectivamente en plantas exclusivas o zonas determinadas.*
- *Categoría 2ª: Edificios oficiales y edificios con más de 60% de la superficie total edificada dedicada al uso de oficinas y el resto a otros usos).*

C.4. ESTACIÓN DE SERVICIO.

Corresponden a aquellas instalaciones urbanas destinadas a la venta al público de combustibles para la automoción y otros productos semejantes que cuenten con aparatos surtidores y equipo para el suministro de agua y aire. Podrán disponer además de servicios complementarios para el automóvil, como instalaciones de lavado y engrase, mantenimiento y reparación, así como otros servicios comerciales y de atención al cliente.

Condiciones respecto a la ubicación.

Sólo se podrán emplazar en la manzana M.10 y M.23 recogidas en los planos correspondientes. Se deberán emplazar de forma que las bocas de carga de los depósitos y los puntos de servicio de combustible estén a una distancia superior a 30 m. de cualquier edificación, excluida la de la propia instalación. Para ello, se deberá disponer de una parcela mínima de 1.500m² que se aumentará a 2.000m² si se incorpora estación de lavado de automóviles.

En todo caso, estas instalaciones deberán reunir las condiciones impuestas por su reglamentación sectorial de aplicación y las parcelas podrán cercarse en su totalidad, o en el del perímetro total de aplicación de esta Ordenanza, a los efectos de seguridad, con muros, verjas o vallas caladas de 2 m. de altura máxima, con 1,00 m. como máximo, de elementos macizos de fábrica de piedra granítica abujardada.

3.9. ART. 18: EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

D.1.DEPORTIVO

Se corresponde con los edificios destinados a actividades deportivas, correspondiente a espacios cubiertos o descubiertos destinados al ejercicio, exhibición o enseñanza de la cultura física y de la práctica del deporte, así como los dedicados a la práctica o enseñanza de actividades análogas, tales como el aeróbic, el baile, las artes marciales, etc.

D.2.DOCENTE.

Se corresponde con los edificios y locales dedicados a actividades de enseñanza, pedagógicas o de formación en cualquiera de sus niveles y tipos, tales como centros escolares y preescolares, academias, centros universitarios, jardines de infancia, u otros análogos. Se exceptúan de esta Sección los centros dedicados a educación especial.

CATEGORÍAS

- *Categoría 1ª: Centros con menos de 50 plazas escolares.*
- *Categoría 2ª: Centros con más de 50 plazas escolares.*

Condiciones generales

Cumplirán las disposiciones previstas por el Ministerio de Educación y por los Órganos Autonómicos competentes en función de la instalación de que se trate, las condiciones exigidas en el CTE y las establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como en el Reglamento que la desarrolla.

D.3.ASISTENCIAL.

Corresponden a los edificios y locales destinados a asilo y servicios de atención a la población requerida de una mayor protección y asistencia, tales como niños, ancianos,

disminuidos físicos o psíquicos, indigentes, etc. Se encuadrará además en esta definición la actividad termal y balnearia. Se establece una categoría única.

D.4.SOCIO-CULTURAL.

Corresponden a los locales e instalaciones destinados al público con fines de ocio, cultura o relación ciudadana.

CATEGORÍAS

- *Categoría 1ª: Establecimientos* con capacidad no superior a 150 personas y con superficie construida igual o menor a los 250m².
- *Categoría 2ª: Establecimientos* con capacidad superior a 150 personas o con más de 250m² de superficie construida.

3.10. ART. 19: CONDICIONES COMUNES A TODOS Y CADA UNOS DE LOS USOS PROYECTADOS.

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación concretas para cada uno de ellos, todos los equipamientos contemplados en el presente Documento de Ordenación, ya sean públicos o privados, cumplirán las condiciones recogidas en el CTE y la Ley 8/1997, de 20, de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y en el Reglamento que la desarrolla.

4. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN CORRESPONDIENTE AL PROYECTO SECTORIAL.

4.1. ART. 20: GENERALIDADES.

La ordenación prevista en el este Documento tiene el carácter de ordenación pormenorizada a los efectos prevenidos en los arts. 63 y siguientes de la Ley 9/2002 y 15/2004.

Se ejecutará a través de varios polígonos de actuación, que deberán cumplir los requisitos que señala el artículo 123 de la Ley 9/2002 y 15/2004 y se delimitarán en función del Plan de Etapas que se establezca en el Proyecto Sectorial definitivo que se formule tras la tramitación de este Informe de Sostenibilidad Ambiental. La ejecución material de las determinaciones de los diferentes Polígonos, se llevarán a cabo en virtud de lo establecido el correspondiente Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo señalado en el artículo 110 de

la Ley 9/2002 y 15/2004, y en las condiciones especificadas en el título III de la Normativa del PXOM, Normas Generales de Urbanización.

4.2. ART. 21: SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para la ejecución y desarrollo de esta Actuación, se fija como Sistema de Actuación el Sistema Directo de Expropiación, según se recoge en la Sección 3ª del Capítulo VI, Sistemas de Actuación, del Título IV, Ejecución de los Planes de Ordenación, de la Ley 9/2002 y 15/2004.

5. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LA PARCELA

5.1. ART. 22: ALCANCE GENERAL.

Sin perjuicio de las especificaciones que, en su caso, puedan introducirse en las Normas Particulares de cada zona previstas en el Capítulo correspondiente de esta Normativa, las condiciones generales de la edificación serán las reguladas en los artículos siguientes.

Estas normas generales serán de aplicación en la forma regulada en el presente título, salvo indicación en contra de las Ordenanzas Particulares de cada zona, que podrán establecer condiciones específicas que no desvirtúen las establecidas en las presentes normas.

Sólo se podrán considerar aptas para la edificación las parcelas que reúnan las dimensiones mínimas requeridas para ello en las Normas particulares de esta Normativa.

5.2. ART. 23: PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.

Se considera parcela edificable la que, estando calificada en una zona donde esté autorizada la edificación, cumpla con los requisitos dimensionales establecidos en las Ordenanzas Particulares.

Se considera parcela mínima, la que comprende la menor superficie admisible por la ordenación, en concordancia con las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Particulares.

5.3. ART. 24: PARCELA NETA.

Se considera parcela neta la totalidad de la parcela definida hasta su intersección con la alineación oficial definida en los planos de ordenación de este Documento o, en su caso,

con la alineación existente y sus linderos. La edificabilidad se computará sobre parcela neta, en la que se comprenden tanto los espacios edificables como los que no lo sean, dentro de esa misma alineación oficial.

5.4. ART. 25: LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan y configuran la parcela y la separan de otros predios. A los efectos de aplicación, en el presente Documento se establecen los siguientes tipos de linderos:

- Frontal: Es el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Posterior: Es el que separa la parcela por la parte opuesta al frontal de la misma.
- Lateral: Son los que separan la parcela por los laterales de las parcelas contiguas.

5.5. ART. 26: PARCELACIONES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de las parcelas previstas en la ordenación de este Documento así como, en su caso, la de las parcelas resultantes de agrupación posterior.

En el plano N° 8.4 de propuesta de distribución parcelaria se establece la identificación de cada una de las parcelas resultantes justificando que su distribución cumple los criterios de parcelación de la presente Normativa.

Dicho plano no es vinculante y podrá modificarse de forma justificada mediante la solicitud de la oportuna licencia de parcelación y cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 205 de la Ley 9/2002 y 15/2004. Además, cumpliendo los parámetros mínimos expuestos en esta Normativa, podrán realizarse con posterioridad nuevas parcelaciones, agrupaciones o segregaciones cumpliendo lo señalado en el apartado siguiente.

5.6. ART. 27: AGRUPACIÓN O SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayor dimensión. Asimismo se podrán dividir parcelas en otras de menor tamaño, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1. Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- 2. Respetar la estructura urbanística que fija el presente Documento.
- 3. Diseñar y demostrar la posibilidad de realizar las acometidas con los servicios urbanísticos.

- 4. Establecer parcelas edificables de acuerdo con la Normativa del presente Documento (iguales o mayores que la mínima).
- 5. Resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes, proyectando las obras de urbanización necesarias para su consecución.
- 6. En todo caso, la segregación y agregación de parcelas se sujetará a lo dispuesto en la Sección 4ª, Parcelaciones, del Capítulo II, Intervención en la edificación y uso del suelo, de la Ley 9/2002 y 15/2004, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, además de las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el art. 205 de dicha Ley.

6. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

6.1. ART. 28: OBJETO.

Las condiciones de posición y ocupación determinan el emplazamiento y el nivel de ocupación de las edificaciones en el interior de la parcela edificable.

6.2. ART. 29: ALINEACIONES.

Son las líneas establecidas por este Documento que separan los suelos de dominio público destinados a viales de los destinados a otros usos, con independencia de su titularidad pública o privada.

6.3. ART. 30: RASANTES.

Son las líneas establecidas por este Documento que determinan la inclinación respecto al plano horizontal de un terreno ó vial.

6.4. ART. 31: RETRANQUEO.

Es la distancia a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función del lindero respecto del cual deba retranquearse la edificación podrán ser frontales posteriores o laterales.

La medición del retranqueo se realizará sobre una recta perpendicular a la correspondiente fachada.

6.5. ART. 32: SUPERFICIE OCUPADA Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal, de las líneas de edificación, incluso la subterránea.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta aleros y marquesinas. A dichos efectos, su saliente máximo no superará la mitad del retranqueo exigido.

El coeficiente de ocupación es la relación expresada en tanto por ciento entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela.

El espacio libre de parcela podrá destinarse a viales, jardines, aparcamiento y como zona de carga y descarga, prohibiéndose el almacenamiento de mercancías, materiales o desperdicios.

7. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

7.1. ART. 33: ALCANCE GENERAL.

Sin perjuicio de las especificaciones que, en su caso, puedan introducirse en las Normas Particulares de cada zona previstas en el Capítulo correspondiente de esta Normativa, las condiciones generales de la edificación serán las reguladas en los artículos siguientes.

7.2. ART. 34: EDIFICABILIDAD.

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida y la superficie neta de la parcela.

7.3. ART. 35: SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Superficie construida es la suma de las superficies de todas las plantas de la edificación, considerada cada una por la extensión comprendida dentro de la proyección horizontal de su perímetro, definido por la cara exterior de los muros y cerramientos envolventes.

A efectos del cálculo de la edificabilidad computarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6.a de la Ley 9/2002 y 15/2004, todas las superficies construibles de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el

subsuelo, y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad y análogas.

7.4. ART. 36: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de la medición de altura, se distinguen los siguientes tipos de alturas.

- 1. Altura de cornisa: Es la que se mide en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o terreno, según se determine en las normas particulares, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o de la cercha o tirante de la nave.
- 2. Altura de coronación: Es la que se mide desde la cota origen anterior, hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.
- 3. Altura Total: Es la que se mide desde la cota origen anterior, hasta la cumbrera más alta del edificio.

La medición de alturas total se realizará respetando conjuntamente los valores permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona para la distancia en metros y para el número de plantas.

A los efectos de la medición del número de plantas los semisótanos que sobresalgan más de un metro de la rasante del terreno computarán como planta.

Por encima de la altura máxima de cornisa se autorizan los faldones de la cubierta, los remates de las cajas de escalera, los casetones de ascensores, depósitos, instalaciones fotovoltaicas y de protección solar de agua caliente sanitaria así como cualquier otra instalación de los edificios, así como antepechos, petos de cubierta, barandillas y remates ornamentales.

Todas las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas quedarán debajo del gálibo definido por planos trazado desde el borde exterior del último forjado horizontal y el plano horizontal paralelo a ese forjado y situado a 4,00 m, como máximo, medidos desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, o en su caso la cara superior del tirante de la cercha, con una medida no superior a 50 cm. Sobre la altura de cornisa.

Cubiertas planas

En el caso de cubiertas planas, la composición de la cubierta se realizará en cualquier caso de manera unitaria en cuanto a los materiales y las formas empleadas en la misma.

La pendiente será la necesaria para resolver la estanqueidad y funcionamiento técnico de la misma.

7.5. ART. 37: ESPACIOS EXTERIORES ACCESIBLES.

Los espacios libres en todas las zonas por el presente Documento tendrán la consideración de espacios exteriores accesibles, lo que determina que mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:

- 1. Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública, y deberán permitir el acceso y maniobra de los vehículos de Extinción de Incendios, en las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación en materia de evacuación y protección contra incendios.
- 2. La pendiente máxima en zonas utilizables por el tránsito peatonal no podrá superar la máxima establecida en la reglamentación vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- 3. El terreno sobre el que se asiente, deberá ofrecer las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada supuesto.
- 4. Estará urbanizado adecuadamente, y contará con los servicios necesarios de alumbrado, evacuación de aguas pluviales, iluminación, así como ajardinamiento y pavimentación de aceras y calzadas. La urbanización de estos espacios se ejecutará de forma coherente y garantizando la continuidad con la urbanización correspondiente a los viales y espacios libres públicos que los limitan.
- 5. El acceso pavimentado conectará la vía pública con el portal de los edificios, estará libre de edificación en toda su altura. Los accesos rodados hasta la entrada o entradas de garajes tendrán el ancho establecido como mínimo para las rampas de entrada al mismo.

7.6. ART. 38: CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE, DOTACIÓN, SERVICIOS Y SEGURIDAD.

Resultan de aplicación al Sector, en cuanto a las condiciones de calidad, higiene, dotación, servicios y seguridad, las resultantes de la aplicación de la normativa sectorial en

cada caso en función del uso al que se destine la edificación y, con carácter particular, será de aplicación el Código Técnico de la Edificación a las construcciones públicas o privadas cuyos proyectos necesiten obtener la correspondiente licencia o autorización, de conformidad con lo dispuesto el artículo 2 del capítulo 1 del CTE.

8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Resultan de aplicación al Sector las condiciones estéticas y tratamiento de fachadas reguladas a continuación:

8.1. ART. 39: FACHADAS.

Se extremará el cuidado estético de las fachadas enfrentadas a las vías de alta capacidad y carreteras que bordean el Sector, así como a los viales interiores del mismo.

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán tratarse de manera análoga al resto de fachadas.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada en todas las plantas de pisos, así como el correspondiente a los elementos comunes de planta baja y semisótano sobre rasante.

8.2. ART. 40: CUBIERTAS.

En las cubiertas de las edificaciones, en el caso de ser inclinadas y visibles desde el exterior, se utilizarán materiales adecuados a su función, si bien se procurará que sean de calidad análoga a los de las fachadas o, al menos, armónicos con ellas.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios como cajas de escaleras y ascensores, salidas de humos y gases, etc., tendrán el mismo tratamiento que el de las fachadas.

8.3. ART. 41: MATERIALES.

Se prohíbe el empleo de materiales de deficiente conservación, así como la utilización en los paramentos exteriores, de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.

8.4. ART. 42: *CORNISAS Y VUELOS.*

No se permiten cornisas y vuelos sobre la alineación oficial de edificio.

8.5. ART. 43: *PORTADAS Y ESCAPARATES.*

La alineación exterior no podrá rebasar la planta baja con salientes de ninguna clase, relativos a elementos de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

8.6. ART. 44: *MARQUESINAS.*

No se permite la ubicación de marquesinas sobre la vía pública.

8.7. ART. 45: *TOLDOS.*

No se permite la ubicación de toldos sobre la vía pública.

8.8. ART. 46: *ESCAPARATES.*

Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que pudieran establecerse en las respectivas Ordenanzas, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo (de alineación de parcelas) de 10 cm. y cumplirán, además, las condiciones siguientes:

- En las plantas bajas podrán ocupar una franja de hasta 2 m. de alto. De colocarse sobre el dintel de los huecos, sin cubrirlos, su altura podrá llegar a 1 m. debiendo situarse a más de 50 cm del hueco de acceso, dejando totalmente libre el dintel del mismo.
- Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

8.9. ART. 47: *BANDEROLAS.*

Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 4 m. sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo sobre la alineación de parcela de 70 cm. y una dimensión vertical máxima de 1 m., en planta baja o superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas.

Las banderolas se situarán a una distancia superior a los 1 m. de las propiedades lindantes.

Las edificaciones industriales, comerciales o terciarias, que por su destino, necesiten la ubicación de rótulos o totéms, deberán ubicarlas en el interior de las parcelas y tendrán una altura máxima de 20 metros.

8.10. ART. 48: MEDIANERAS.

En obras de nueva edificación no se permite dejar medianeras a la vista.

Los paños medianeros y paredes unidas al descubierto deberán tratarse o decorarse con los mismos materiales que la fachada o con otros de suficiente calidad; en todo caso, de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.

8.11. ART. 49: CERRAMIENTOS.

Los solares o cualquier otro terreno, mientras no sean edificados, deberán cercarse con cerramiento permanente de altura mínima de 1,50 m. y máxima de 2,00 m., situados en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, pudiendo establecerse, por parte del Ayuntamiento, condiciones particulares en cada caso.

En las parcelas con edificación aislada, el cierre de sus lindes, sin perjuicio de ajustarse a lo dispuesto en las Ordenanzas respectivas que resulten de aplicación, se deberá resolver, con carácter general, con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares de forja o metálicas, hasta una altura máxima de 2,00 m.; los linderos laterales y testeros entre distintas parcelas con edificación aislada, podrán cerrarse con protecciones diáfanas y pantallas vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades, previa justificación de las mismas y autorización municipal preceptiva.

No se permitirá, en ningún supuesto, el remate de cerramientos con elementos punzantes, afilados o de espino o cualquier otro que pudiera causar lesiones a personas o animales.

8.12. ART. 50: URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Los servicios, instalaciones y espacios libres privados, abiertos a la vía pública o a posibles patios, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que esta obligación afecte a varios copropietarios, constará esta prescripción en los Estatutos de las comunidades de propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones y, en el caso de que no se efectuasen debidamente, podrá realizar la conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Se prohíbe utilizar los espacios libres de parcela para y almacenamiento de materiales o el depósito de desperdicios.

Se autoriza la ubicación, dentro de las parcelas, de paneles solares para cumplimentar las exigencias legales de producción de agua caliente sanitaria o energía fotovoltaica. Preferentemente se deberán ubicar en cubierta y deberán instalarse de forma que se justifique su armonización estética el resto del edificio y con el entorno.

9. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

9.1. ART.51: ORDENANZA 1. GRAN INDUSTRIA.

Ámbito, Definición y Tipología.

Se corresponde con las zonas a las cuales se le asigna la clave "Ordenanza 1", correspondiente a la tipología de edificación en nave ó bloque exento, dispuesta en la parcela, con cumplimiento de las condiciones de retranqueo obligatorio, con plantas de forma diversa y espacios libres privados.

Regulación de usos.

1. Uso dominante:

- Industrial, en Categorías 1ª y 2ª.

2. Usos Compatibles:

- Garaje aparcamiento, en Categoría 1ª y 2ª.
- Administrativo y oficinas, en Categoría 1ª.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Tipología: Edificación aislada en unidades industriales exentas.

Parcela mínima: Será superior a 5.000m².

Frente mínimo: Será superior a 50 metros.

Alineaciones: Según plano de red viaria y alineaciones.

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 12,00 metros de altura, equivalentes a 3 plantas. (B+2).

Retranqueos Mínimo a los Frentes de Parcela: 10,00 metros.

Retranqueo Mínimo a Linderos: 5,00 metros.

Altura máxima de cubrera: 4,00 m.

Aparcamiento: Se autoriza en planta bajo rasante para usos principales. Como mínimo, dentro cada parcela se reservarán las plazas de aparcamiento que se correspondan a la superficie construida equivalente, de conformidad con las reservas mínimas establecidas.

Espacios libres: Los espacios de parcela libres de la edificación, deberán estar ajardinados o destinarse a zonas peatonales, usos deportivos o aparcamiento privado.

Cerramientos: Las parcelas sólo podrán cercarse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanos acordes estéticamente con el lugar, vallas caladas o soluciones similares de forja o metálicas, hasta una altura máxima de 2,00 m., y setos o pantallas de elementos vegetales de complemento.

Porcentaje de ocupación máxima sobre rasante: el resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios a la parcela neta.

Edificabilidad máxima y coeficiente de edificabilidad sobre la zona: La edificabilidad en esta zona será, 1,40 m²t/m²s como máximo, señalada en el Cuadro de superficies adjunto en la Memoria Justificativa. Consecuentemente, la superficie edificable de cada parcela no podrá superar aquella resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de esta zona por la superficie neta de cada parcela.

Medición de alturas: La altura de cornisa se medirá de acuerdo con las determinaciones señaladas en el artículo 36 de esta Normativa.

9.2. ART. 52: ORDENANZA 2. INDUSTRIA MEDIA.

Ámbito, Definición y Tipología.

Se corresponde con las zonas a las cuales se le asigna la clave "Ordenanza 2", correspondiente a la tipología de edificación en naves y edificios dispuestos como bloques abiertos en la parcela, con plantas de forma diversa y espacios libres privados, con cumplimiento de las condiciones de retranqueo obligatorio.

Regulación de usos.

1. Uso dominante:

- Industrial, en Categoría 1^a, 2^a y 3^a.

2. Usos Compatibles:

- Garaje aparcamiento, en Categoría 2^a.
- Administrativo y oficinas, en Categoría 1^a.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Tipología: Edificación aislada en unidades industriales exentas.

Parcela mínima: Será superior a 2.500m².

Frente mínimo de parcela: Será superior a 30 metros.

Alineaciones: Según plano de red viaria y alineaciones.

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 12,00 metros de altura, equivalentes a 3 plantas.

Retranqueos Mínimos a los viales: 10 metros.

Retranqueos Mínimos a linderos: 5 metros.

Altura máx. de cumbrera: 4,00 m.

Aparcamiento: Se autoriza en planta bajo rasante para usos principales. Como mínimo, dentro cada parcela se reservarán las plazas de aparcamiento que se correspondan a la superficie construida equivalente, de conformidad con las reservas mínimas.

Espacios libres: Los espacios de parcela libres de la edificación, deberán estar ajardinados o destinarse a zonas peatonales y jardines particulares o aparcamiento privado.

Cerramientos: Las parcelas sólo podrán cercarse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanos acordes estéticamente con el lugar, vallas caladas o soluciones similares de forja o metálicas, hasta una altura máxima de 2,00 m., y setos o pantallas de elementos vegetales de complemento.

Porcentaje de ocupación máxima sobre rasante: el resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios a la parcela neta.

Edificabilidad máxima y coeficiente de edificabilidad sobre la zona: La edificabilidad de esta zona será de 1,40 m²t/m²s, como máximo, señalada en el cuadro de superficies adjunto a la Memoria.

Medición de alturas: La altura de cornisa se medirá de acuerdo con las determinaciones de las ordenanzas generales de este Documento.

9.3. ART. 53: ORDENANZA 3. INDUSTRIA LIGERA.

Ámbito, Definición y Tipología.

Se corresponde con las zonas a las cuales se le asigna la clave "Ordenanza 3", correspondiente a la tipología de edificación con plantas de forma diversa y espacios libres perimetrales de carácter privado, desarrollados en las áreas de expansión industrial en el presente Documento.

Regulación de usos.

1. Uso dominante:

- Industrial, en Categoría 2ª y 3ª.

2. Usos Compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en Categoría 1ª.
- Administrativo y oficinas, en Categoría 1ª y 2ª.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Tipología: Edificación industrial aislada, adosada o pareada en bloque compacto.

Parcela mínima: Será superior a 1.000m²

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 10,00 metros de altura, equivalentes a 2 plantas (B+1).

Retranqueos a los viales: 5,00 metros.

Retranqueos a linderos: 4 metros.

Altura máx. de cumbrera: 4,00 metros.

Aparcamiento: Se autoriza en planta bajo rasante, sin límite de número de plantas. Como mínimo, dentro de cada parcela se reservarán las plazas de aparcamiento que se correspondan a la superficie construida equivalente, de conformidad con reservas mínimas.

Espacios libres: Los espacios de parcela libres de la edificación, deberán estar ajardinados o destinarse a zonas peatonales, usos deportivos o aparcamiento privado.

Cerramientos: Las parcelas sólo podrán cercarse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, vallas caladas o soluciones similares de forja o metálicas, hasta una altura máxima de 2,00 m., y setos o pantallas de elementos vegetales de complemento.

Porcentaje de ocupación máxima sobre rasante: el resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios a la parcela neta.

Edificabilidad máxima y coeficiente de edificabilidad sobre la zona: La edificabilidad de esta zona será de 1,1645 m²t/m²s, como máximo, señalada en el cuadro de superficies adjunto en la Memoria Justificativa de este Documento. Consecuentemente, la superficie edificable de cada parcela no podrá superar aquella resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de esta zona por la superficie de cada parcela.

Medición de alturas: La altura de cornisa se medirá de acuerdo con las determinaciones generales de la presente Normativa.

Vuelos a espacio público o a parcela privada: No se autorizan vuelos continuos. Como máximo, en cada fachada se podrá volar un 40% de su longitud.

9.4. ART. 54: ORDENANZA 4. PEQUEÑA INDUSTRIA.

Ámbito, Definición y Tipología.

Se corresponde con las zonas de este Documento de Ordenación a las cuales se le asigna la clave "Ordenanza 4", asignada a la tipología de edificación en naves adosadas

entre sí con patio de parcela, desarrollados en las áreas de expansión industrial determinadas por el presente Documento.

Regulación de usos.

1. Uso dominante:

- Industrial en Categoría 2ª y 3ª.

2. Usos Compatibles:

- Garaje aparcamiento, en Categoría 1ª.
- Administrativo y oficinas, en Categoría 1ª.

3. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Tipología: Edificación adosada, formando patio de parcela. En el caso de no realizar adosamiento se deberá guardar un retranqueo no inferior a 4 metros.

Parcela mínima: Será superior a 500 m²

Frente mínimo de parcela: Será superior a 10 metros.

Alineaciones: Según plano de red viaria y alineaciones.

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 10,00 metros de altura, equivalentes a 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta. (B+1).

Retranqueos a los viales: 5,00 metros, o los reflejados en los planos de ordenación.

Retranqueos a linderos: No se exigen.

Retranqueos a linderos posterior: Será de 5 metros.

Altura máx. de cumbrera: 4,00 m.

Aparcamiento: Se autoriza en planta bajo rasante, sin límite de número de plantas. Como mínimo, dentro cada parcela se reservarán las plazas de aparcamiento que se correspondan a la superficie construida equivalente, de conformidad con reservas mínimas.

Espacios libres: Los espacios de parcela libres de la edificación, deberán estar ajardinados o destinarse a zonas peatonales o de aparcamiento privado.

Cerramientos: Las parcelas sólo podrán cercarse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, vallas caladas o soluciones similares de forja o metálicas, hasta una altura máxima de 2,00 m., y setos o pantallas de elementos vegetales de complemento.

Porcentaje de ocupación máxima sobre rasante: el resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios a la parcela neta.

Edificabilidad máxima y coeficiente de edificabilidad sobre la zona: La edificabilidad de esta zona será de 1,1645 m²t/m²s, como máximo, señalada en el cuadro de superficies adjunto en la Memoria Justificativa. Consecuentemente, la superficie edificable de cada parcela no podrá superar aquella resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de esta Zona por la superficie de cada parcela.

Medición de alturas: La altura de cornisa se medirá de acuerdo con las determinaciones generales de la presente Normativa.

9.5. ART. 55: ORDENANZA 5. Terciario, Comercial y Servicios.

Ámbito, Definición y Tipología.

Se corresponde con las zonas a las cuales se le asigna la clave "Ordenanza 5", correspondiente a la tipología de edificación en nave o bloque exento, dispuesta en la parcela con cumplimiento de las condiciones de retranqueo obligatorio, con plantas de forma diversa y espacios libres privados.

En esta ordenanza se autoriza el uso dotacional de estación de servicio en las condiciones expresadas en la ordenanza específica del uso correspondiente.

Regulación de usos.

1. Usos Compatibles:

- Comercial.
- Hostelero, en Categorías 1ª y 2ª.
- Garaje-aparcamiento.
- Administrativo y oficinas, en Categoría 2ª.
- Equipamiento, en todas sus clases y categorías.

2. Usos Prohibidos:

- Los restantes.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Tipología: Edificación aislada en unidades exentas.

Parcela mínima: Será superior a 2.500m².

Frente mínimo: Será superior a 30 metros.

Alineaciones: Según plano de red viaria y alineaciones.

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 12,00 metros de altura equivalentes a 3 plantas. (B+2).

Retranqueos a los viales: 10,00 metros.

Retranqueos a linderos: 5,00 metros.

Altura máx. de cumbre: 4,00 m.

Aparcamiento: Se autoriza en planta baja y sobre rasante. Como mínimo, dentro cada parcela se reservará el n° de plazas que se señalan en los cuadros generales de la Memoria Justificativa. En el subsuelo de las parcelas, definidas como tal en virtud de esta Ordenanza, se podrán disponer aparcamientos más allá de la proyección vertical del suelo ocupado por la edificación sobre la rasante, siempre que se cumplan las exigencias restantes de esta Ordenanza y que el perímetro de dicha edificación se retranqué un mínimo de 3 metros de las parcelas colindantes o de los espacios públicos y alineaciones perimetrales y no suponga una ocupación superior al máximo obligatorio.

Espacios libres: Los espacios de parcela libres de la edificación, deberán estar ajardinados o destinarse a zonas peatonales, usos deportivos o aparcamiento privado.

Cerramientos: Las parcelas sólo podrán cercarse con vallas caladas y setos o elementos vegetales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la presente normativa.

Porcentaje de ocupación máxima sobre rasante: el resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios, con un máximo de un 80 %.

Edificabilidad máxima y coeficiente de edificabilidad sobre la zona: La edificabilidad de esta zona será de 1,3593 m²t/m²s, como máximo, señalada en el cuadro de superficies adjunto en la Memoria Justificativa y en los planos de ordenación. Consecuentemente, la superficie edificable de cada parcela no podrá superar aquella resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad de esta zona por la superficie neta de cada parcela.

Medición de alturas: La altura de cornisa se medirá de acuerdo con las determinaciones generales de la presente Normativa.

9.6. ART. 56: ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Ámbito, Definición y Tipología.

Comprende las parcelas clasificadas de esa forma y que deberán destinarse a equipamientos y dotaciones generales o locales con el uso pormenorizado orientativo que se señala en los planos de ordenación.

La tipología de edificación responderá a la utilidad funcional del uso a que se destine, debiendo motivarse expresamente y con una altura media no superior a tres plantas. (B+2).

Regulación de usos.

1. Uso dominante:

- Dotacional de todos los tipos, y en particular con el uso pormenorizado que se señala en la Memoria Justificativa de este Documento y en los planos correspondientes. De acuerdo con ello, la exigencia de suelo dotacional que la Ley 9/2002 y 15/2004 determina para este Documento se establece con reservas que, cumpliendo las dimensiones legalmente exigibles, tengan además una adecuada flexibilidad en cuanto a los usos pormenorizados que se concreten en este Documento o en otros usos diferentes en el futuro, de acuerdo con las necesidades del Ayuntamiento y siguiendo el procedimiento reglado previsto en el art. 47.4 de la Ley 9/2002 y 15/2004, para sustituir los usos de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otros usos dotacionales diferentes.

2. Tipos de equipamiento:

- Deportivo.
- Docente.
- Asistencial.
- Socio-cultural.
- Instalaciones Urbanas, EDAR.

3. Usos Prohibidos:

- Todos los demás.

Condiciones de accesibilidad.

Según Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y Reglamento que la desarrolla.

Condiciones de edificación.

Con carácter general, se ajustarán a las determinaciones de la legislación aplicable, y en particular al CTE. Además, desde el punto de vista urbanístico cumplirán las especificaciones siguientes:

Altura máxima de cornisa y número de plantas: 12,00 metros de altura, equivalentes a 3 plantas. (B+2).

Las condiciones de edificación y parámetros de ocupación del edificio en la parcela, se justificará expresa y motivadamente, en función del uso de equipamiento público al que se destine.

Coefficiente de ocupación máxima: 40%. (Sobre y bajo rasante.)

Edificabilidad máxima: 1,20m²/m².

Condiciones particulares para el uso deportivo: En las parcelas destinadas al uso deportivo se limita la ocupación por la edificación al 30% y la edificabilidad máxima será de 0,50m²/m². No serán computables como aprovechamiento los espacios abiertos, como estadios, campos de tenis, pistas polideportivas al aire libre, etc. La altura máxima será la específica de su uso deportivo, según Normas del Consejo Superior de Deportes.

Condiciones particulares para el uso EDAR: En la parcela destinadas al uso de estación depuradora de A residuos, se limita la ocupación por la edificación al 10 % y la edificabilidad máxima será de 0,15m²/m². No serán computables como aprovechamiento las demás edificaciones o instalaciones específicas de dicha dotación, necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la misma.

9.7. ART. 57: ORDENANZA 7. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS.

Condiciones de uso generales.

Para la red viaria de este Documento de Ordenación será de aplicación lo señalado en el artículo 66 de la presente Normativa. Además, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la base 6 del código integrado en el "Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras":

- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal. Ancho mínimo de 2 metros.

Los aparcamientos anejos a la red viaria, se concretan en los planos de Ordenación. Dicha implantación, con referencia de distribución y dimensiones, tendrá carácter indicativo.

Las vías y calles de este Documento clasificadas como sistemas viarios públicos serán entregadas al Ayuntamiento, correspondiendo el coste de su mantenimiento a la entidad urbanística de conservación que se constituya al efecto.

Condiciones de uso particulares.

Con carácter excepcional, en algunos elementos de cruce de peatones en la red viaria pero no en la red principal que pudiera dificultar el tráfico de camiones, se podrán ejecutar elevando el pavimento, del mismo tipo que el destinado a peatones, hasta el nivel del correspondiente al del tránsito peatonal, formando un badén suave en la dirección de la línea de marcha de los vehículos.

9.8. ART. 58: ORDENANZA 8. ESPACIOS LIBRES.

Esta ordenanza se aplicará a las zonas donde se localicen espacios destinados a sistemas generales y locales de espacios libres o a aquellas zonas destinadas a espacios libres, ya sean de dominio público o privado, sin perjuicio de las especificaciones particulares que se adopten, destinados a la plantación de arbolado y jardinería, zonas peatonales y plazas, que garanticen la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, proteger las infraestructuras de comunicaciones, las áreas naturales que lo requieran, y los elementos del patrimonio cultural catalogados que puedan estar emplazados en este tipo de suelo. Con carácter general será de aplicación el articulado específico de la Normativa del PXOM a este respecto.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, permitiéndole el paso o ubicación de instalaciones de servicios.

Estará integrado por los siguientes elementos:

- Parques Urbanos, Parques Forestales y Zonas Verdes de ribera de los ríos.
- Jardines y Plazas Públicas, y Áreas de Recreo y Expansión.

Condiciones generales.

En los espacios libres delimitados como tales, sin perjuicio de su utilización acorde con su naturaleza de Parque Urbano, se admiten usos deportivos al descubierto.

Condiciones de las edificaciones complementarias.

Las edificaciones complementarias que en los espacios libres pudieran localizarse, habrán de integrarse en el ambiente y serán exentas, con una altura máxima permitida será de 3 m.

Condiciones de Uso de dichas edificaciones.

El uso predominante será el público, sin perjuicio de los usos constructivos de escasa intensidad (almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, estufas, aseos, etc.), sin sobrepasar los 40m² construidos, autorizándose el uso comercial en forma de kioscos menores de 10m², así como los destinados a infraestructuras o equipamientos de servicio público o al servicio de la actuación, en las condiciones requeridas por el PXOM.

10. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

10.1. ART. 59: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Con carácter general, para la protección del medio ambiente se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en la Ley 1/1.995, de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de dicha Ley, mientras no se aprueben las normas reguladoras de desarrollo de la misma, también se tendrá en cuenta lo dispuesto en los siguientes decretos:

- Decreto 442/1.990, de 13 de septiembre, de evaluación de impacto ambiental para Galicia.
- Decreto 327/1.991, de 20 de octubre, de evaluación de efectos ambientales de Galicia.
- Decreto 2.414/1.961, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

10.2. ART. 60: PROTECCIÓN DE LAS AGUAS.

La protección de las aguas así como la regulación de los vertidos de actividades que puedan contaminar el dominio público hidráulico, se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/86, de 11 de abril. También será de aplicación la ley 8/2.001, de 2 de agosto, de protección de la calidad de las aguas de las Rías de Galicia y de ordenación del servicio público de depuración de aguas residuales urbanas.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a realizar en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

1. En relación con la red de alcantarillado: Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- ACEITES Y GRASAS: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.
- MEZCLAS EXPLOSIVAS: Líquidos, sólidos o gases que, por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones, o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nata benceno, tolueno, xileno, ceteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
- MATERIALES NOCIVOS: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- DESECHOS SÓLIDOS O VISCOSOS: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos de animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio o paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- SUSTANCIAS TÓXICAS INESPECÍFICAS: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras formativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos

biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

- **MATERIALES COLOREADOS:** Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- **MATERIALES CALIENTES:** La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.
- **DESECHOS CORROSIVOS:** Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de PH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- **GASES O VAPORES:** El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de actividades nocivas, molestas y peligrosas de 30 de noviembre de 1.961), deben limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2. Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:
 - o Dióxido de azufre: 5 partes por millón.
 - o Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
 - o Cloro: 1 parte por millón.
 - o Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
 - o Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.
 - o A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.
- **ÍNDICES DE CALIDAD:** Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

PARÁMETRO	VALORES LÍMITES (mg/l)
------------------	-----------------------------------

PARÁMETRO	VALORES LÍMITES (mg/l)
- PH	5,5-9
- Aluminio	1
- Arsénico	0,5
- Bario	20
- Boro	2
- Cadmio	0,1
- Cromo total	0,5
- Cromo hexavalente	0,2
- Hierro	2
- Manganeso	2
- Níquel	2
- Mercurio	0,05
- Plomo	0,2
- Selenio	0,03
- Estaño	10
- Cobre	0,2
- Zinc	3
- Tóxicos metálicos(J)	3
- Cianuros	0
- Cloruros	2.000
- Sulfuros	1
- Sulfitos	1

PARÁMETRO	VALORES LÍMITES (mg/l)
- Sulfatos	2.000
- Fluoruros	6
- Fósforo total	10
- Fósforo total	0,5
- Amoníaco	15
- Nitrógeno nítrico	10
- Aceites y grasas	20
- Fenoles	0,5
- Aldehídos	1
- Detergentes	2
- Pesticidas	0,05

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas necesidades será considerada una infracción a esta ordenanza, salvo en los casos declarados de emergencia o peligro.

- **DESECHOS RADIOACTIVOS:** Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad competente, de la que dependa el control sobre su uso; que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o personas encargadas de su funcionamiento.
- Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las ordenanzas municipales.

2. En relación a la protección de la instalación depuradora:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las condiciones y grupos de bombeo.

- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

3. En relación con la composición química y biológica del efluente:

- Será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

PARÁMETRO	VALORES LÍMITES (mg/l)
- Materiales en suspensión	1.000 p.p.m.
- Materiales sedimentables	10 ml/l.
- DBO5	750 mg/l.
- DQO	1.500 mg/l.
- Relación DQO/DBO5	2.
- Sulfuros	5 p.p.m.
- Cianuros	6 mg/l.
- Formol	20 p.p.m.
- Dióxido de azufre	5 p.p.m.
- Cromo hexavalente	0,2 mg/l.
- Cromo total	0,5 mg/l.
- Cobre	0,02 p.p.m.
- Níquel	2 p.p.m.

PARÁMETRO	VALORES LÍMITES (mg/l)
- Zinc	3 p.p.m.

Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales cuyas composiciones cualitativas o cuantitativas sean superiores a los límites establecidos anteriormente estarán obligados a depurar sus aguas previamente a su vertido a colectores públicos.

10.3. ART. 61: PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Los umbrales máximos permitidos serán los siguientes:

ÍNDICE DE KIULEGMAN	
- En funcionamiento	1,5
- En periodo de arranque	2,5
- Emisión máxima de polvo	20 kg/h.
- Emisión global	40 kg/h.
- Densidad de contaminación	
- Emisión total media durante 24 h	1000(mgr/m ² en 24 horas)
- Emisión total punta durante 1 hora	2.000(mgr/m ²)
- Emisión polvo media en 24 horas	600(mgr/m ² en 24 horas)
- Emisión polvo punta en 1 hora	1200(mgr/m ²)

Respecto a las concentraciones máximas admisibles se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

10.4. ART. 62: PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Los niveles máximos admisibles recomendados serán los siguientes:

- Diurno: 65 Db
- Nocturno: 60 Db

Para la protección de la contaminación acústica se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley 7/1997, de 11 de agosto, de protección contra la contaminación acústica y en el Decreto 150/1999 de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica.

11. EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO SECTORIAL.

11.1. ART. 63: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, se ajustarán, en todo caso, a las Normas Generales de Urbanización recogidas en el articulado siguiente:

11.2. ART. 64: RED VIARIA.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles empleándose por lo general firmes asfálticos, a base de por lo menos 2 capas de mezclas bituminosas en caliente.

El pavimento de las aceras será antideslizante, pudiéndose utilizar el enlosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, así como pavimentos continuos de hormigón con acabado ruleteado o rayado.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón doble capa, de sección maciza, con chaflán asentado sobre solera de hormigón HM-20 con 10 cm. de recubrimiento.

El diseño y dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., se ajustará a las disposiciones contenidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante LASB) y en el Decreto 35/2.000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante RASB).

En aplicación de las disposiciones contenidas en la LASB y en el RASB, las vías públicas y aparcamientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las vías públicas deberán ser adaptadas de acuerdo con las condiciones exigidas en el Art. 15º del RASB.

Las características de los itinerarios peatonales o mixtos de peatones y vehículos, su diseño y trazado, así como sus condiciones se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 16º del RASB.

La comunicación vertical de los itinerarios se realizará mediante rampas o ascensores que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 17º del RASB.

En las zonas destinadas a establecimientos de vehículos ligeros, que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a equipamientos comunitarios, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señaladas para vehículos acreditados que transporten personas en situación de movilidad reducida.

Las plazas adaptadas e itinerarios, cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 21º del RASB.

A efectos del RASB, se consideran elementos del mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios públicos que se hallen superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de la edificación de forma que sea posible su traslado o modificación sin alteraciones substanciales de aquellas, tales como semáforos, postes de señalización, y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, quioscos, contenedores, barandillas, bolardos, controles de aparcamiento y cualesquiera otros de naturaleza análoga. Los elementos del mobiliario urbano cumplirán las siguientes condiciones:

Se diseñarán y colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad. A estos efectos cumplirán las condiciones exigidas en la base 1.4 del código de accesibilidad del RASB.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se emplace en un itinerario o espacio de acceso peatonal deberán ser diseñadas y colocadas de forma que resulten adaptadas, emplazándose de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usadas con la máxima comodidad, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

11.3. ART. 65: INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

Se entiende por infraestructuras de servicios las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, se consideran elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización,

entendiendo por éstas las referentes a la pavimentación, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas que materialicen las indicaciones contenidas en el presente Documento de Ordenación.

Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público, poseerán con carácter general, unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida, debiendo además, en su caso, ajustarse a las condiciones de adaptación establecidas en la base 1.2 del código de accesibilidad del RASB.

11.4. ART. 66: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el abastecimiento de agua cumplirá las siguientes condiciones:

- Tuberías: Diámetro mínimo de 125 mm.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes formando mallas cerradas.
- Presión de trabajo mínima: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg.
- Se dispondrán llaves de corte en la red principal que serán de fundición dúctil, de tipo compuerta revestida de elastómetro, dotadas de volante y alojadas en arqueta.
- La dotación mínima de agua será de 0,5 litros/segundo/ha.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de diámetro 100 mm., con cierre antivandálico.
- La profundidad mínima de la red será de 80 cms.
- Se dispondrán acometidas de diámetro mínimo de 40 mm.

11.5. ART. 67: RED DE SANEAMIENTO.

Las condiciones exigibles a la red de saneamiento serán las siguientes:

- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua: entre 0,5 y 3 metros/segundo.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red de todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.

- La profundidad mínima de la red será de 1,00 metros a la generatriz superior de la tubería.
- Los valores de los caudales de aguas a tener en cuenta para el saneamiento serán los mismos que los obtenidos para la red de distribución incrementados por el caudal de aguas pluviales en el caso de sistemas unitarios.

11.6. ART. 68: REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

Las condiciones exigibles a las redes de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar en el cálculo de la instalación: 200 KVA por Ha neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela: 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kw. dispondrán de suministro de MT. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 Kw., el suministro se realizará únicamente en BT.
- Los centros de transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica.
- Relación de transformación: 15-20 KV/380-220 V.
- Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía por los correspondientes proyectos técnicos, recomendándose el cumplimiento de los siguientes valores:
 - Iluminación media: entre 10 y 30 lux.
 - Coeficiente de uniformidad: igual o mayor a 0,5.

11.7. ART. 69: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento y el artículo 110 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, con las modificaciones derivadas de la ley 15/2004, de 29 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el presente Documento de Ordenación