

ÍNDICE XERAL

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL.....	5
3. DESCRICIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN.....	7
3.1. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN.....	7
3.2. ALCANCE DA MODIFICACIÓN.....	17
4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES LEGAIS DE SOSTENIBILIDADE.....	21
5. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL.....	23
5.1. MODIFICACIÓN DO EPÍGRAFE 3. ORDENACIÓN.....	23
5.2. MODIFICACIÓN DO EPÍGRAFE 4. ORDENANZAS REGULADORAS.....	25
5.3. MODIFICACIÓN DO EPÍGRAFE 7. CADRO DE CARACTERÍSTICAS.....	103
6. PLANOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL.....	133

1. INTRODUCCIÓN

O Parque Empresarial de As Gándaras forma parte das propostas incluídas no *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*, declarado de incidencia supramunicipal o 22 de xaneiro de 2004 para os efectos previstos na Lei 10/1995 e no Decreto 80/2000 e aprobado definitivamente en data 27 de maio de 2004 polo Consello da Xunta de Galicia.

Segundo establece o Plan Sectorial na súa Normativa (Apartado 6.2), a execución de cada unha das instalacións obxecto do Plan Sectorial, requirirá a previa aprobación dos correspondentes Proxectos Sectoriais.

Así, por Resolución do 21 de febreiro de 2007, faise pública a aprobación definitiva do PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO), acordada polo Consello da Xunta de Galicia do día 15 de febreiro de 2007.

Iniciado o proceso de comercialización das parcelas por parte de XESTIÓN DE SOLO DE GALICIA – XESTUR S.A., tense detectado a conveniencia de introducir leves modificacións na ordenación urbanística do Parque que posibiliten unha mellor adaptación da oferta ás demandas do mercado, principalmente no tocante á distribución de usos da edificación. Para dar resposta a parte destas necesidades, tramitouse a modificación nº1 do proxecto sectorial, aprobada definitivamente polo consello da Xunta de Galicia de 20 de outubro de 2011. As súas determinacións, xunto cas da presente modificación, pretenden dar una resposta global as demandas do mercado.

2. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL

Aínda que non resulta de aplicabilidade directa por mor da natureza do Proxecto Sectorial, de conformidade co disposto no apartado 1º do artigo 94 da Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, *“calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas”*.

En base o anterior, a presente Modificación Puntual nº 2 do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de As Gándaras trata, con carácter xeral, de dar unha máis áxil resposta ás necesidades dun mercado que XESTUR como empresa xestora da actuación, ten constatado unha vez iniciado o proceso de comercialización do solo empresarial xerado pola actuación.

Dita axilidade na resposta ao mercado necesariamente haberá de enmarcarse no actual escenario económico que aconsella adoptar as medidas necesarias para, por una banda favorecer a implantación de tecido empresarial que veña a paliar as cotas de desemprego que a nosa comunidade está a sufrir e por outra, posibilitar un rápido retorno da inversión de fondos públicos acometida para o desenvolvemento do Parque e, en última instancia, garantir a súa viabilidade económica.

Neste contexto, cómpre que no posible, as administracións faciliten a implantación deste novo tecido empresarial, facendo os trámites administrativos máis sinxelos e polo tanto máis axiles.. Con este fin, proponse así unha serie de modificacións das ordenanzas do proxecto sectorial que simplifiquen a súa aplicación, evitando interpretacións erróneas.

Baixo esta pretensión xeral haberán de entenderse as modificacións introducidas polo presente documento na ordenación urbanística, principalmente no referente aos usos permitidos no Parque Empresarial de As Gándaras. Ditas modificacións son analizadas máis polo miúdo no epígrafe que segue.

3. DESCRIPCIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN

3.1. XUSTIFICACIÓN DAS MODIFICACIÓNS

As modificacións do Proxecto Sectorial, polas razóns expostas no epígrafe previo, teñen incidencia directa nos seguintes apartados do Instrumento de Ordenación Urbanística do Proxecto Sectorial:

- 3. ORDENACIÓN
 - 4. ORDENANZAS REGULADORAS
 - 7. CADRO DE CARACTERÍSTICAS
- PLANOS
- Plano 2.1.2 Zonificación

No presente epígrafe analízanse polo miúdo os aspectos concretos das modificacións introducidas amosando en qué medida afectan a cada un dos apartados do Proxecto Sectorial vixente.

Modificación do punto “3.5. Sistema dotacional”

A modificación de usos contida no presente documento consiste en permitir certos usos industriais en ámbitos que ata agora eran de uso exclusivamente terciario. Dita modificación incide na dotación de prazas de aparcamento do parque. O cambio de uso de terciario a industrial leva parello unha diminución do número de prazas, polo que o cumprimento dos estándares non se ve comprometido coa nova ordenación. En todo caso poderá reducirse a dotación de prazas de aparcamento no interior dos ámbitos onde se permita o uso mixto, en caso de adicarse a uso industrial.

Modificación do punto “4.1.- Normas xerais”

Modificación do apartado “4.1.7.-Definicións”

Neste epígrafe establécense as definicións xerais dos parámetros a regular, entre eles a altura de edificación e de planta, pero non se fai referencia a altura libre mínima de planta. Por outra banda, no seguinte apartado da Normativa “4.1.8.- Condicións xerais de uso”, no apartado referente a regulación de usos recóllense diversas condicións a este respecto, pero de maneira dispersa. Co fin de unificar os criterios e dotar de homoxeneidade as ordenanzas, propónse a incorporación da definición de altura libre mínima de planta nunha única definición incluída no apartado 4.1.7 e eliminar as referencias sobre este aspecto do seguinte apartado (4.1.8).

Modificación do apartado “4.1.8.-Condicións xerais de uso”

Definición do uso dotacional:

Na definición dos usos dotacionais inclúese o uso de servizos urbanos, entendendo como tal aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvida por organismos públicos ou entidades privadas de carácter subsidiario. Dado que existen determinados servizos urbanos que poden ser desenvolvidos por empresas privadas sen ter carácter subsidiario da administración (gas, electricidade,...), considérase que debe ser modificado para recoller dita posibilidade.

Regulación do uso industrial e almacéns:

A enumeración dos grupos no que se clasifican os establecementos industriais en función dos produtos que neles se obteñan (10 grupos), así como as categorías en función da súa compatibilidade cos outros usos permitidos (2 categorías) dificulta a aplicación da normativa, e ademáis, dase a posibilidade de que algún uso non quede recollido nesta clasificación. Proponse a simplificación en canto á definición e clasificación do uso industrial, adoptando a seguinte clasificación:

- Grupo 1: Talleres artesanais: comprende as actividades na que a súa función principal é a obtención ou transformación de produtos por procedementos non seriados ou en pequenas series, que poden ser vendidos directamente ao público ou a través de intermediarios.
- Grupo 2: Talleres industriais: aqueles nos que se desenvolven operacións de carácter eminentemente non manual (mecánico, químico, biolóxico,...).
- Grupo 3: Talleres de automoción: comprende as actividades destinadas ao mantemento e reparación de vehículos.
- Grupo 4: Industria en edificio exclusivo.
- Grupo 5: Almacenaxe: comprende actividades adicadas ao depósito, garda, custodia, clasificación e distribución de bens, produtos e mercadorías con exclusivo suministro a maioristas, instaladores, fabricantes, distribuidores e, en xeral, servizos de venda por xunto.
- Grupo 6: Servizos empresariais: comprenden aquelas actividades baseadas fundamentalmente en novas tecnoloxías, manexo de información, cálculo e proceso de datos, desenvolvemento de software e sistemas informáticos e, en xeral, actividades de investigación e desenvolvemento.

En caso de usos industriais non incluídos expresamente na clasificación da presente normativa, serán de aplicación as condicións de aquél ao que polas súas características máis se poida asemellar.

Por outro lado, os establecementos industriais, de acordo coa compatibilidade cos outros usos permitidos, que así se indiquen no proxecto sectorial, clasifícanse nas seguintes categorías:

- **Categoría 1ª:**

Pertencen a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Grupo 1: os talleres artesanais considéranse compatibles co uso terciario.

Grupo 2: os talleres industriais que:

a.- no referente as emisións potencialmente contaminadoras da atmósfera, aqueles que desenvolvan actividades que non estean clasificadas dentro dos grupos A ou B do RD 100/2011 polo que se actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmósfera, segundo o establecido na lei 34/2007 de calidade do aire e protección da atmósfera.

b.- non vertan augas residuais nocivas para a súa depuración biolóxica ou para a conservación dos condutos da rede de sumidoiros.

c.- os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

d.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes técnicamente suficientes.

Grupo 3: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 4: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 5: os almacéns que:

a.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes técnicamente suficientes.

Grupo 6: en caso de actividades de investigación e desenvolvemento que requieran a instalacións de salas de laboratorio, talleres de proba, ensamblaxe,... estes deberán cumprir as condicións establecidas para o grupo 2.

- **Categoría 2ª.**

Inclúense nesta categoría todas as industrias e almacéns non incluídos na categoría anterior por superar os límites establecidos para ela.

Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos serán as que determine a lexislación vixente.

Regulación do uso comercial

Na presente normativa establécense que os aseos e equipamentos sanitarios axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable. Por outra banda, tamén establece unhas condicións con respecto ós servizos sanitarios en relación coa superficie do establecemento que non se consideran axeitadas, por facer referencia a aspectos que xa están regulados nas normativas existentes. Co fin de simplificar e unificar criterios, propónse que se faga referencia ao cumprimento da normativa aplicable e eliminar as condicións especificamente mencionadas.

Outra esixencia da presente normativa é a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire. Dado que é obrigado cumprimento que estas instalacións se inclúan no proxecto a presentar no Concello para a solicitude das licenzas, considérase suficiente a elaboración e tramitación dun único proxecto que englobe todas as obras e instalacións da implantación industrial que se pretenda desenvolver, polo que se propón a eliminación da mencionada esixencia.

Regulación do uso oficinas:

Na presente normativa establécense que os aseos e equipamentos sanitarios axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable. Por outra banda, tamén establece unhas condicións con respecto ós servizos sanitarios en relación coa superficie do establecemento que non se consideran axeitadas, por facer referencia a aspectos que xa están regulados nas normativas existentes. Co fin de simplificar e unificar criterios, propónse que se faga referencia ao cumprimento da normativa aplicable e eliminar as condicións especificamente mencionadas.

Outra esixencia da presente normativa é a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire. Dado que é obrigado cumprimento que estas instalacións se inclúan no proxecto a presentar no Concello para a solicitude das licenzas, considérase suficiente a elaboración e tramitación dun único proxecto que englobe todas as obras e instalacións da implantación industrial que se pretenda desenvolver, polo que se propón a eliminación da mencionada esixencia.

Regulación do uso de salas de reunión e espectáculos:

Mantense a redacción íntegra, pero debido o seu vencellamento co uso hostaleiro, que está incluído dentro do uso comercial, propónse cambiar a súa ubicación dentro do documento para que vaia a continuación da regulación deste uso, para unha mellor organización da normativa.

Modificación do apartado “4.2.- Normas comúns de edificación”

Modificación do apartado “4.2.6.-Condicións de seguridade”

Establécense unhas condicións de seguridade de obrigatorio uso que se entende que non son necesarias posto que xa existe regulación a este respecto que se debe cumprir. Por esta razón, elimínanse as condicións sobre extintores manuais e equipos de manguera deixando a obrigatoriedade de axustarse ao disposto nas disposicións legais vixentes que sexan de aplicación.

Modificación do apartado “4.3.- Normas particulares da edificación”

Modificación do apartado 4.3.1.- Ordenanza 1 : Edificación adosada

Na variante 1.C. desta ordenanza establécese a posibilidade de implantar usos industriais na súa categoría 1.^a, o uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800 m². O establecemento totalmente discrecional dunha superficie máxima de 800m², supón una limitación que non aporta ningunha vantaxe na ordenación do parque, todo o contrario, xa que na realidade, nun uso mixto conviven os diferentes usos (almacenaxe, taller, sala de venta,...) sen que teña que existir una limitación física clara entre eles. Por esa razón, porponse a eliminación deste límite.

Modificación do apartado 4.3.2. Ordenanza 2. Edificación semiadosada

No apartado no que se regula os estudos de detalle, a ordenanza 2 establece que “...*en parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle cun ámbito que será a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela...*”, tal e como establece o artigo 73 da ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Dito artigo establece que en ningún caso un estudio de detalle poderá parcelar o solo (art.73, 2.b), polo que, para evitar posibles confusións, cómpre especificar que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas, a figura de planeamento do estudio de detalle non é a axeitada, e polo tanto non ten sentido a súa formulación.

Modificación do apartado 4.3.3. Ordenanza 3. Edificación illada

No apartado no que se regula os estudos de detalle, a ordenanza 3 establece que “...nos ámbitos H4, I4, K.1.1, K.1.2, L.1.1, L.1.2, nos cuarteiróns Q e N e en parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será exigible a formulación dun estudo de detalle para a ordenación dos cuarteiróns co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, presentando o estudo o nivel de anteproxecto”.

Tal e como se indica na ordenanza 2, o artigo 73 da ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia establece que en ningún caso un estudo de detalle poderá parcelar o solo (art.73, 2.b), polo que, para evitar posibles confusións, cómpre especificar que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas, a figura de planeamento do estudo de detalle non é a axeitada, e polo tanto non ten sentido a súa formulación.

Nesta ordenanza, a obrigabilidade do estudo de detalle para as parcelas de máis de 10.000m² considérase axeitado tendo en conta que non hai superficie máxima de parcela admisible nesta ordenanza.

Cómpre en cambio modificar o ámbito do estudo de detalle. A ordenanza 3 establece que o ámbito debe ser o quintero enteiro, o que carece de toda lóxica xa que a priori non se ten coñecemento das actividades e edificacións que se desenvolverán no resto de parcelas do quintero. Polo tanto, non sería posible definir as condicións de volumes ou condicións estéticas que lles serían de aplicación. Por esta razón, o estudo de detalle debe ser formulado sobre una única parcela de una superficie superior a 10.000 m² na que se quera implantar calquera actividade, pero non sobre outras parcelas totalmente alleas a dita actividade aínda que pertencen ao mesmo quintero.

Modificación do apartado 4.3.4. Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte

No apartado no que se regula os estudos de detalle, a ordenanza 4 determina que “...será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle para cada un dos ámbitos co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación das áreas de servizo, de estacionamento e dos espazos libres interiores e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, presentando o estudo de detalle o nivel de anteproxecto. A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requirimentos dos seus programas”.

Tal e como se indica nas ordenanzas anteriores, o artigo 73 da ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia. Dito artigo establece que en ningún caso un estudo de detalle poderá parcelar o solo (art.73, 2.b), polo que, para evitar

posibles confusións, cómpre especificar que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas, a figura de planeamento do estudio de detalle non é a axeitada, e polo tanto non ten sentido a súa formulación.

Modificación do apartado 4.3.5. Ordenanza 5. Área de servizos xerais

No apartado no que se regula os estudos de detalle, a ordenanza 5 determina que *“...Estas pezas estratéxicas deberán ser desenvoltas mediante sendos estudos de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteprojecto arquitectónico”*.

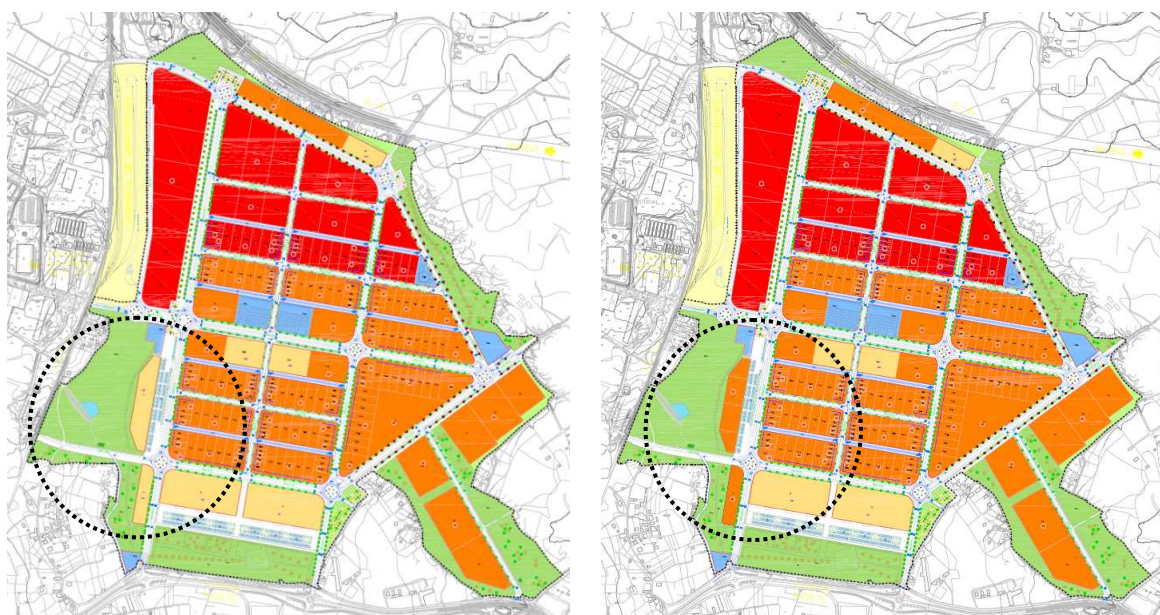
Tal e como se indica nas ordenanzas anteriores, o artigo 73 da ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia establece que en ningún caso un estudio de detalle poderá parcelar o solo (art.73, 2.b), polo que, para evitar posibles confusións, cómpre especificar que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas, a figura de planeamento do estudio de detalle non é a axeitada, e polo tanto non ten sentido a súa formulación.

Modificación do apartado “4.3.6.- Ordenanza 6. Área de servizos do río Rato”

Abrangue os ámbitos T e U, grafiadas no plano de zonificación do proxecto sectorial como uso terciario. Na ordenanza particular de aplicación a ditos ámbitos (ordenanza 6) establécense os seguintes usos permitidos:

- usos terciarios (comercial, oficinas e hoteleiro)
- usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.
- Usos dotacionais en todas as súas variantes.

A través do proceso de comercialización que se está levando a cabo, tense detectado un interés de desenvolver proxectos singulares de carácter terciario pero con alto componente de innovación, que fai necesaria a implantación de laboratorios, talleres ou outras instalacións vencelladas a actividades de I+D. Por esta razón, e dada a singularidade dos ámbitos dentro do parque propónse cambiar o uso do ámbito T e clasificalo como uso mixto en vez de uso terciario, coa limitación de que sólo poderán establecerse usos industriais pertencentes a categoría 1ª.



ZONIFICACIÓN VIXENTE

ZONIFICACIÓN MODIFICADA

Por outra banda, no apartado no que se regula os estudos de detalle, a ordenanza 6 determina que “...No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (T ou U) será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobranse de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteproxecto arquitectónico”. Tal e como se indica nas ordenanzas anteriores, o artigo 73 da ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia establece que en ningún caso un estudo de detalle poderá parcelar o solo (art.73, 2.b), polo que, para evitar posibles confusións, cómpre especificar que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas, a figura de planeamento do estudo de detalle non é a axeitada, e polo tanto non ten sentido a súa formulación.

Modificación do apartado “4.5.- Condicións ambientais e hixiénicas”

Modificación do apartado “4.5.2.- Augas residuais”

Considérase que debido no referente á normativa que é de aplicación, non é necesario enumerar todas as leis e normas vixentes, xa que co paso do tempo é probable que éstas queden obsoletas, polo que elimínase dito listado expoñendo que estarase ao disposto na normativa vixente.

En canto as determinacións dos trámites a realizar, o concello ten normativa propia polo que se suprimen as normas referentes á solicitude de permisos por non adaptarse a normativa municipal e considerarse esta suficiente.

Modificación do apartado “4.5.3.- Residuos sólidos e industriais”

Considérase que debido no referente á normativa que é de aplicación, non é necesario enumerar todas as leis e normas vixentes, xa que co paso do tempo é probable que éstas queden obsoletas, polo que elimínase dito listado expoñendo que estarase ao disposto na normativa vixente.

En canto as determinacións dos trámites a realizar, o concello ten normativa propia polo que se suprimen as normas referentes á solicitude de permisos por non adaptarse a normativa municipal e considerarse esta suficiente.

Modificación do apartado “4.8.- Normas de parcelación”**Modificación do apartado “4.8.1.- Xeneralidades”**

Considérase que se debe indicar que non é exisíble a formulación dun estudo de detalle para definir calquera parcelación no parque empresarial.

Modificación do apartado “4.8.3.- Agrupacións de parcelas”

Considérase que se debe indicar que non é exisíble a formulación dun estudo de detalle para definir calquera agrupación de parcelas no parque empresarial.

Modificación do apartado “4.8.4.- Segregacións de parcelas. Parcela mínima”

Considérase que se debe indicar que non é exisíble a formulación dun estudo de detalle para definir calquera segregación de parcelas no parque empresarial.

Modificación do apartado “7.- Cadro de características”

A posibilidade de adicar a uso industrial os ámbitos T e U fai que a dotación de prazas de aparcamento poida diminuír ao ser menor a dotación de prazas para uso industrial que para uso terciario. Así, este cambio só afectará ao número de prazas que se deberán prever no interior deses ámbitos e non ao cumprimento das dotacións do parque., polo que débese modificar a previsión de prazas contidas no cadro de características.

Modificación do documento “PLANOS”:

Cómpre grafiar no plano de zonificación o uso mixto dos ámbitos T e U en vez de uso terciario. Os planos a modificar son:

Nº DE PLANO	Título	Escala
Plano 2.1.2	ZONIFICACIÓN	A1 1:4000 A3 1:8000

3.2. ALCANCE DAS MODIFICACIÓNS

Descríbese de seguido o alcance da modificación avanzado, estruturado en función da ordenanza que é obxecto de modificación:

MODIFICACIÓNS DO PUNTO 4.1.- NORMAS XERAIS

- Modifícase o uso de servizos urbanos dentro dos usos do uso dotacional, para englobar a posibilidade de que entidades privadas poidan desenvolverlos.
- Modifícanse os grupos en que se clasifican os establecementos industriais, así como a categoría 1ª según a compatibilidade con outros usos.
- Na regulación do uso comercial elimínase o apartado d) refernete as condicións dos servizos sanitarios, por existir normativa municipal que o regula. Tamén elimínase a esixencia de presentar proxectos das instalacións de iluminación e acondicionamiento de aire por formar parte do proxecto necesario para tramitar a licencia.
- Na regulación do uso de oficinas elimínanse as dotacións de servizos sanitarios (apartados a.1), a.2), a.3)) por existir normativa municipal propia. Tamén elimínase a esixencia de presentar proxectos das instalacións de iluminación e acondicionamiento de aire por formar parte do proxecto necesario para tramitar a licencia

MODIFICACIÓNS DO PUNTO 4.2.- NORMAS COMÚNS DE EDIFICACIÓN

- No relativo as condicións de seguridade, elimínanse as condicións sobre extintores manuais e equipos de manguera por xa existir normativa suficiente ao respecto.

MODIFICACIÓNS DO PUNTO 4.3.- NORMAS PARTICULARES DA EDIFICACIÓN

Modificación da ordenanza 1. Edificación adosada

- Elimínase na variante 1.C desta ordenanza a limitación de superficie máxima de 800m² para uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil e o uso de talleres de mantemento, entretenemento, reparación e limpeza do automóbil.

Modificación da ordenanza 2. Edificación semiadosada.

- Indícase que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Modificación da ordenanza 3. Edificación illada

- Indícase que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.
- Modifícase o ámbito de estudo, pasando de ser o cuarteirón enteiro, a ser sobre a parcela de mais de 10.000 m² na que se queiran definir as condicións propias do estudo de detalle.

Modificación da ordenanza 4. Área de servizos ao transporte

- Indícase que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Modificación da ordenanza 5. Área de servizos xerais

- Indícase que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Modificación da ordenanza 6. Área de servizos do río rato

- Permítese o uso industrial en categoría 1ª dentro do cuarteirón T.
- Indícase que para parcelacións, segregacións, ou agrupacións de parcelas non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

MODIFICACIÓN DO PUNTO 4.5.- CONDICIÓN AMBIENTAIS E HIXIÉNICAS

- No referente as augas residuais, elimínase o listado de leis e normativas, deixando a referencia a que deberá axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de verquidos, protección ambiental de leitos, e en xeral do Dominio Público Hidráulico. No apartado 3 elimínase a relación de documentación a entregar por ter o concello a súa propia normativa, a que deba axustarse o propietario. Pola mesma razón elimínanse os puntos 6), 10), e o apartado do punto 12) onde se fixa o deber do concello de elaborar un inventario dos permisos de verquidos e comprobar periódicamente os verquidos na rede de sumidoiros. En caso de situación de emerxencia estarase ao disposto polos servizos municipais.

- En canto aos residuos sólidos e industriais, elimínase o listado de leis e normativas, deixando a referencia a que deberá axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de residuos. Elimínanse os puntos 6), 8) sobre documentación a presentar ante o concello de Lugo por existir normativa municipal propia que regula estes aspectos.

MODIFICACIÓN DO PUNTO 4.8.- NORMAS DE PARCELACIÓN

- Establécese con carácter xeral, que para a determinación de parcelacións, agrupacións ou segregacións de parcelas no parque empresarial non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

MODIFICACIÓN DO PUNTO 7.- CADRO DE CARACTERÍSTICAS

- Modifícase a dotación mínima de prazas de aparcamento para os ámbitos T e U.

MODIFICACIÓN DE PLANOS: PUNTO 2.-PLANOS DE ORDENACIÓN

Reedítase o plano 2.1.2 *Zonificación* do Instrumento de Ordenación Urbanística

.

4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES LEGAIS DE SOSTIBILIDADE

A Modificación do Proxecto Sectorial garante o cumprimento dos límites de sustentabilidade establecidos pola LOUGA.

As modificacións introducidas na ordenación non xeran un incremento sobre os sistemas dotacionais de espazos libres e equipamentos de uso público.

A ordenación definida na Modificación non xera un incremento de prazas no interior das parcelas, xa que ao cambiar de uso terciario a uso mixto, no caso de manterse o uso terciario manteríase a dotación de prazas invariable e, en caso de que se adique parte o a totalidade das parcelas ao uso industrial, a dotación de prazas veríase diminuída, polo que se cumprían as dotacións mínimas esixidas pola LOUGA.

Na seguinte táboa se inclúe o cómputo de prazas do Proxecto Sectorial vixente nos supostos que posibilita a ordenación. O suposto nº1 (S-1) considera unha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso industrial. O nº 2 (S-2) corresponde cunha ocupación de uso terciario no 100% da superficie de uso mixto.

PROXECTO SECTORIAL VIXENTE					
	ESTANDARES DE APLICACIÓN		PRAZAS GARANTIDAS POLA ORDENACIÓN		VARIACIÓNS
	S-1	S-2	S-1	S-2	
PRAZAS DE APARCAMENTO	12.711	18.395	16.765	18.398	+3
PRAZAS DE APARCAMENTO EN DOMINIO PÚBLICO	3.178	4.030	5.844	5.844	+1.814

Sendo,

S-1: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso industrial

S-2: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso terciario

As variacións reflicten os excedentes sobre o caso de maior demanda, de xeito que se garante que a ordenación cumpre os límites establecidos para todos os supostos.

Por outra banda, a seguinte táboa recolle a análise comparativa sobre o ámbito modificado que incide na variación da demanda e dotación das prazas de aparcamento no suposto mais esixente.

ANALISE COMPARATIVA P.S.V.-M.P.S. NO SUPOSTO DE MAIOR DEMANDA DE PRAZAS DE APARCAMENTO								
AMBITO CON MODIFICACIONES INCIDENTES	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDADE (m ² /m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)	DOTACIÓN PRAZAS LOUGA		DOTACIÓN PRAZAS ORDENACIÓN EN PARCELAS	
					GLOBAL	EN DOMINIO PÚBLICO		
T	PSV	T	19.348	1,00	19.348	387	129	258
	MPS	S-1	19.348	1,00	19.348	194	129	65
	MPS	S-2	19.348	1,00	19.348	387	129	258
U	PSV	T	9.548	1,00	9.548	191	64	127
	MPS	S-1	19.348	1,00	9.548	96	64	32
	MPS	S-2	19.348	1,00	9.548	191	64	127

Sendo,

PSV: Proxecto Sectorial Vixente

T : Uso terciario

MPS: Modificación do Proxecto Sectorial

S-1: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso industrial

S-2: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso terciario

Os datos recollidos na táboa anterior reflicten que a ordenación definida na presente modificación puntual non xera un incremento de prazas de aparcamento respecto ó Proxecto Sectorial vixente. Por outra banda, a oferta de prazas en dominio público non sofre variacións, conservándose a dotación vixente de 5.844 prazas.

Pode darse unha diminución da dotación de prazas en parcela en caso de adicar os cuarteiróns T e U a uso industrial en vez de uso mixto, o que suporía unha diminución de ata 288 prazas na dotación global.

A xustificación descrita resúmese no seguinte cadro, que recolle o cómputo de prazas da ordenación definida na Modificación do Proxecto Sectorial e o cumprimento dos estándares de aplicación.

MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL					
	ESTANDARES DE APLICACIÓN		PRAZAS GARANTIDAS POLA ORDENACIÓN		VARIACIÓNS
	S-1	S-2	S-1	S-2	
PRAZAS DE APARCAMENTO	12.519	18.395	16.477	18.398	+3
PRAZAS DE APARCAMENTO EN DOMINIO PÚBLICO	3.130	4.030	5.844	5.844	+1.814

Sendo,

S-1: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso industrial

S-2: Suposto dunha ocupación do 100% da superficie de uso mixto como uso terciario

5. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

5.1. MODIFICACIÓNS NO EPÍGRAFE 3. ORDENACIÓN DO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DO PROXECTO SECTORIAL

- **Apartado 3.5 Sistema dotacional**

Onde di:

“No que respecta ao cálculo das prazas de aparcamento necesarias, oscila entre dous valores extremos: o que resultaría do caso en que as zonas destinadas a uso mixto terciario-industrial cheguen a estar ocupadas na súa totalidade por un uso industrial, alcanzando así unha proporción de 84,40% de edificación industrial e un 15,60% de edificación terciaria, debendo reservar polo tanto, un total de 12.711 prazas de aparcamento; ou que o uso mixto chegue a ser ocupado completamente por usos terciarios, sendo a proporción neste caso de 67,29% de edificación terciaria e 32,71% industrial, debendo reservarse neste caso 18.395 prazas.

O Proxecto Sectorial garante a reserva dun número mínimo de 16.765 prazas no primeiro dos supostos antes descrito, e un máximo de 18.398 no segundo suposto, cubrindo en consecuencia o estándar esixido en calquera das dúas hipóteses. 5.844 prazas son de dominio público, cumprindo así os estándares da LOUG que definen que, como mínimo unha cuarta parte das prazas reservadas en ámbitos de uso industrial se reservarán para dominio público e no caso de ámbitos de uso terciario será dunha quinta parte; sumando así un número total de 3.178 no caso do primeiro suposto e de 4.030 no segundo. Regúlase o equilibrio entre a actividade e a reserva de aparcamento mediante as ordenanzas particulares.”

Modifícase por:

“No que respecta ao cálculo das prazas de aparcamento necesarias, oscila entre dous valores extremos: o que resultaría do caso en que as zonas destinadas a uso mixto terciario-industrial cheguen a estar ocupadas na súa totalidade por un uso industrial, alcanzando así unha proporción de 86,16% de edificación industrial e un 13,84% de edificación terciaria, debendo reservar polo tanto, un total de 12.519 prazas de aparcamento; ou que o uso mixto chegue a ser ocupado completamente por usos terciarios, sendo a proporción neste caso de 67,29% de edificación terciaria e 32,71% industrial, debendo reservarse neste caso 18.395 prazas.

O Proxecto Sectorial garante a reserva dun número mínimo de 16.562 prazas no primeiro dos supostos antes descrito, e un máximo de 18.398 no segundo suposto, cubrindo en consecuencia o estándar esixido en calquera das dúas hipóteses. 5.844 prazas son de dominio público, cumprindo así os estándares da LOUG que definen que, como mínimo unha cuarta parte das prazas reservadas en ámbitos de uso industrial se reservarán para dominio público e no caso de ámbitos de uso terciario será dunha quinta parte; sumando así un número total de 3.130 no caso do primeiro suposto e de 4.030 no segundo. Regúlase o equilibrio entre a actividade e a reserva de aparcamento mediante as ordenanzas particulares.”

5.2. MODIFICACIÓNS NO EPÍGRAFE 4. ORDENANZAS REGULADORAS DO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DO PROXECTO SECTORIAL

• Apartado 4.1.7. Definicións

Onde di:

- *Altura libre de pisos.*
Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente. Cando se trate de naves, a altura de planta e a altura libre de planta considéranse equivalentes.
- *Superficie ocupada.*

Modifícase por:

- *Altura libre de pisos.*
Entenderase como a distancia desde a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente. Cando se trate de naves, a altura de planta e a altura libre de planta considéranse equivalentes.
- *Altura libre mínima de pisos*
 - *Estará comprendida entre os seguintes valores:*
 - *Comecial: 3,20m en planta baixa e 3,00 metros en plantas distintas a baixa..*
 - *Oficinas: 2,60 metros se está en plantas diferentes da baixa, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.*
 - *Establecementos hoteleiros: 3,20 metros mínimo en zonas comúns de uso público, 2,60 metros mínimo en habitacións, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.*
 - *Outros servizos terciarios: 3,20 metros mínimo; se existirán elementos escalonados ou decorativos nalgún punto da sala, a súa altura libre non será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitíndose 2,40 metros na zona de aseos.*
 - *Industrial: en función da ordenanza e o tipo de actividade; nos lugares de traballo a altura mínima será de 3 metros.*
 - *Equipamento comunitario: 3,20 metros mínimo.*
 - *Sotos e semisotos: a altura libre en pezas non habitables non poderá ser inferior en ningún punto das mesmas a 2,40 metros, medidos desde o*

pavimento da peza á cara inferior do forxado, ou 2,20 metros a calquer elementos estrutural ou de instalacións que puidera colgar por debaixo deste.

- *Superficie ocupada.*

- **Apartado 4.1.8. Condicións xerais de uso. Definición de uso dotacional**

Onde di:

C.- Uso Dotacional: É o que serve para prover aos cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.

Distínguense os seguintes tipos de usos dotacionais:

- *Uso Docente e investigador. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e as de investigación.*
- *Uso Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.*
- *Uso Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).*
- *Uso Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, auditorios, centros sociais, centros de reunión e congresos, etc.).*
- *Uso Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.*
- *Uso Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e os espectáculos.*
- *Uso de Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, instalacións e redes de transportes e comunicacións instalacións para o subministro de servizos urbanísticos, etc.*
- *Uso de Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ao exercicio da administración pública, ao desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.*

Modifícase por:

C.- Uso Dotacional: É o que serve para prover aos cidadáns do equipamento que facilite e posibilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos propios da vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecemento ou infraestruturais.

Distínguense os seguintes tipos de usos dotacionais:

- *Uso Docente e investigador. Comprende o uso dotacional correspondente ás actividades formativas e de ensino e as de investigación.*

- *Uso Sanitario. Corresponde ás actividades de prestación de asistencia médica e servizos sanitarios e hospitalarios.*
- *Uso Asistencial. Corresponde a aquelas actividades de tipo social de servizo a grupos que demandan unha atención diferenciada (centros de anciáns, de minusválidos, asilos, garderías, etc.).*
- *Uso Sociocultural. Comprende as actividades culturais asociativas e de relación social que impliquen locais permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, auditorios, centros sociais, centros de reunión e congresos, etc.).*
- *Uso Deportivo. Refírese ás actividades relacionadas coa práctica da cultura física e do deporte.*
- *Uso Recreativo. Comprende as actividades relacionadas co ocio e os espectáculos.*
- *Uso de Servizos urbanos. Comprende aquelas dotacións destinadas á provisión de servizos públicos de carácter específico, desenvolvidas por organismos públicos ou por entidades privadas de carácter subsidiario ou que teñan com obxecto principal da súa actividade a provisión dun servizo destas características, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, matadoiros, instalacións e redes de transportes e comunicacións instalacións para o subministro de servizos urbanísticos, etc.*
- *Uso de Administración pública. Comprende as dotacións terciarias destinadas ao exercicio da administración pública, ao desenvolvemento das funcións públicas institucionais e á prestación de servizos públicos.*

- **Apartado 4.1.8. Condicións xerais de uso. Regulación do uso industrial e almacén**

Onde di:

“Regulación do uso industrial e almacéns

Enténdese nestas Normas por uso industrial o correspondente aos edificios ou locais dedicados ao conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía así como as actividades de almacenaxe e distribución de produtos e da venda por xunto.

Inclúe en consecuencia as seguintes actividades:

a) Producción, que comprende aquelas actividades que teñen como obxecto principal a obtención de produtos por procesos transformadores, e inclúe funcións técnicas e económicas, especialmente ligadas á función principal, tales como a reparación, garda ou depósito de medios de produción e materias primas, así como a almacenaxe de produtos acabados para o seu subministro a maioristas, instaladores, fabricantes, etc.

Inclúense neste uso as actividades de investigación aplicada –comprendendo laboratorios, centros informáticos etc.,- complementarias e de servizo ás empresas.

b) Almacenaxe e comercio por xunto, que comprende aquelas actividades independentes que teñen como obxecto principal o depósito, garda ou almacenaxe de bens e produtos, así como as funcións de almacenaxe e distribución de mercancías propias do comercio por xunto. Así mesmo inclúense aquí outras funcións de depósito, garda ou almacenaxe ligadas a actividades principais de industria, comercio polo miúdo, transporte ou outros servizos de uso terciario, que requiren espazo adecuado separado das funcións básicas de produción, oficina ou despacho ao público.

c) Reparación e tratamento de produtos. Comprende aquelas actividades que teñen como función principal reparar ou tratar obxectos coa fin de restauralos ou modificalos, pero sen que perdan a súa natureza inicial.

Os establecementos industriais, en función dos produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1º:

Industrias da construción: talleres de pintura e decoración; escultura, cantería e pulido de pedras artificiais; vidrería e en xeral, os dedicados á preparación de materiais pétreos, naturais ou artificiais, cerámicos, vidros, áridos e aglomerantes, etc. Almacéns de materiais de construción.

Grupo 2º:

Industrias electromecánicas: talleres e almacéns de ferretería, fontanería, latón, bronceístas, praterías, fabricación de camas e mobles metálicos, carpintería metálica, xoguetería, óptica, mecánica de precisión e electrotécnica; reparacións electromecánicas, con exclusión dos destinados unicamente á reparación de automóviles ou anexos ás instalacións de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º:

Industrias da madeira e o moble: talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles onde a materia principal sexa a madeira e os seus derivados; xoguetería non mecánica; instrumentos de música con caixa de madeira e os seus derivados; fabricación e preparación de embalaxes e de pasta de madeira, productos sintéticos, celuloide, pasta de papel e cartón, etc. Almacéns destas industrias.

Grupo 4º:

Industrias químicas: talleres e laboratorios de preparación de productos químicos en xeral; tratamentos químicos de productos de calquera clase, incluso de peles e o seu curtido; productos e especialidades farmacéuticas, productos de perfumería e limpeza e fabricación de vidros, esmaltes, pinturas, lacas e vernices, etc. Almacéns de productos químicos.

Grupo 5º:

Industrias téxtiles e do vestido: talleres de confección e adorno de roupas de todas clases; sombreirería, zapatería e luvas; albardaría; reparación, acabado, tinxidura e limpeza de roupas; confección de adornos, xoiería e bixutería e talleres de fiado, tecidos, encaixes, incluso tinxidura, apresto e acabado dos mesmos, etc. Almacéns téxtiles.

Grupo 6º:

Industrias da alimentación: tafonas, fornos de confeitaría, galletas, etc.; preparación refino e cortado de azucre; torrefacción de graos de café, cebada, chicoria, cacao e moído e envase destes productos; establecementos de frituras de productos vexetais e animais, preparación e envase de leite e productos lácteos; matanza de animais de curral e gando; preparación de conservas a base de carne e peixe; preparación de conservas vexetais, productos alimenticios de todo tipo; preparación e envase de bebidas, fábricas de xeo, xeadorías e instalacións frigoríficas de conservación; fábricas de cervexa e fariñas, etc. Almacéns de productos de alimentación.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel e cartón e da comunicación: talleres de imprenta, litografía, encadernación e artes gráficas en xeral; de

cortado, dobrado, engomado de obxectos de papel e cartón con impresión e sen ela; de gravado e fabricación de rótulos esmaltados; talleres e laboratorios de fotografía e artes fotomecánicas, de revelado, copiado e montaxe de películas, estudos de dobraxe e sonorización, estudos de radio e televisión, etc. Almacéns de materiais relacionados con estas industrias.

Grupo 8º:

Instalación dos servizos de distribución de enerxía eléctrica, auga, limpeza e telecomunicacións: *estacións de xeración, transporte, transformación e distribución de enerxía eléctrica; instalacións de elevación, conducción, distribución e depuración de augas; limpeza, desinfección, destrución ou aproveitamento de produtos residuais urbanos, etc.*

Grupo 9º:

Industrias do metal e construción de material móbil: *construción automóbil, transformados metálicos e construción de maquinaria e a súa almacenaxe.*

Grupo 10º:

Industrias e almacéns agropecuarios: *serradoiros e almacéns de madeira en bruto, almacéns de pensos, de produtos agrícolas e de maquinaria agropecuaria.*

Os establecementos industriais, de acordo coa compatibilidade cos outros usos permitidos, que así se indiquen no Proxecto Sectorial, clasifícanse nas seguintes categorías:

Categoría 1ª:

Pertencen a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Do grupo 1º:

- *As fábricas de produtos hidráulicos, pedra artificial, mosaicos e similares, cunha superficie máxima de 800 metros cadrados.*
- *Os talleres de serra e labra de pedra, mármore, etc. cunha superficie máxima de 800 metros cadrados.*
- *Os talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 800 metros cadrados.*
- *Almacéns de materiais de construción, con 800 metros cadrados de superficie máxima.*

Do grupo 2º:

- *Os almacéns de produtos metalúrxicos clasificados.*
- *Os talleres electromecánicos con excepción de forxas mecánicas.*

Do grupo 3º:

- Os talleres de carpintería, tapicería, decorado e acabado de mobles dos cales a materia prima sexa a madeira e os seus derivados, os de xoguetería non mecánica, os de instrumentos musicais de madeira, a fabricación e preparación de embalaxes. Todos eles en superficie non superior a 800 metros cadrados.

Do grupo 4º:

- Os laboratorios de produtos químicos, pequenas fábricas de xabón, lixivia e perfumes coas seguintes limitacións:
 - a) Que non ocupen unha superficie superior a 800 metros cadrados.
 - b) Que non desprendan ningunha clase de ácidos ou lixos nocivos ou prexudiciais.
 - c) Que non vertan augas residuais nocivas para a depuración biolóxica das mesmas ou para a conservación dos conductos da rede de sumidoiros.
- As fábricas de cores de pintura coas limitacións anteriores e as establecidas para substancias inflamables e combustibles.
- Os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.
- As manufacturas de caucho, coiro e materiais similares coas mesmas limitacións anteriores sempre que o volume máximo de substancias inflamables que se almacenen, non excedan de 500 quilos e os almacéns de substancias combustibles que non superen a cifra indicada.

Do grupo 5º:

- Os talleres de tinturería, lavado e limpeza que empreguen potencia mecánica e líquidos inflamables para o seu traballo, coas limitacións establecidas para o grupo 4º, e sempre que a superficie ocupada non exceda de 800 metros cadrados.
- As manufacturas téxtiles con superficie máxima de 800 metros cadrados.

Do grupo 6º:

- A preparación dos produtos alimenticios para o home e para o gando sen matanza nin utilización de produtos residuais do matadoiro, sempre que a superficie ocupada non exceda de 800 metros cadrados.
- Almacéns e preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gasosas e xeo coa súa superficie non superior a 800 metros cadrados.

Do grupo 7º:

- Todos os talleres de artes gráficas con superficie máxima de 800 metros cadrados.
- As manufacturas de papel e cartón con superficie máxima de 800 metros cadrados.
- As industrias e actividades de comunicación.

Do grupo 8º:

- Parques de limpeza.

- *Todas as instalacións de distribución dos servizos de gas, auga e electricidade cando a súa localización en cuarteiróns industriais sexa compatible cos servizos que prestan.*

Do grupo 10º:

- *Os almacéns de produtos e maquinaria agrícola, con ou sen actividade comercial, ocupando menos de 800 m² de superficie.*

Na categoría 1ª nos seus distintos grupos o equipo de forza motriz non excederá da potencia instalada de 30 CV.

- *Condições xerais para os almacéns da Categoría 1ª:*

Todas as clases de almacéns limitados a 800 m², coas restricións establecidas nas de primeira categoría para substancias combustibles ou inflamables.

Estas restricións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes tecnicamente suficientes.

Os núcleos industriais que agrupen industrias dunha mesma característica, someteranse a illamentos especiais e a ordenanzas adecuadas ao tipo de industria e á localización proxectada.

Molestia, nocividade, insalubridade e perigo.

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos contense no Decreto 2414/1961, do 30 de novembro (derrogado pola Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera (BOE 16.11.2007) e disposicións concordantes e aplicarase aos usos tipificados polo dito decreto.

Os establecementos industriais da categoría 1.ª, para cada actividade diferente que se leve a cabo, non excederán, por toda clase de efectos, a intensidade 3.

Os establecementos da categoría 2.ª non poderán superar o índice 4 máis que para dúas clases de efectos.

Ademais de cumprir as condicións de edificación, os locais industriais instalaranse de forma que permitan previr os sinistros, combatelos e evitar a súa propagación.

As activida des perigosas, en calquera caso, deberán respectar as normas específicas de aplicación xeral ditadas para cada produto polo organismo competente.

Quedan prohibidas as instalacións industriais catalogadas como insalubres, nocivas e perigosas no Decreto do 30 de novembro de 1961 (Decreto 2414/1961), (derrogado pola Lei 34/2007, do 15 de novembro, de calidade do aire e protección da atmosfera (BOE 16.11.2007)) e nas súas sucesivas modificacións, que non cumpran os requisitos legais e regulamentariamente establecidos para evitar as súas prexudiciais consecuencias.

Modifícase por:**“Regulación do uso industrial e almacéns**

Enténdese nestas Normas por uso industrial o correspondente aos edificios ou locais dedicados ao conxunto de operacións que se executen para a obtención e transformación de primeiras materias, a súa posterior transformación, o seu envasado, almacenaxe, distribución e reparación. Inclúense na definición deste uso as actividades de artesanía así como as actividades de almacenaxe e distribución de produtos e da venda por xunto.

Inclúe en consecuencia as seguintes actividades:

a) Producción, que comprende aquelas actividades que teñen como obxecto principal a obtención de produtos por procesos transformadores, e inclúe funcións técnicas e económicas, especialmente ligadas á función principal, tales como a reparación, garda ou depósito de medios de produción e materias primas, así como a almacenaxe de produtos acabados para o seu subministro a maioristas, instaladores, fabricantes, etc.

Inclúense neste uso as actividades de investigación aplicada –comprendendo laboratorios, centros informáticos etc.,- complementarias e de servizo ás empresas.

b) Almacenaxe e comercio por xunto, que comprende aquelas actividades independentes que teñen como obxecto principal o depósito, garda ou almacenaxe de bens e produtos, así como as funcións de almacenaxe e distribución de mercancías propias do comercio por xunto. Así mesmo inclúense aquí outras funcións de depósito, garda ou almacenaxe ligadas a actividades principais de industria, comercio polo miúdo, transporte ou outros servizos de uso terciario, que requiren espazo adecuado separado das funcións básicas de produción, oficina ou despacho ao público.

c) Reparación e tratamento de produtos. Comprende aquelas actividades que teñen como función principal reparar ou tratar obxectos coa fin de restauralos ou modificalos, pero sen que perdan a súa natureza inicial.

Os establecementos industriais, en función dos produtos que neles se obteñan, manipulen ou almacenen clasifícanse nos seguintes grupos:

Grupo 1:

Talleres artesanais: comprende as actividades na que a súa función principal é a obtención ou transformación de produtos por procedementos non seriados ou en pequenas series, que poden ser vendidos directamente ao público ou a través de intermediarios.

Grupo 2:

Talleres industriais: aqueles nos que se desenvolven operacións de carácter eminentemente non manual (mecánico, químico, biolóxico,...).

Grupo 3:

Talleres de automoción: comprende as actividades destinadas ao mantemento e reapuración de vehículos.

Grupo 4:

Industria en edificio exclusivo.

Grupo 5:

Almacenaxe: comprende actividades adicadas ao depósito, garda, custodia, clasificación e distribución de bens, produtos e mercadorías con exclusivo suministro a maioristas, instaladores, fabricantes, distribuidores e, en xeral, servizos de venda por xunto.

Grupo 6:

Servizos empresariais: comprenden aquelas actividades baseadas fundamentalmente en novas tecnoloxías, manexo de información, cálculo e proceso de datos, desenvolvemento de software e sistemas informáticos e, en xeral, actividades de investigación e desenvolvemento.

En caso de usos industriais non incluídos expresamente na clasificación da presente normativa, serán de aplicación as condicións de aquél ao que polas súas características máis se poida asemellar.

Os establecementos industriais, de acordo coa compatibilidade cos outros usos permitidos, que así se indiquen no proxecto sectorial, clasificaranse nas seguintes categorías:

- o Categoría 1ª:

Pertencen a esta categoría as instalacións comprendidas nos seguintes grupos e nas condicións que se sinalan:

Grupo 1: os talleres artesanais considéranse compatibles co uso terciario.

Grupo 2: os talleres industriais que:

a.- no referente as emisións potencialmente contaminadoras da atmósfera, aqueles que desenvolvan actividades que non estean clasificadas dentro dos grupos A ou B do RD 100/2011 polo que se actualiza o catálogo de actividades potencialmente contaminadoras da atmósfera, segundo o establecido na lei 34/2007 de calidade do aire e protección da atmósfera.

b.- non vertan augas residuais nocivas para a súa depuración biolóxica ou para a conservación dos condutos da rede de sumidoiros.

c.- os laboratorios biolóxicos, coas mesmas limitacións, sempre que non posúan estancias de gando para un número de cabezas superior a sete.

d.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes técnicamente suficientes.

Grupo 3: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 4: coas mesmas condicións que o grupo 2.

Grupo 5: os almacéns que:

a.- cumpran as limitacións establecidas para substancias inflamables e combustibles. Estas limitacións poderán atenuarse cando as condicións técnicas en que se establezan determinen unha seguridade contra accidentes técnicamente suficientes.

Grupo 6: en caso de actividades de investigación e desenvolvemento que requieran a instalacións de salas de laboratorio, talleres de proba, ensamblaxe..., estes deberán cumprir as condicións establecidas para o grupo 2.

o Categoría 2ª.

Inclúense nesta categoría todas as industrias e almacéns non incluídos na categoría anterior por superar os límites establecidos para ela.

Molestia, nocividade, insalubridade e perigo

As definicións de actividade molesta, nociva, insalubre e perigosa e a determinación dos seus efectos serán as que determine a lexislación vixente.

- **Apartado 4.1.8. Condicións xerais de uso. Regulación do uso comercial**

Onde di:

“Regulación do uso comercial

Establécense as seguintes categorías:

a) Pequeno comercio:

Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de dimensión non superior a 500 metros cadrados de superficie útil de exposición e venda ao público.

b) Mediano comercio:

Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de superficie útil de exposición e venda ao público comprendida entre 500 metros cadrados e 2.500 metros cadrados, ou agrupados en forma de galerías ou centros comerciais con unha superficie conxunta inferior á establecida para grandes establecementos comerciais.

c) Grandes establecementos comerciais:

Serán considerados grandes establecementos comerciais aqueles destinados ao comercio polo miúdo de calquera clase de artigo cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 metros cadrados.

Enténdese por superficie de exposición e venda ao público aquela onde se produce o intercambio comercial, constituída polos espazos destinados á exposición ao público dos artigos ofertados, xa sexa mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras ou murais, os probadores, as caixas rexistradoras e, en xeral, todos os espazos destinados á permanencia e paso do público, excluíndose expresamente as superficies destinadas a oficinas, aparcamentos, zonas de carga e descarga e almacenaxe non visitables polo público e, en xeral, todas aquelas dependencias ou instalacións de acceso restrinxido ao mesmo, así como, no caso dos locais agrupados ou integrados en grandes superficies comerciais, os espazos interiores destinados a accesos comúns a ditos locais.

Enténdese por locais independentes, aqueles establecementos aos que se accede directamente dende a vía pública ou espazos libres, e por locais agrupados, aquel conxunto de locais aos que, dende a vía pública ou espazos libres, accedese por espazos edificados comúns.

Todos os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

a) Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

b) A altura libre mínima dos locais comerciais será de 3,20 m, e deberán adaptarse ás condicións esixidas pola regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo, ao Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas e demais normativa de aplicación.

b.1) Os establecementos comerciais que dispoñan dunha superficie de máis de 1.000 m² deberán contar cunha altura libre mínima de 3,50 m.

b.2) Os establecementos comerciais a partir de 3.000 m² deberán contar cunha altura libre de 4 m.

b.3) O semisoto e o primeiro soto deberán ter unha altura libre mínima de 3,50 m.

b.4) Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe e cuartos de instalacións.

b.5) En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e as restantes condicións desta normativa.

c) Os aseos e equipos sanitarios axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable dispoñendo, en todo caso, de ventilación natural directa ou de ventilación natural inducida.

d) Os locais comerciais dispoñerán dos seguintes servizos sanitarios: ata 100 m², un retrete e un lavabo; por cada 200 m² máis ou fracción, aumentarase un retrete e un lavabo. A partires dos 100 m² instalaranse con absoluta independencia para cada sexo. En calquera caso estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais e, por conseguinte, deberán instalarse cun vestíbulo ou zona de illamento.

e) *Nos locais comerciais que forman un conxunto como mercados, centros comerciais... poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.*

f) *A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estando ao disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.*

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación terán que ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local, exceptuándose os locais exclusivamente destinados a almacéns e corredores.

Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento. No caso de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, o Concello poderá cerrar total ou parcialmente o local en canto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

g) *Dispoñerán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e as características da actividade, resulten necesarios.*

h) *As estruturas da edificación serán resistentes ao fogo e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ao exterior rúidos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.*

i) *Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.*

Condicións particulares do uso hostaleiro:

a) *Cumprirán as condicións de uso comercial e as que lle correspondan como actividade cualificada.*

b) *A altura mínima libre que deben ter os locais destinados a uso hostaleiro será de 3,20 metros medidos desde o chan da sala ao teito desta acabado. De*

existiren elementos graduados ou decorativos nañgún punto da sala, a súa altura libre non será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

- c) En planta soto, cando estea vinculada ao uso hostaleiro, permítese a localización de almacéns e aseos, que deberán cumprir coa normativa de seguridade e accesibilidade.*
- d) Todos os locais deberán cumprir coas normas de accesibilidade e coa normativa sectorial específica.*

Modifícase por:

“Regulación do uso comercial

Establécense as seguintes categorías:

a) Pequeno comercio:

Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de dimensión non superior a 500 metros cadrados de superficie útil de exposición e venda ao público.

b) Mediano comercio:

Cando a actividade comercial ten lugar en locais independentes de superficie útil de exposición e venda ao público comprendida entre 500 metros cadrados e 2.500 metros cadrados, ou agrupados en forma de galerías ou centros comerciais con unha superficie conxunta inferior á establecida para grandes establecementos comerciais.

c) Grandes establecementos comerciais:

Serán considerados grandes establecementos comerciais aqueles destinados ao comercio polo miúdo de calquera clase de artigo cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 metros cadrados.

Enténdese por superficie de exposición e venda ao público aquela onde se produce o intercambio comercial, constituída polos espazos destinados á exposición ao público dos artigos ofertados, xa sexa mediante mostradores, estanterías, vitrinas, góndolas, cámaras ou murais, os probadores, as caixas rexistradoras e, en xeral, todos os espazos destinados á permanencia e paso do

público, excluíndose expresamente as superficies destinadas a oficinas, aparcamentos, zonas de carga e descarga e almacenaxe non visitables polo público e, en xeral, todas aquelas dependencias ou instalacións de acceso restrinxido ao mesmo, así como, no caso dos locais agrupados ou integrados en grandes superficies comerciais, os espazos interiores destinados a accesos comúns a ditos locais.

Enténdese por locais independentes, aqueles establecementos aos que se accede directamente dende a vía pública ou espazos libres, e por locais agrupados, aquel conxunto de locais aos que, dende a vía pública ou espazos libres, accedese por espazos edificadas comúns.

Todos os locais de uso comercial deberán observar as seguintes condicións:

a) Os locais situados en nivel inferior á planta baixa, non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unidos a este por escaleira con ancho mínimo dun metro.

b.1) Os sotos só poderán destinarse a almacenaxe, cuartos de instalación e garaxe.

b.2) En todo caso respectarase a altura máxima da ordenanza correspondente e as restantes condicións desta normativa.

c) Os aseos e equipos sanitarios axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable dispoñendo, en todo caso, de ventilación natural directa ou de ventilación natural inducida.

d) Nos locais comerciais que forman un conxunto como mercados, centros comerciais... poderán agruparse os servizos sanitarios correspondentes a cada local. O número de servizos virá determinado pola aplicación da condición anterior sobre a suma da superficie de locais incluíndo os espazos comúns de uso público.

e) A luz e ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial estando ao disposto na regulamentación sobre Seguridade e Saúde no Traballo.

Se soamente ten luz e ventilación natural, os ocos de luz e ventilación terán que ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local, exceptuándose os locais exclusivamente destinados a almacéns e corredores.

f) Dispoñerán das saídas de urxencia, accesos especiais para extinción, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso, e de acordo coa natureza e as características da actividade, resulten necesarios.

g) As estruturas da edificación serán resistentes ao fogo e os materiais deberán ser incombustibles e de características tales que non permitan chegar ao exterior rúidos ou vibracións por riba dos niveis que se determinen.

h) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir, a supresión de molestias, olores, fumes, vibracións, etc.

Condições particulares do uso hostaleiro:

a) Cumprirán as condicións de uso comercial e as que lle correspondan como actividade cualificada.

b) De existiren elementos graduados ou decorativos nalgún punto da sala, a súa altura libre non será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

- **Apartado 4.1.8. Condicións xerais de uso. Regulación do uso de oficinas**

Onde di:

“Regulación do uso de oficinas

Corresponde ás actividades cuxa función é prestar servizos administrativos, profesionais, financeiros, de información, de xestión e outros. Exclúense os servizos prestados polas Administracións Públicas que se inclúen no uso dotacional.

Condicións xerais

a) Os aseos e equipos sanitarios desta clase de uso axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable, dispoñendo en todo caso de ventilación natural directa ou ventilación natural conducida. Supletoriamente os locais disporán dos seguintes servizos sanitarios:

a.1) Ata 100 m², un retrete e un lavabo. Por cada 100 m² máis ou fracción aumentaranse un retrete e un lavabo.

a.2) A partires dos 100 m² instalaranse con independencia para cada sexo.

a.3) Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñendo dun vestíbulo de illamento.

Os edificios onde se instalen varias firmas poderán agrupar nun bloque as dotacións de aseos, mantendo o número e condición con referencia á superficie total, incluídos os espazos comúns de uso público.

b) As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización polo público. A altura libre deste local en semisoto será de polo menos 2,70 m. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe, aparcamento e cuartos de instalacións.

Nas restantes plantas a altura libre mínima dos locais de oficinas será de 2,70 m.

c) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial.

Se soamente ten luz e ventilación natural os ocios de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.

d) *Esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.*

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionaran correctamente, a administración poderá cerrar total ou parcialmente o local en tanto non se adopten as medidas correctoras oportunas.

e) *Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e aos viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.”*

Modifícase por:

“Regulación do uso de oficinas

Corresponde ás actividades cuxa función é prestar servizos administrativos, profesionais, financeiros, de información, de xestión e outros. Exclúense os servizos prestados polas Administracións Públicas que se inclúen no uso dotacional.

Condicións xerais

a) *Os aseos e equipos sanitarios desta clase de uso axustaranse ao establecido pola normativa sectorial aplicable, dispoñendo en todo caso de ventilación natural directa ou ventilación natural conducida.*

b) *As oficinas que se establezan en semisotos non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1 metro cando teñan utilización polo público. Os locais situados no soto non poderán destinarse a outros usos distintos dos de almacenaxe, aparcamento e cuartos de instalacións.*

c) *A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Se soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local.*

d) *Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e aos viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruídos, vibracións, etc.”*

- **Apartado 4.1.8. Condicións xerais de uso. Regulación do uso de salas de reunión e espectáculos**

Onde di:

Condicións particulares do uso hostaleiro:

(...)

Regulación do uso de oficinas

(...)

Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as de uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.”

Modifícase por:

Condicións particulares do uso hostaleiro:

(...)

Regulación do uso salas de reunión e espectáculos

As condicións de aplicación serán as de uso comercial e as establecidas no Regulamento Xeral de Policía de Espectáculos Públicos e Actividades Recreativas.”

Regulación do uso de oficinas

(...)

- **Apartado 4.2.6. Normas comúns de edificación. Condicións de seguridade**

Onde di:

“4.2.6. Condicións de seguridade

Axustaranse ao disposto na NBE CPI-96 e aos seus Anexos, Ordenanza Xeral de Seguridade e Saúde no Traballo e demais disposicións legais vixentes que lles sexan de aplicación.

Serán de obrigatorio uso como mínimo, as seguintes:

Extintores Manuais

Aparatos de manexo manual que conteñan no seu interior unha carga (espuma, po seco, ou anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sufocar fogos incipientes.

Levará incorporado un soporte para a súa fixación a paramentos verticais e o modelo a empregar deberá estar homologado polo Ministerio de Industria.

A carga dos extintores a colocar determinarase como segue:

- En oficinas: un extintor por cada planta situado na caixa da escaleira e como mínimo cada 200 metros cadrados construídos ou fracción.*
- En naves de fabricación ou almacenaxe: un extintor por cada 200 metros cadrados construídos ou fracción.*
- Ademais colocarse un extintor, como mínimo, nos locais que alberguen: contadores de electricidade, depósitos de combustibles, centros de transformación, etc.*
- Xustificarase a eficacia e tipo de axente extintor en base á carga de fogo previsible e tipo de fogo, segundo o proceso industrial de que se trate.*

Equipos de manguera

Instalacións de extinción de incendios formados por unha condución independente do resto da fontanería e que terá, como mínimo, as seguintes características:

- Toma da rede xeral, con chaves de paso e válvula de retención.*
- Condución capaz de soportar unha presión de 15 atmosferas.*
- Equipos de manguera, co correspondente armario de aloxamento instalados en paramentos verticais, a 120 centímetros do pavimento e coas características especificadas na norma UNE 23.091.*

Cando a rede de subministro non garanta unha presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm² (344 Kpa), instálase un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidade suficiente para manter durante 1 hora o funcionamento simultáneo de dúas bocas de incendio cun caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg.

Para as B.I.E. de 45 m/m D e 1,6 l/seg para as de 25 m/m de D. O grupo de presión e o depósito de auga situáranse sempre baixo a rasante do pavimento e nas zonas de recuamento da parcela ou en espazos libres da mesma, non permitíndose o seu emprazamento no interior das oficinas ou naves.

O número mínimo de equipos de mangueira a instalar determínase como segue:

- Oficinas: en cada planta, instálase un equipo por cada 40 metros ou fracción de lonxitude de fachada principal.

- Naves de fabricación ou almacenaxe: en cada planta instálaranse un equipo por cada 600 metros cadrados de nave, situados a unha distancia non superior a 40 metros un de outros e cun mínimo de dous equipos, para naves inferiores a 600 metros cadrados. Os equipos instálaranse xunto á porta de entrada e saída da nave e polo interior da mesma.

Os restantes usos regularanse pola lexislación vixente que lle sexa aplicable en cada caso.”

Modifícase por:

“4.2.6. Condicións de seguridade

Axustaranse ao disposto no Código Técnico e aos seus Anexos, no Traballo e demais disposicións legais vixentes que lles sexan de aplicación.”

- **Apartado 4.3.1. Normas particulares da edificación. Ordenanza 1. Edificación acaroadada**

Onde di:

“4.3.1. Ordenanza 1. Edificación acaroadada”.

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2, G2a, H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P6 e P6a.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 1.B. Comprende os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2 e G2a.

Variante 1.C. Comprende os ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P6 e P6a.

Definición. Regula a construción de naves acaroadas de tamaño pequeno e medio, e ocupación intensiva da parcela.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafiada en planos de ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros á fronte de parcela.

Respecto ao fondo da parcela, a edificación poderá acaroarse ou recuarse. Neste último caso o recuamento mínimo será de 3 m.

Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

Parcela mínima. 600 m2.

Parcela máxima. 6.000 m².

Fronte mínima. 15 m.

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos.

Altura. A altura máxima da edificación será de 10 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será 1 m²/m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

– Usos permitidos:

Variante 1.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de servizos urbanos.

Variante 1.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais na súa categoría 1.^a, o uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800 m².

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

– Usos tolerados:

Variante 1.C.

Toléransen os usos de almacenaxe en todas as categorías.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos puntos anteriores.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 200 m² construídos.

– Condicións particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza.

Comprende os ámbitos E2a, E4a, F2a, F4a, G2a, H1a, H3a, I1a, I3a, J1a, J3a, K2a, K4a, L2a, L4a, M2a, O2a, O3a, O4a, O6a, P2a, P3a, P4a e P6a.

A superficie de ocupación máxima virá dada pola aplicación dos recuamentos mínimos. A altura máxima será a permitida nesta ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro de características.

O ámbito constitúe unha única parcela.

Deberán tratarse como fachada todas as frontes de parcela

Modifícase por:

“4.3.1. Ordenanza 1. Edificación acaroadada”.

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2, G2a, H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P6 e P6a.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 1.B. Comprende os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2 e G2a.

Variante 1.C. Comprende os ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P6 e P6a.

Definición. Regula a construción de naves acaroadas de tamaño pequeno e medio, e ocupación intensiva da parcela.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafiada en planos de ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros á fronte de parcela.

Respecto ao fondo da parcela, a edificación poderá acaroarse ou recuarse. Neste último caso o recuamento mínimo será de 3 m.

Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

Parcela mínima. 600 m².

Parcela máxima. 6.000 m².

Fronte mínima. 15 m.

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos.

Altura. A altura máxima da edificación será de 10 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será 1 m²/m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

– Usos permitidos:

Variante 1.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de servizos urbanos.

Variante 1.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais na súa categoría 1.^a, o uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública.

– Usos tolerados:

Variante 1.C.

Toléransen os usos de almacenaxe en todas as categorías.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos nos puntos anteriores.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 200 m² construídos.

– Condicións particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza.

Comprende os ámbitos E2a, E4a, F2a, F4a, G2a, H1a, H3a, I1a, I3a, J1a, J3a, K2a, K4a, L2a, L4a, M2a, O2a, O3a, O4a, O6a, P2a, P3a, P4a e P6a.

A superficie de ocupación máxima virá dada pola aplicación dos recuamentos mínimos. A altura máxima será a permitida nesta ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro de características.

O ámbito constitúe unha única parcela.

Deberán tratarse como fachada todas as frontes de parcela

- **Apartado 4.3.2. Normas particulares da edificación. Ordenanza 2. Edificación semiacaroadada**
- **Onde di:**

“4.3.2. Ordenanza 2. Edificación sem acaroadada”.

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E3, F3, G3, H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 2.B. Comprende os ámbitos E3, F3 e G3.

Variante 2.C. Comprende os ámbitos H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial da parcela.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafiada en planos de ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros á fronte de parcela, de 10 metros ao fondo de parcela e de 5 metros a lindeiros laterais.

Permítese o acaroamento da edificación a un dos lindeiros laterais con parcelas reguladas pola mesma ordenanza, manténdose para o lindeiro non acaroado o recuamento mínimo. O proxecto de parcelación definirá o linde lateral susceptible de acaroamento baixo o criterio xeral de acaroamento dous a dous coas excepcións de remate e contacto con vías.

No caso de parcelas con superficie maior ou igual a 10.000 m², establecerase o recuamento obrigatorio a ambos lindes laterais de 10 m e unha ocupación máxima resultante da aplicación dos recuamentos mínimos establecidos.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Variante 2.B. 11.000 m².

Variante 2.C. 18.500 m² para os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas. 11.000 m² para o resto dos usos permitidos nesta ordenanza.

Fronte mínima. Será de 30 m.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,9 m²/m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Permítense agrupar e segregar parcelas cumprindo as dimensión e frontes de parcela establecidos nesta ordenanza.

– Usos permitidos:

Variante 2.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de docencia-investigación e de servizos urbanos excepto os de servizo directo ao público.

Variante 2.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais en categoría 1.^a.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos, administración pública e docente-investigación.

– Usos tolerados:

Variante 2.C.

Toléranse os usos de almacenaxe en todas as súas categorías.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas privadas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m² construídos de uso terciario ou dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1.500 m² deberá duplicarse o dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² máis de superficie de produción ou almacenaxe.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa ás ditas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

En parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle cun ámbito que será a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

– *Condicións particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza.*

Comprende os ámbitos J2a, J4a, M1a e M3a.

A superficie de ocupación máxima e a altura virán dadas polos parámetros establecidos nesta ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro de características.

O ámbito constitúe unha única parcela.

Modifícase por:

“4.3.2. Ordenanza 2. Edificación sem acaroadada”.

Aplicase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos E3, F3, G3, H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 2.B. Comprende os ámbitos E3, F3 e G3.

Variante 2.C. Comprende os ámbitos H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial da parcela.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Liña de edificación obrigatoria. Será a grafiada en planos de ordenación.

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros á fronte de parcela, de 10 metros ao fondo de parcela e de 5 metros a lindeiros laterais.

Permítese o acaroamento da edificación a un dos lindeiros laterais con parcelas reguladas pola mesma ordenanza, manténdose para o lindeiro non acaroadado o

recuamento mínimo. O proxecto de parcelación definirá o linde lateral susceptible de acaroamento baixo o criterio xeral de acaroamento dous a dous coas excepcións de remate e contacto con vías.

No caso de parcelas con superficie maior ou igual a 10.000 m², establecerase o recuamento obrigatorio a ambos lindes laterais de 10 m e unha ocupación máxima resultante da aplicación dos recuamentos mínimos establecidos.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Variante 2.B. 11.000 m².

Variante 2.C. 18.500 m² para os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas. 11.000 m² para o resto dos usos permitidos nesta ordenanza.

Fronte mínima. Será de 30 m.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 0,9 m²/m².

Prohíbense os corpos voados pechados.

Permítense os espazos porticados.

Permítense agrupar e segregar parcelas cumprindo as dimensión e frontes de parcela establecidos nesta ordenanza.

– Usos permitidos:

Variante 2.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais de docencia-investigación e de servizos urbanos excepto os de servizo directo ao público.

Variante 2.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais en categoría 1.^a.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos, administración pública e docente-investigación.

– Usos tolerados:

Variante 2.C.

Toléranse os usos de almacenaxe en todas as súas categorías.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e espazos libres.

O interior das parcelas privadas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m² construídos de uso terciario ou dotacional.

Cando a superficie de produción ou almacenaxe supere os 750 m², a instalación dispoñerá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m.

Para superficies superiores a 1.500 m² deberá duplicarse o dito espazo e engadirse unha unidade por cada 750 m² máis de superficie de produción ou almacenaxe.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa ás ditas actividades, quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

Para parcelacións, agrupación ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

En parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle cun ámbito que será a totalidade da parcela, co

obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

– Condicións particulares para as parcelas en esquina pertencentes a esta ordenanza.

Comprende os ámbitos J2a, J4a, M1a e M3a.

A superficie de ocupación máxima e a altura virán dadas polos parámetros establecidos nesta ordenanza.

A edificabilidade virá dada pola superficie máxima construída establecida para cada parcela no cadro de características.

O ámbito constitúe unha única parcela.

- **Apartado 4.3.3. Normas particulares da edificación. Ordenanza 3. Edificación illada**

Onde di:

“4.3.3. Ordenanza 3. Edificación illada.

Aplicase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns B, C, D, N e Q e os ámbitos E1, F1, G1, H4, I4, K1, L1 e M4.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 3.A. Comprende os ámbitos K1.2 e L1.1.

Variante 3.B. Comprende os cuarteiróns B, C, D e os ámbitos, E1, F1, G1.

Variante 3.C. Comprende os cuarteiróns H4, I4, N, Q, e o ámbito M4, K1.1 e L1.2.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño grande, con ocupación parcial da parcela e recuada en todos os seus lindes.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela serán de 10 metros e os recuamentos laterais de 10 m.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m. Na variante 3.B a fronte mínima será de 40 m.

Superficie de ocupación máxima. Será a resultante da aplicación dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,50 m²/m² nos ámbitos K1.2 e L1.1 (ordenanza 3A) e de 1 m²/m² para o resto dos ámbitos (ordenanzas 3B e 3C).

– *Altura.*

Variante 3.A.

A altura máxima de cuberta será de 16 metros. Permítense ata un máximo de catro plantas sobre rasante.

Variante 3.B.

A altura máxima de cuberta será de 12 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Variante 3.C.

A altura máxima de cuberta será de 14 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Nas tres variantes o estudo de detalle poderase prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana ou para dar cabida ás necesidades técnicas da instalación. Considéranse incluídas as instalacións de almacenamento automático de mercadorías.

– *Usos permitidos:*

Variante 3.A.

Os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo e estación de servizo.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 3.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Variante 3.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais e o uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública e docente-investigación.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación de industria, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro, espazos libres e almacenaxe.

O interior das parcelas privadas debe acoller en ordenanza 3A dúas prazas de aparcadoiro cada 130 m² construídos e en ordenanza 3B, dúas prazas de aparcadoiro cada 150 m² construídos. Na ordenanza 3C, o interior das parcelas privadas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m² construídos de uso terciario.

A instalación disporá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m por cada 750 m² de superficie de produción ou almacenaxe.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa ás ditas actividades. Quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiros de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

Nos ámbitos H4, I4, K.1.1, K.1.2, L.1.1, L.1.2, nos cuarteiróns Q e N e en parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será exigible a formulación dun estudo de detalle para a ordenación dos cuarteiróns co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobranse de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, presentando o estudo o nivel de anteprojecto.

– *Condicións para o estudo de detalle.*

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

– *Condicións particulares para os cuarteiróns H4, I4, K1.1, K1.2, L1.1, L1.2.*

O estudo de detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa F.

– *Condicións particulares para os cuarteiróns N e Q.*

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiros e a espazos libres. Acondicioaranse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas, respectivamente.

No cuarteirón N, o lindeiro lateral en contacto coa zona libre onde se localiza o túmulo poderá delimitarse unicamente con elementos de tipo diáfano ata unha altura máxima de 2 m. No caso de que a explanación da parcela xere noiros neste lindeiro, deberán conformarse cunha pendente suave que non será superior ao 20% (1H:5V).

Antes da execución da edificación na parcela lindeira coa zona libre mencionada, na franxa delimitada polo recuamento mínimo lateral establecido de 10 m de largura, deberá levarse a cabo a execución dun apantallamento vexetal entre a instalación industrial e a zona libre que alberga o elemento de valor arqueolóxico. Este apantallamento realizarase mediante a plantación de especies arbóreas perennes como o loureiro ou o acivro, en disposición triangular en dúas ringleiras paralelas, co porte axeitado para desenvolver a función de pantalla vexetal, sobre un parterre vexetal continuo ao longo do lindeiro e coa largura necesaria para albergar todas as árbores plantadas.

Modifícase por:

“4.3.3. Ordenanza 3. Edificación illada.

Aplícase esta ordenanza ao conxunto das zonas delimitadas con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns B, C, D, N e Q e os ámbitos E1, F1, G1, H4, I4, K1, L1 e M4.

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 3.A. Comprende os ámbitos K1.2 e L1.1.

Variante 3.B. Comprende os cuarteiróns B, C, D e os ámbitos, E1, F1, G1.

Variante 3.C. Comprende os cuarteiróns H4, I4, N, Q, e o ámbito M4, K1.1 e L1.2.

Definición. Regula a construción de naves de tamaño grande, con ocupación parcial da parcela e recuada en todos os seus lindes.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela serán de 10 metros e os recuamentos laterais de 10 m.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m. Na variante 3.B a fronte mínima será de 40 m.

Superficie de ocupación máxima. Será a resultante da aplicación dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,50 m²/m² nos ámbitos K1.2 e L1.1 (ordenanza 3A) e de 1 m²/m² para o resto dos ámbitos (ordenanzas 3B e 3C).

– Altura.

Variante 3.A.

A altura máxima de cuberta será de 16 metros. Permítense ata un máximo de catro plantas sobre rasante.

Variante 3.B.

A altura máxima de cuberta será de 12 metros. Permítense ata un máximo de dúas plantas sobre rasante.

Variante 3.C.

A altura máxima de cuberta será de 14 metros. Permítense ata un máximo de tres plantas sobre rasante.

Nas tres variantes o estudo de detalle poderase prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana ou para dar cabida ás necesidades técnicas da instalación. Considéranse incluídas as instalacións de almacenamento automático de mercadorías.

– Usos permitidos:

Variante 3.A.

Os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo e estación de servizo.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 3.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Variante 3.C.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais e o uso garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais seguintes: deportivo, recreativo, servizos urbanos e administración pública e docente-investigación.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación de industria, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

Os espazos libres interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro, espazos libres e almacenaxe.

O interior das parcelas privadas debe acoller en ordenanza 3A dúas prazas de aparcadoiro cada 130m² construídos e en ordenanza 3B, dúas prazas de aparcadoiro cada 150m² construídos. Na ordenanza 3C, o interior das parcelas privadas debe acoller unha praza de aparcadoiro por cada 100 m² construídos de uso industrial e dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m² construídos de uso terciario.

A instalación disporá dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1m por cada 750m² de superficie de produción ou almacenaxe.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de produción ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados á actividade produtiva ou de almacén, así como aquela vencellada de forma directa ás ditas actividades. Quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiros de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

Para parcelacións, agrupación ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, nas parcelas dos ámbitos H4, I4, K.1.1, K.1.2, L.1.1, L.1.2, dos cuarteiróns Q e N e en parcelas con superficie igual ou maior a 10.000 m² será exixible a formulación dun estudo de detalle para a ordenación da parcela, presentando o estudo o nivel de anteprojecto.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

– *Condicións particulares para os cuarteiróns H4, I4, K1.1, K1.2, L1.1, L1.2.*

O estudo de detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa F.

– *Condicións particulares para os cuarteiróns N e Q.*

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiros e a espazos libres. Acondicioaranse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas, respectivamente.

No cuarteirón N, o lindeiro lateral en contacto coa zona libre onde se localiza o túmulo poderá delimitarse unicamente con elementos de tipo diáfano ata unha altura máxima de 2 m. No caso de que a explanación da parcela xere noiros neste lindeiro, deberán conformarse cunha pendente suave que non será superior ao 20% (1H:5V).

Antes da execución da edificación na parcela lindeira coa zona libre mencionada, na franxa delimitada polo recuamento mínimo lateral establecido de 10 m de largura, deberá levarse a cabo a execución dun apantallamento vexetal entre a instalación industrial e a zona libre que alberga o elemento de valor arqueolóxico. Este apantallamento realizarase mediante a plantación de especies arbóreas perennes como o loureiro ou o acivro, en disposición triangular en dúas ringleiras paralelas, co porte axeitado para desenvolver a función de pantalla vexetal, sobre un parterre vexetal continuo ao longo do lindeiro e coa largura necesaria para albergar todas as árbores plantadas.

- **Apartado 4.3.4. Normas particulares da edificación. Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte**

Onde di:

“4.3.4. Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte.

Aplicase esta ordenanza á zona delimitada con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos A1 e A2.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 4.A. Comprende o ámbito A1.

Variante 4.B. Comprende o ámbito A2.

Definición. Regula a construción de naves e edificios ao servizo das actividades relacionadas co transporte e coa estancia e aloxamento temporal de vehículos e transportistas (estación de servizo, talleres de mantemento e reparación, hotel, vestiarios, establecementos hostaleiros, área de estacionamento e descanso, espazos de almacenaxe, oficinas de servizos, etc.).

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Non se establecen.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 40 m.

Superficie de ocupación máxima.

Variante 4.A. A ocupación máxima pola edificación non superará o 50% do solo.

Variante 4.B. A ocupación máxima pola edificación poderá alcanzar o 70% do solo.

Altura. A altura máxima da edificación será de 14 metros e tres plantas excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura máxima. A resultante será a estudo de detalle.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1 m²/m².

– Usos permitidos:

Variante 4.A.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais seguintes: almacenaxe e comercio por xunto.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo.

Permítense os usos dotacionais.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación das instalacións, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

No ámbito A1 deberá reservarse un 30% do solo para área de estacionamento de vehículos pesados.

O interior das parcelas privadas en ordenanza 4A debe acoller unha praza de aparcadoiro cada 100 m² construídos en caso de uso industrial, e dúas cada 150 m² en uso terciario. En ordenanza 4B, o interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m².

As instalacións de almacenaxe e comercio por xunto disporán dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m por cada 750 m² de superficie de produción ou almacenaxe ou distribución.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de distribución ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados a actividade de almacén, ou vencellada de forma directa a ela. Quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

Será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle para cada un dos ámbitos co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación das áreas de servizo, de estacionamento e dos espazos libres interiores e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, presentando o estudo de detalle o nivel de anteprojecto. A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requirimentos dos seus programas.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

O estudo de detalle prestará especial atención ao contacto entre as zonas libres privadas e a área de estacionamento de vehículos pesados coa zona libre lindeira, valorando a posibilidade dunha solución de continuidade entre elas se o estima adecuado.

Modifícase por:

“4.3.4. Ordenanza 4. Área de servizos ao transporte.

Aplícase esta ordenanza á zona delimitada con esta calificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos A1 e A2.

Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 4.A. Comprende o ámbito A1.

Variante 4.B. Comprende o ámbito A2.

Definición. Regula a construción de naves e edificios ao servizo das actividades relacionadas co transporte e coa estancia e aloxamento temporal de vehículos e transportistas (estación de servizo, talleres de mantemento e reparación, hotel, vestiarios, establecementos hostaleiros, área de estacionamento e descanso, espazos de almacenaxe, oficinas de servizos, etc.).

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Non se establecen.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 40 m.

Superficie de ocupación máxima.

Variante 4.A. A ocupación máxima pola edificación non superará o 50% do solo.

Variante 4.B. A ocupación máxima pola edificación poderá alcanzar o 70% do solo.

Altura. A altura máxima da edificación será de 14 metros e tres plantas excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura máxima. A resultante será a estudo de detalle.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1 m²/m².

– Usos permitidos:

Variante 4.A.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos industriais seguintes: almacenaxe e comercio por xunto.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil en todas as súas variantes.

Variante 4.B.

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo.

Permítense os usos dotacionais.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación das instalacións, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

No ámbito A1 deberá reservarse un 30% do solo para área de estacionamento de vehículos pesados.

O interior das parcelas privadas en ordenanza 4A debe acoller unha praza de aparcadoiro cada 100 m² construídos en caso de uso industrial, e dúas cada 150 m² en uso terciario. En ordenanza 4B, o interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro por cada 150 m².

As instalacións de almacenaxe e comercio por xunto disporán dunha zona exclusiva de carga e descarga dos produtos no interior da parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión cunhas bandas perimetrais de 1 m por cada 750 m² de superficie de produción ou almacenaxe ou distribución.

Para os efectos da aplicación das determinacións que fagan referencia á superficie de distribución ou almacenaxe, esta dimensión entenderase como a suma da superficie útil de todos os locais destinados a actividade de almacén, ou vencellada de forma directa a ela. Quedarán excluídas expresamente as superficies destinadas a oficina, exposición de produtos, venda e aparcadoiro de vehículos que non estean destinados ao transporte dos produtos.

– Estudos de detalle.

Para parcelacións, agrupación ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle para cada un dos ámbitos co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación das áreas de servizo, de estacionamento e dos espazos libres interiores e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, presentando o estudo de detalle o nivel de anteproxecto. A ordenación volumétrica prestará especial atención ás condicións de integración paisaxística de instalacións e edificios dentro dos requirimentos dos seus programas.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

O estudo de detalle prestará especial atención ao contacto entre as zonas libres privadas e a área de estacionamento de vehículos pesados coa zona libre lindeira, valorando a posibilidade dunha solución de continuidade entre elas se o estima adecuado.

- **Apartado 4.3.5. Normas particulares da edificación. Ordenanza 5. Área de servizos xerais**

Onde di:

“4.3.5. Ordenanza 5. Área de servizos xerais.

Aplicase esta ordenanza ás zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos R e S.

Definición. Regula a construción de edificios de usos terciarios e de actividades relacionadas cos servizos á poboación e servizos ás empresas.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela serán de 10 metros.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m.

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e a espazos libres. Deberanse acondicionar coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas, respectivamente.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 16 metros, con catro plantas sobre rasante, excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura máxima. O estudo de detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,40 m²/m².

– Usos permitidos:

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo.

Permítense os usos dotacionais.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación da industria, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro cada 150 m² construídos.

– Estudos de detalle.

Estas pezas estratéxicas deberán ser desenvolvidas mediante sendos estudos de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobranse de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteprojecto arquitectónico.

O ritmo e características da parcelación estableceranse en coherencia coa proposta de ordenación volumétrica e arquitectónica recollida no estudo de detalle.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Coidarase o contacto entre as zonas verdes privadas do interior das parcelas e os espazos libres públicos de contacto, procurando unha solución de continuidade entre eles. O estudo de detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa D.

Modifícase por:

“4.3.5. Ordenanza 5. Área de servizos xerais.

Aplicase esta ordenanza ás zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os ámbitos R e S.

Definición. Regula a construción de edificios de usos terciarios e de actividades relacionadas cos servizos á poboación e servizos ás empresas.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a fronte e fondo de parcela serán de 10 metros.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m.

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e a espazos libres. Deberanse acondicionar coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas, respectivamente.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 16 metros, con catro plantas sobre rasante, excepto para o uso hoteleiro, para o que non se establece altura

máxima. O estudo de detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,40 m²/m².

– Usos permitidos:

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe-aparcadoiro privativo e de uso colectivo.

Permítense os usos dotacionais.

– Usos tolerados:

Tolérase o uso vivenda destinada ao persoal encargado da vixilancia e conservación da industria, coas determinacións establecidas nas condicións xerais de uso, e cunha vivenda por parcela edificable de superficie maior ou igual a 6.500 m², que non poderá ser menor de 50 m² nin maior de 150 m².

A superficie destinada a vivenda computará edificabilidade.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro cada 150 m² construídos.

– Estudos de detalle.

Para parcelacións, agrupación ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

Estas pezas estratéxicas deberán ser desenvoltas mediante sendos estudos de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteproxecto arquitectónico.

O ritmo e características da parcelación estableceranse en coherencia coa proposta de ordenación volumétrica e arquitectónica recollida no estudo de detalle.

– *Condicións para o estudo de detalle.*

Área de movemento da edificación. Será a resultante dos recuamentos mínimos obrigatorios.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Coidarase o contacto entre as zonas verdes privadas do interior das parcelas e os espazos libres públicos de contacto, procurando unha solución de continuidade entre eles. O estudo de detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa D.

- **Apartado 4.3.6. Normas particulares da edificación. Ordenanza 6. Área de servizos do río rato**

Onde di:

“4.3.6. Ordenanza 6. Área de servizos do río Rato.

Aplicase esta ordenanza ás zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns T e U.

Definición. Regula a construción de edificios illados en contacto co parque do río Rato.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a todos os lindeiros da parcela serán de 5 metros para parcelas que non abrangan un ámbito completo (T ou U). Noutro caso, será o estudo de detalle o que defina a posición da edificación respecto aos lindeiros da parcela.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m.

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e a espazos libres. Deberanse acondicionar coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 15 metros, con catro plantas sobre rasante. O estudo de detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,00 m²/m².

– Usos permitidos:

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais en todas as súas variantes.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro cada 150 m² construídos.

– Estudos de detalle.

No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (T ou U) será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteprojecto arquitectónico.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Non se establece.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Os volumes edificados serán fraccionados a prol de garantir a súa integración paisaxística e ambiental no parque do río Rato.

O estudo de detalle resolverá o encontro das parcelas privadas coa zona verde contigua, ademais de considerar a permeabilidade desde a rúa A ao parque do Rato.”

Modifícase por:**“4.3.6. Ordenanza 6. Área de servizos do río Rato.**

Aplícase esta ordenanza ás zonas delimitadas con esta cualificación nos planos de ordenación.

Comprende os cuarteiróns T e U.

Definición. Regula a construción de edificios illados en contacto co parque do río Rato.

Aliñación. Será a indicada en planos de ordenación.

Recuamentos. Os recuamentos mínimos a todos os lindeiros da parcela serán de 5 metros para parcelas que non abrangan un ámbito completo (T ou U). Noutro caso, será o estudo de detalle o que defina a posición da edificación respecto aos lindeiros da parcela.

Parcela mínima. Non se establece.

Parcela máxima. Non se establece.

Fronte mínima. Será de 50 m.

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 60% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a vías interiores, aparcadoiro e a espazos libres. Deberanse acondicionar coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para as vías, aparcadoiros e zonas libres públicas.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 15 metros, con catro plantas sobre rasante. O estudo de detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,00 m²/m².

– Usos permitidos:

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial, oficinas e hoteleiro.

Permítense os usos garaxe-aparcadoiro e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais en todas as súas variantes.

No cuarteirón T, ademáis dos anteriores, permítense os usos industriais na súa categoría 1ª.

– Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no punto anterior.

O interior das parcelas privadas debe acoller dúas prazas de aparcadoiro cada 150 m² construídos. No cuarteirón T, en caso de adicar a parcela a uso industrial, dita dotación poderá reducirse xustificadamente en proporción á superficie adicada a tal uso.

– Estudos de detalle.

Para parcelacións, agrupación ou segregacións non será necesaria a formulación dun estudo de detalle.

No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (T ou U) será obrigatoria a formulación dun estudo de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes, a ordenación do sobrante de parcela, e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento, desenvolvendo unha proposición de conxunto na escala do anteprojecto arquitectónico.

– Condicións para o estudo de detalle.

Área de movemento da edificación. Non se establece.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Os volumes edificados serán fraccionados a prol de garantir a súa integración paisaxística e ambiental no parque do río Rato.

O estudo de detalle resolverá o encontro das parcelas privadas coa zona verde contigua, ademais de considerar a permeabilidade desde a rúa A ao parque do Rato.”

- **Apartado 4.5.2. Condicións ambientais e hixiénicas. Augas residuais.**

Onde di:

“4.5.2. Augas residuais

1. A produción de vertidos á rede de saneamento de augas pluviais ou fecais por parte das instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque, deberá axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de vertidos e protección ambiental de leitos e en xeral do Dominio Público Hidráulico:

- *DECRETO 16/1987 (Galicia) do 14 de xaneiro de deseño técnico do Plan Hidrolóxico das concas intracomunitarias de Galicia.*
- *LEI 8/1993 do 23 de xuño de 1993 reguladora da Administración Hidráulica de Galicia.*
- *LEI 8/2001, do 2 de agosto, de protección da calidade das augas das rías de Galicia e de ordenación do servizo público de depuración de augas residuais urbanas. c.e. 25/09/2001.*
- *LEI 16/2002 do 1 de xullo de Prevención e Control Integrados da Contaminación.*
- *REAL DECRETO 849/1986 do 11 de abril polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, que desenvolve a Lei de Augas.*
- *REAL DECRETO 927/1988, do 29 de xullo, polo que se aproba o Regulamento da Administración Pública da Auga e da Planificación hidrolóxica, o desenvolvemento dos Títulos II e III da Lei de Augas.*
- *REAL DECRETO 1315/1992, do 30 de outubro, polo que se modifica parcialmente o Regulamento do Dominio Público Hidráulico aprobado polo Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, co fin de incorporar á lexislación interna a Directiva do Consello 80/68/CEE do 17 de decembro de 1979, relativa á protección das augas subterráneas contra a contaminación causada por determinadas substancias perigosas.*
- *REAL DECRETO 484/1995 do 7 de abril sobre medidas de Regularización e Control de Vertidos.*
- *REAL DECRETO 995/2000, do 2 de xuño, polo que se fixan obxectivos de calidade para determinadas substancias contaminantes e se modifica o Regulamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado polo Real Decreto 849/1986, do 11 de abril.*

- *REAL DECRETO LEXISLATIVO 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Augas. c.e. 30/11/2001.*
- *REAL DECRETO 606/2003, do 23 de maio, polo que se modifica o Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico, que desenvolve os Títulos preliminar, I, IV, V, VI e VIII da Lei 29/1985, do 2 de agosto, de Augas.*
- *Modificacións do texto refundido da Lei de Augas, aprobado por Real Decreto Lexislativo 1/2001, do 20 de xullo.*

2. Todas as edificacións do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), calquera que sexa seu uso, deberán ter resolto o sistema de vertido das súas augas residuais na forma tecnicamente posible que evite a contaminación do medio, ou a alteración dos sistemas de depuración receptores das augas.

3. A tal fin, toda as actividades industriais e de servizos, con instalacións dentro do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), estarán obrigadas a solicitar especificamente coa Licenza de Actividade, o permiso de vertidos, para o que deberá entregarse a seguinte documentación:

Filiación.

- A) Nome, número da parcela, e domicilio social do titular do establecemento ou actividade.*
- B) Localización e características da instalación ou actividade.*

Produción.

- A) Descrición das actividades e procesos xeradores dos vertidos.*
- B) Materias primas ou produtos utilizados como tales, indicando as cantidades en unidades usuais.*
- C) Produtos finais e intermedios, si os houberen, consignando as cantidades en unidades usuais así como o ritmo de produción.*

Vertidos.

Descrición do réxime de vertidos (horarios, duración, caudal medio e punta, e variacións diarias, mensuais e estacionais, se as houbera), e características dos mesmos, previo a calquer tratamento.

Pretratamento.

Descrición dos sistemas de tratamento adoptados e do grao de eficacia prevista para os mesmos, así como a composición final dos vertidos descargados, cos resultados da análise de posta en marcha realizados no seu caso.

Planos.

- a) Planos de situación.*
- b) Planos da rede interior de recollida e instalación de pretratamentos.*
- c) Planos detallados das obras en conexión, das arquetas de rexistros e dos dispositivos de seguridade.*

Varios.

- a) Volume de auga consumida polo proceso industrial.*
- b) Dispositivos de seguridade adoptados para previr accidentes nos elementos de almacenamento de materias primas, compostos intermedios ou produtos elaborados susceptibles de ser vertidos á rede de sumidoiros.*
- c) E, en xeral, todos aqueles datos que a Administración considere necesarios, a efectos de coñecer todas as circunstancias e elementos involucrados nos vertidos de augas residuais.*

O permiso de vertido emitirase sen prexuízo das autorizacións ou licenzas que haxan de conceder outros organismos competentes na materia.

4. O Concello autorizará a descarga á rede de saneamento, con suxeición aos termos, límites e condicións que se indiquen na licenza de actividade.

5. Na Licencia de Actividade, contemplarase o permiso de vertidos, que se concederá especificamente á industria, ao proceso á que se refira e características do correspondente vertido.

Calquera modificación dos termos referidos esixirá solicitar novamente o permiso de vertidos.

6. O Concello non autorizará:

- a) A apertura, a ampliación ou a modificación dunha industria que non teña o correspondente permiso de vertidos.*
- b) A construción, reparación ou remodelación dunha inxerencia que non teña o correspondente permiso de vertidos.*
- c) A posta en funcionamento de ningunha actividade industrial potencialmente contaminante, se previamente non se aprobara, instalara e, no seu caso, comprobara polos Servizos Técnicos Municipais, a eficacia e o correcto*

funcionamento dos pretratamentos nos termos requiridos na correspondente Licenza de Actividade.

d) Acometidas á rede que non sexan independentes para cada industria. Cando isto non sexa posible, deberá propoñerse como alternativa unha solución técnicamente axeitada.

7. A regulación da contaminación en orixe, mediante prohibición ou limitación na descarga de vertidos, establécese cos seguintes propósitos:

1º Protexer o leito receptor de calquera efecto prexudicial, crónico ou agudo, tanto para o home como para os ecosistemas naturais.

2º Protexer a integridade e boa conservación das instalacións de saneamento e depuración.

8. O criterio de preservar a calidade ecolóxica do medio receptor, así como a seguridade das instalacións de saneamento, definirase en base á concentración de contaminantes para a súa descarga ao medio receptor de acordo coa lexislación.

9. Queda totalmente prohibido descargar directa ou indirectamente, á rede de saneamento pluvial ou fecal, calquera dos seguintes produtos:

a) Sustancias sólidas ou viscosas en cantidade ou dimensións tales que sexan capaces de causar a obstrucción na corrente das augas nos sumidoiros ou obstaculizar os traballos de conservación e limpeza da rede.

b) Disolventes ou líquidos orgánicos inmiscibles en auga, combustibles ou inflamables.

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

d) Graxas, ou aceites minerais ou vexetais, excedendo de 200 ppm, medidos como graxa total.

e) Sustancias sólidas potencialmente perigosas.

f) Residuos industriais ou comerciais cunhas concentracións ou características tóxicas ou perigosas que requiran un tratamento específico.

g) Líquidos que conteñan produtos susceptibles de precipitar ou depositarse na rede de sumidoiros ou de reaccionar coas augas desta, producindo sustancias comprendidas en calquera dos apartados do presente artigo.

h) Sustancias que por elas mesmas ou coma consecuencia de reaccións que teñan lugar dentro da rede, teñan ou adquiran algunha propiedade corrosiva.

i) Sustancias que poidan alterar negativamente dalgunha forma a capacidade de depuración das instalacións depuradoras ou calquera outra instalación de tratamento previo das augas.

j) Calesquera outros que determine a lexislación vixente.

10. As medicións e determinacións serán realizadas baixo a supervisión técnica do Concello e a cargo da propia instalación industrial.

As determinacións realizadas deberán remitirse ao Concello, ao seu requirimento ou coa frecuencia e forma que se especifique na Licenza de Actividade.

En todo caso, estes análise estarán a disposición dos técnicos municipais, responsables da inspección e control dos vertidos para o seu exame cando se produza. Por outra parte, o Concello poderá facer as súas propias determinacións cando así o considere oportuno.

11. Toda instalación que produza vertidos de augas residuais non domésticas, haberá de colocar e poñer a disposición dos Servicios Técnicos Municipais, a efectos da determinación da carga contaminante, os seguintes dispositivos:

a) Arqueta de rexistro, que estará situada en cada albañal de descarga dos vertidos residuais, de fácil acceso, libre de calquera interferencia e localizada augas abaixo antes da descarga á rede. Haberán de enviarse á Administración planos de situación da arqueta e de aparatos complementarios para a súa identificación e censo.

b) Medición de caudais. Cada arqueta de rexistro disporá dos correspondentes dispositivos para poder determinar os caudais de augas residuais.

c) No caso de existir pretratamentos individuais ou colectivos legalmente autorizados, haberá de instalarse na saída dos afluentes depurados unha arqueta de rexistro coas mesmas condicións referidas en parágrafos anteriores.

12. Os Servicios Técnicos Municipais procederán a efectuar periodicamente ou a instancia dos usuarios, inspeccións e controis das instalacións de vertidos de augas residuais.

Para que os inspectores municipais ou da administración competente en materia de augas poidan realizar as súas funcións de vixilancia e control, os titulares das instalacións estarán obrigados, diante do persoal acreditado, a:

a) Facilitarlles, sen necesidade de comunicación anticipada, o libre acceso aos locais ou partes da instalación que consideren axeitado para o cumprimento da súa misión.

b) Facilitarlles a montaxe dos equipos, así como permitirlles a utilización dos instrumentos que a empresa utilice coa finalidade de autocontrol, especialmente aqueles para a medición de caudais de vertidos e toma de mostras, a efecto de realizar as comprobacións que consideren axeitadas.

c) E, en xeral, facilitarlles o exercicio e cumprimento das súas funcións.

Para conseguir unha axeitada regulación das descargas de vertidos e actualizar periodicamente as limitacións das mesmas e conseguintes autorizacións, o Concello deberá:

- 1. Elaborar un inventario dos Permisos de Vertidos concedidos.*
- 2. Comprobar periodicamente os vertidos na rede de sumidoiros.*

13. Os titulares dos establecementos industriais que pola súa natureza poidan ocasionar descargas de vertidos que prexudiquen a integridade e correcto funcionamento das instalacións de saneamento, haberán de adoptar as medidas protectoras necesarias para evitalas. Os proxectos detallados destas medidas haberán de presentarse á Administración para a súa aprobación. Isto non eximirá ao titular das responsabilidades consecuentes diante dunha situación de emerxencia.

Se a situación de emerxencia se produce o usuario deberá poñela urxentemente en coñecemento dos Servicios Municipais.

Posteriormente e nun prazo máximo de sete días, o usuario remitirá á Administración un informe onde detallará a data, hora e causa do accidente, e canta información necesiten os Servicios Técnicos Municipais para elaborar unha correcta interpretación do ocorrido e avaliar as súas consecuencias.”

Modifícase por:

“4.5.2. Augas residuais

1. A produción de vertidos á rede de saneamento de augas pluviais ou fecais por parte das instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque, deberá axustarse ao disposto na lexislación e normativa vixente en materia de verquidos, protección ambiental de leitos e en xeral do Dominio Público Hidráulico.

2. Todas as edificacións do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), calquera que sexa seu uso, deberán ter resolto o sistema de vertido das súas augas residuais na forma tecnicamente posible que evite a contaminación do medio, ou a alteración dos sistemas de depuración receptores das augas.

3. A tal fin, toda as actividades industriais e de servizos, con instalacións dentro do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), estarán obrigadas a solicitar especificamente coa Licenza de Actividade, o permiso de verquidos, para o que

deberá realizarse a correspondente tramitación administrativa ante o concello de Lugo.

4. O Concello autorizará a descarga á rede de saneamento, con suxeición aos termos, límites e condicións que se indiquen na licenza de actividade.

5. Na Licencia de Actividade, contemplarase o permiso de vertidos, que se concederá especificamente á industria, ao proceso á que se refira e características do correspondente vertido.

Calquera modificación dos termos referidos esixirá solicitar novamente o permiso de vertidos.

6. A regulación da contaminación en orixe, mediante prohibición ou limitación na descarga de vertidos, establécese cos seguintes propósitos:

1º Protexer o leito receptor de calquera efecto prexudicial, crónico ou agudo, tanto para o home como para os ecosistemas naturais.

2º Protexer a integridade e boa conservación das instalacións de saneamento e depuración.

7. O criterio de preservar a calidade ecolóxica do medio receptor, así como a seguridade das instalacións de saneamento, definirase en base á concentración de contaminantes para a súa descarga ao medio receptor de acordo coa lexislación.

8. Queda totalmente prohibido descargar directa ou indirectamente, á rede de saneamento pluvial ou fecal, calquera dos seguintes produtos:

a) Sustancias sólidas ou viscosas en cantidade ou dimensións tales que sexan capaces de causar a obstrución na corrente das augas nos sumidoiros ou obstaculizar os traballos de conservación e limpeza da rede.

b) Disolventes ou líquidos orgánicos inmiscibles en auga, combustibles ou inflamables.

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

d) Graxas, ou aceites minerais ou vexetais, excedendo de 200 ppm, medidos como graxa total.

e) Sustancias sólidas potencialmente perigosas.

f) Residuos industriais ou comerciais cunhas concentracións ou características tóxicas ou perigosas que requiran un tratamento específico.

g) Líquidos que conteñan produtos susceptibles de precipitar ou depositarse na rede de sumidoiros ou de reaccionar coas augas desta, producindo sustancias comprendidas en calquera dos apartados do presente artigo.

h) Sustancias que por elas mesmas ou coma consecuencia de reaccións que teñan lugar dentro da rede, teñan ou adquiran algunha propiedade corrosiva.

i) Sustancias que poidan alterar negativamente dalgunha forma a capacidade de depuración das instalacións depuradoras ou calquera outra instalación de tratamento previo das augas.

j) Calquera outros que determine a lexislación vixente.

9. As medicións e determinacións serán realizadas baixo a supervisión técnica do Concello e a cargo da propia instalación industrial.

10. Toda instalación que produza vertidos de augas residuais non domésticas, haberá de colocar e poñer a disposición dos Servicios Técnicos Municipais, a efectos da determinación da carga contaminante, os seguintes dispositivos ou os que ditos servizos determinen no seu lugar:

a) Arqueta de rexistro, que estará situada en cada albañal de descarga dos vertidos residuais, de fácil acceso, libre de calquera interferencia e localizada augas abaixo antes da descarga á rede. Haberán de enviarse á Administración planos de situación da arqueta e de aparatos complementarios para a súa identificación e censo.

b) Medición de caudais. Cada arqueta de rexistro disporá dos correspondentes dispositivos para poder determinar os caudais de augas residuais.

c) No caso de existir pretratamentos individuais ou colectivos legalmente autorizados, haberá de instalarse na saída dos afluentes depurados unha arqueta de rexistro coas mesmas condicións referidas en parágrafos anteriores.

11. Os Servicios Técnicos Municipais procederán a efectuar periodicamente ou a instancia dos usuarios, inspeccións e controis das instalacións de vertidos de augas residuais.

Para que os inspectores municipais ou da administración competente en materia de augas poidan realizar as súas funcións de vixilancia e control, os titulares das instalacións estarán obrigados, diante do persoal acreditado, a:

a) Facilitarlles, sen necesidade de comunicación anticipada, o libre acceso aos locais ou partes da instalación que consideren axeitado para o cumprimento da súa misión.

b) Facilitarlles a montaxe dos equipos, así como permitirlles a utilización dos instrumentos que a empresa utilice coa finalidade de autocontrol, especialmente

aqueles para a medición de caudais de vertidos e toma de mostras, a efecto de realizar as comprobacións que consideren axeitadas.

c) E, en xeral, facilitarlles o exercicio e cumprimento das súas funcións.

12. Os titulares dos establecementos industriais que pola súa natureza poidan ocasionar descargas de vertidos que prexudiquen a integridade e correcto funcionamento das instalacións de saneamento, haberán de adoptar as medidas protectoras necesarias para evitalas, dacordo cos proxectos presentados e aprobados pola administración.

- **Apartado 4.5.3. Condicións ambientais e hixiénicas. Residuos sólidos e industriais.**

Onde di:

“4.5.4. Residuos sólidos e industriais.

1. Para os efectos da presente ordenanza, entenderanse por residuos urbanos os xerados nos comercios, oficinas e servizos, así como todos aqueles que non teñan a cualificación de perigosos e que, pola súa natureza ou composición, poidan asimilarse aos producidos nos anteriores lugares ou actividades.

Terán tamén a consideración de residuos urbanos os seguintes:

- *Residuos procedentes da limpeza de vías públicas, zonas verdes e áreas recreativas.*
- *Residuos e entullos procedentes de obras menores de construción e reparación.*

Para calquera aclaración sobre a terminoloxía desta ordenanza aplicaranse as definicións que establece a Lei 10/1998, do 21 de abril, de residuos derogada pola Lei 22/2011, do 28 de xullo, de residuos e solos contaminados e o Real decreto 1481/2001, do 27 de decembro, polo que se regula a eliminación de residuos mediante depósito en vertedoiro.

2. A produción, xestión e transporte dos residuos nas instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque deberán axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de residuos:

- Lei 10/1997 (Galicia), do 22 de agosto, de residuos sólidos urbanos de Galicia (derogada pola Lei 10/2008, do 3 de novembro, de residuos de Galicia).

- Decreto (Galicia) 154/1998, do 28 de maio, polo que se publica o catálogo de residuos de Galicia.

- Resolución do 28 de outubro 1998. Plan de xestión de RSU de Galicia.

- Decreto 298/2000, do 7 de decembro, polo que se regula a autorización e notificación de produtor e xestor de residuos de Galicia e se crea o Rexistro Xeral (derogado polo Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia).

- Orde do 11 de maio de 2001 pola que se regula o contido básico dos estudos de minimización da produción de residuos perigosos (derogada pola Orde do 20 de xullo de 2009, pola que se regulan os contidos dos estudos de minimización da produción de residuos que deben presentar os produtores de residuos de Galicia).

- Decreto 352/2002 que regula a produción de residuos de construción e demolición (derogado por Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia).
- Lei 7/2002, do 27 de decembro, de medidas fiscais e réxime administrativo en residuos sólidos urbanos.
- Decreto 221/2003, do 27 de marzo, polo que se establece un réxime simplificado no control de traslado dos residuos perigosos producidos por pequenos produtores de residuos (derogado polo Decreto 59/2009, do 26 de febreiro, polo que se regula a rastrexabilidade dos residuos).
- Lei 16/2002, do 1 de xullo, de prevención e control integrados da contaminación.
- Real decreto 833/1988, do 20 de xullo, polo que se aproba o regulamento para a execución da Lei 20/1986, do 14 de maio, básica de residuos tóxicos e perigosos.
- Orde do 28 de febreiro de 1989 sobre xestión de aceites usados (derogada polo Real decreto 679/2006, do 2 de xuño, polo que se regula a xestión dos aceites industriais usados, así como pola Orde ARM/795/2011, do 31 de marzo, pola que se modifica o anexo III do Real decreto 679/2006, do 2 de xuño).
- Orde do 13 de xuño de 1990, pola que se modifica a Orde do 28 de febreiro de 1989, pola que se regula a xestión de aceites usados. BOE do 21 de xuño de 1990 (derogada polo Real decreto 679/2006, do 2 de xuño, polo que se regula a xestión dos aceites industriais usados, así como pola Orde ARM/795/2011, do 31 de marzo, pola que se modifica o anexo III do Real decreto 679/2006, do 2 de xuño).
- Orde do 28 de outubro de 1992 pola que se amplía o ámbito de aplicación da Orde do 31 de outubro de 1989. BOE do 6 de novembro de 1992.
- Real decreto 1771/1994 polo que se modifica o Real decreto 833/1988, do 20 de xullo.
- Lei 11/1997, do 24 de abril, de envases e residuos de envases.
- Real decreto 952/1997 polo que se modifica o Regulamento para a execución da Lei 20/1986, básica de residuos tóxicos e perigosos.
- Lei 10/1998, do 21 de abril, de residuos (derogada pola Lei 22/2011, do 28 de xullo, de residuos e solos contaminados).
- Real decreto 782/1998, do 30 de abril, polo que se aproba o Regulamento para o desenvolvemento e a execución da Lei 11/1997 de envases e residuos de envases (modificado polo Real decreto 252/2006, do 3 de marzo, polo que se revisan os obxectivos de reciclaxe e valorización establecidos na Lei 11/1997, do 24 de abril, de envases e residuos de envases, e polo que se modifica o Regulamento para o seu desenvolvemento e execución, aprobado polo Real decreto 782/1998, do 30 de abril).

- Real decreto 1481/2001 de eliminación de residuos mediante depósito en vertedoiro.
- Orde MAM/304/2002 operacións de valorización e eliminación de residuos e corrección de erros.
- Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia.

3. Corresponde ao concello, como servizo obrigatorio, a recollida, o transporte, tratamento e eliminación dos residuos urbanos tal e como se encontran definidos anteriormente.

Non serán obxecto de recollida os residuos que comprendan materias contaminadas ou contaminantes, corrosivas e perigosas para as que o risco de contaminación requira adoptar especiais garantías de hixiene e profilaxes para a súa recollida ou destrución. Os produtores destes están obrigados a dispoñer dos oportunos sistemas de xestión aténdose á normativa específica aplicable.

Non serán obxecto desta ordenanza, os MER entendendo por tales os recollidos no Real decreto 1991/2000 modificado polo Real decreto 3454/2000.

4. As exixencias que se establezan para o exercicio das actividades a que se refire esta ordenanza serán controladas a través da correspondente autorización municipal.

As actividades autorizadas estarán suxeitas a vixilancia por parte da Administración.

5. Prohíbese botar ou depositar residuos, desperdicios, lixo, entullos e materiais de calquera tipo nas vías públicas ou privadas, nas súas beirarrúas e nos soares ou parcelas valadas ou sen valar.

6. Sen prexuízo da información que se deba achegar a outras instancias administrativas, as industrias implantadas no parque empresarial das Gándaras (Lugo) quedan obrigadas a comunicar ao municipio, conxuntamente coa solicitude de licenza de actividade, cada dous anos durante a actividade, e antes de calquera modificación na produción de residuos sólidos, os seguintes aspectos:

- Cantidade e características dos residuos que se van xerar ao longo do proceso produtivo.
- Sistema de amoreamento previsto nos terreos propios, así como as medidas de seguridade para a protección do ambiente e das persoas.
- Sistemas e procedementos de emerxencia que permitan a contención da contaminación en caso de accidente ligado de forma directa ou indirecta á presenza destes residuos.
- Medidas de seguridade previstas en relación coas operacións de carga e descarga de residuos e nos seus accesos para a entrada e saída.

- *Instalacións propias para a xestión previstas para o caso.*
- *Solicitudes, autorizacións e permisos para a realización de actividades de xestión ou produción dos residuos que sexan necesarios.*

O cumprimento das condicións de autorización poderá ser comprobado pola Administración municipal de forma previa ao inicio das actividades.

7. Prohíbese o amoreamento de residuos en condicións en que non se poida garantir a prevención da contaminación do sistema de saneamento, o sistema de drenaxe superficial, o solo ou o subsolo. É obrigatorio o acondicionamento das zonas de amoreamento de forma previa, de xeito que, ademais de previr a contaminación, se impida o acceso visual a estes amoreamentos desde as vías ou as zonas habitadas.

8. Xunto á documentación preceptiva para a concesión de licenza municipal no ámbito do parque empresarial das Gándaras (Lugo) para obras de construción, reforma, baleirado ou derriba, acompañarase documento que recolla o punto de vertedura de todos os produtos procedentes daquelas obras, así como a composición e volume estimado destes.

9. O destino dos entullos, libres de obxectos estraños, serán instalacións de reciclaxe de residuos de construción e demolición.

10. O titular da licenza de obras está obrigado a presentar no concello certificado do propietario da planta de tratamento ou terreo onde teña tratado ou depositado os entullos ou terras que acredite o cumprimento efectivo das condicións previstas na licenza en canto ao lugar de destino, composición e volume de terras ou entullos.

O incumprimento desta obriga levará aparellada a retención da fianza prestada ao solicitar a preceptiva licenza de obra.

11. Toda persoa física ou xurídica deberá realizar o transporte de terras e entullos con vehículos apropiados nas condicións de hixiene e seguridade previstas e coas autorizacións preceptuadas na lexislación vixente.

12. De forma previa ao abandono dunha instalación deberá procederse á desmontaxe, retirada e xestión, de acordo coa lexislación vixente, de calquera elemento susceptible de xerar contaminación do solo e/ou das augas.

Modifícase por:

“4.5.4. Residuos sólidos e industriais

1. Para os efectos da presente ordenanza, entenderanse por residuos urbanos os xerados nos comercios, oficinas e servizos, así como todos aqueles que non

teñan a cualificación de perigosos e que, pola súa natureza ou composición, poidan asimilarse aos producidos nos anteriores lugares ou actividades.

Terán tamén a consideración de residuos urbanos os seguintes:

- Residuos procedentes da limpeza de vías públicas, zonas verdes e áreas recreativas.

- Residuos e entullos procedentes de obras menores de construción e reparación.

Para calquera aclaración sobre a terminoloxía desta ordenanza aplicaranse as definicións que establece a Lei 10/1998, do 21 de abril, de residuos derogada pola Lei 22/2011, do 28 de xullo, de residuos e solos contaminados e o Real decreto 1481/2001, do 27 de decembro, polo que se regula a eliminación de residuos mediante depósito en vertedoiro.

2. A produción, xestión e transporte dos residuos nas instalacións e actividades que se desenvolvan no ámbito do parque deberán axustarse ao disposto na lexislación vixente en materia de residuos:

3. Corresponde ao concello, como servizo obrigatorio, a recollida, o transporte, tratamento e eliminación dos residuos urbanos tal e como se encontran definidos anteriormente.

Non serán obxecto de recollida os residuos que comprendan materias contaminadas ou contaminantes, corrosivas e perigosas para as que o risco de contaminación requira adoptar especiais garantías de hixiene e profilaxes para a súa recollida ou destrución. Os produtores destes están obrigados a dispoñer dos oportunos sistemas de xestión aténdose á normativa específica aplicable.

Non serán obxecto desta ordenanza, os MER entendendo por tales os recollidos no Real decreto 1991/2000 modificado polo Real decreto 3454/2000.

4. As esixencias que se establezan para o exercicio das actividades a que se refire esta ordenanza serán controladas a través da correspondente autorización municipal.

As actividades autorizadas estarán suxeitas a vixilancia por parte da Administración.

5. Prohíbese botar ou depositar residuos, desperdicios, lixo, entullos e materiais de calquera tipo nas vías públicas ou privadas, nas súas beirarrúas e nos soares ou parcelas valadas ou sen valar.

6. Prohíbese o amoreamento de residuos en condicións en que non se poida garantir a prevención da contaminación do sistema de saneamento, o sistema de drenaxe superficial, o solo ou o subsolo. É obrigatorio o acondicionamento das zonas de amoreamento de forma previa, de xeito que, ademais de previr a contaminación, se impida o acceso visual a estes amoreamentos desde as vías ou as zonas habitadas.

7. O destino dos entullos, libres de obxectos estraños, serán instalacións de reciclaxe de residuos de construción e demolición.

8. O titular da licenza de obras está obrigado a presentar no concello certificado do propietario da planta de tratamento ou terreo onde teña tratado ou depositado os entullos ou terras que acredite o cumprimento efectivo das condicións previstas na licenza en canto ao lugar de destino, composición e volume de terras ou entullos.

O incumprimento desta obriga levará aparelhada a retención da fianza prestada ao solicitar a preceptiva licenza de obra.

9. Toda persoa física ou xurídica deberá realizar o transporte de terras e entullos con vehículos apropiados nas condicións de hixiene e seguridade previstas e coas autorizacións preceptuadas na lexislación vixente.

10. De forma previa ao abandono dunha instalación deberá procederse á desmontaxe, retirada e xestión, de acordo coa lexislación vixente, de calquera elemento susceptible de xerar contaminación do solo e/ou das augas.

- **Apartado 4.8.1 Normas de parcelación. Xeneralidades**

Onde di:

“4.8.1. Xeneralidades.

Enténdese por parcelación a subdivisión simultánea ou sucesiva de terreos en lotes ou porcións co fin da súa edificación, ou a agrupación destes.

Toda parcelación deberá de acomodarse ao previsto no proxecto sectorial e na sección 4.ª, capítulo II, título VI da LOUG.

A agrupación ou segregación das parcelas deberá:

- *Respectar a estrutura urbanística que fixa o proxecto sectorial de ordenación.*
- *Facer posible as acometidas dos servizos urbanísticos.*
- *Deseñar parcelas edificables de acordo coa normativa do proxecto sectorial.*
- *Cumprir as dimensións e frontes de parcela establecidos en cada ordenanza, garantindo o cumprimento das ditas condicións para o terreo sobrante.*

Toda parcelación estará sometida a licenza municipal previa.

Modifícase por::

“4.8.1. Xeneralidades.

Enténdese por parcelación a subdivisión simultánea ou sucesiva de terreos en lotes ou porcións co fin da súa edificación, ou a agrupación destes.

Toda parcelación deberá de acomodarse ao previsto no proxecto sectorial e na sección 4.ª, capítulo II, título VI da LOUG.

A agrupación ou segregación das parcelas deberá:

- *Respectar a estrutura urbanística que fixa o proxecto sectorial de ordenación.*
- *Facer posible as acometidas dos servizos urbanísticos.*
- *Deseñar parcelas edificables de acordo coa normativa do proxecto sectorial.*

- *Cumprir as dimensións e frontes de parcela establecidos en cada ordenanza, garantindo o cumprimento das ditas condicións para o terreo sobrante.*

Toda parcelación estará sometida a licenza municipal previa.

Non será necesaria a formulación de estudos de detalle para realizar parcelacións no parque empresarial.



- **Apartado 4.8.3 Normas de parcelación. Agrupación de parcelas**

Onde di:

“4.8.3. Agrupación de parcelas.

Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións.

As parcelas resultantes estarán suxeitas, en todo caso, ás prescricións que as ordenanzas particulares sinalan.

Modifícase por:

“4.8.3. Agrupación de parcelas.

Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións, non sendo necesaria a formulación dun estudo de detalle para tal fin.

As parcelas resultantes estarán suxeitas, en todo caso, ás prescricións que as ordenanzas particulares sinalan.

- **Apartado 4.8.4 Normas de parcelación. Segregación de parcelas. Parcela mínima**

Onde di:

“4.8.4. Segregación de parcelas. Parcela mínima

Poderanse dividir parcelas para formar outras de menor tamaño, sempre que cumbran os seguintes requisitos:

- *As parcelas resultantes non serán menores da mínima establecida para cada zona nas ordenanzas particulares.*
- *Cada unha das novas parcelas cumprirá cos parámetros reguladores da ordenación establecidos no proxecto sectorial e, en particular, o referente á fronte mínima de parcela.*
- *Resolverase adecuadamente a dotación de todos os servizos existentes para cada unha das parcelas resultantes.*
- *Se, con motivo da subdivisión de parcelas for preciso realizar obras de urbanización, estas executaranse con cargo ao titular da parcela orixinaria.*

A nova parcelación será obxecto, así mesmo, de licenza municipal.

Contra o devandito acordo cabe interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contados desde o día seguinte ao da súa publicación, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa

Modifícase por:

“4.8.4. Segregación de parcelas. Parcela mínima

Poderanse dividir parcelas para formar outras de menor tamaño, sempre que cumbran os seguintes requisitos:

- *As parcelas resultantes non serán menores da mínima establecida para cada zona nas ordenanzas particulares.*

- Cada unha das novas parcelas cumprirá cos parámetros reguladores da ordenación establecidos no proxecto sectorial e, en particular, o referente á fronte mínima de parcela.

- Resolverase adecuadamente a dotación de todos os servizos existentes para cada unha das parcelas resultantes.

- Se, con motivo da subdivisión de parcelas for preciso realizar obras de urbanización, estas executaranse con cargo ao titular da parcela orixinaria.

A nova parcelación será obxecto, así mesmo, de licenza municipal.

Non será necesaria a formulación dun estudo de detalle para a segregación de parcelas no parque empresarial.

5.3. MODIFICACIÓNS NO EPÍGRAFE 7. CADRO DE CARACTERÍSTICAS DO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DO PROXECTO SECTORIAL

- **Apartado 7.1. Características xerais.**

Onde di:

<i>SUPERFICIE DO ÁMBITO</i>		2.135.512	<i>m²</i>	
<i>Estación FFCC</i>		98.528	<i>m²</i>	
<i>Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (A-6)</i>		35.815	<i>m²</i>	
CRITERIOS E ESTÁNDARES DE APLICACIÓN				
<i>Edificabilidade</i>		0,6	<i>m²/m²</i>	
<i>Superficie construída máxima</i>		1.281.307	<i>m²</i>	
<i>Ocupación parcelas privadas</i>		1.067.756	<i>m²</i>	> 50%
		1.423.675	<i>m²</i>	< 2/3
<i>Espazos libres e zonas verdes</i>		213.551	<i>m²</i>	
<i>10% da superficie bruta do ámbito</i>				
<i>Equipamentos</i>		42.710	<i>m²</i>	
<i>2% da superficie bruta do ámbito</i>				
<i>Prazas de aparcamento</i>	(1) entre	12.711	e	18.395
<i>Prazas de aparcamento de dominio público</i>	(2) entre	3.178	e	4.030
<i>Uso terciario: 2 prazas por cada 100 m² construídos (1/5 dominio público) (1/4 en uso hoteleiro)</i>				
<i>Uso industrial: 1 praza por cada 100 m² construídos (1/4 dominio público)</i>				
<i>(1) En aplicación da LOUG; considerando o número máis baixo, 14018, vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 17831, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.</i>				
<i>(2) En aplicación da LOUG; considerando o número máis baixo, 3259, vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 4776, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.</i>				
CARACTERÍSTICAS DA ORDENACIÓN				
<i>Edificabilidade</i>		0,515	<i>m²/m²</i>	
<i>Superficie construída máxima</i>		1.099.594	<i>m²</i>	
<i>Superficie construída de uso industrial</i>		359.660	<i>m²</i>	32,71%
<i>Superficie construída de uso industrial-terciario</i>		568.389	<i>m²</i>	51,69%
<i>Superficie construída de uso terciario</i>		171.545	<i>m²</i>	15,60%
<i>Ocupación parcelas privadas</i>		1.092.205	<i>m²</i>	51,14%
<i>Superficie parcelas de uso industrial</i>		363.845	<i>m²</i>	33,31%
<i>Superficie parcelas uso industrial-terciario</i>		596.896	<i>m²</i>	54,65%
<i>Superficie parcelas uso terciario</i>		131.464	<i>m²</i>	12,04%
<i>Espazos libres e zonas verdes</i>		387.816	<i>m²</i>	18,16%
<i>Outras zonas libres</i>		36.233	<i>m²</i>	1,70%
<i>Equipamentos</i>		47.302	<i>m²</i>	2,22%
<i>Servizos técnicos</i>		577	<i>m²</i>	
<i>Prazas de aparcamento de dominio público</i>		5.844		
<i>Prazas de aparcamento en solo privado</i>	(*) entre	10.921	e	12.554
<i>Superficie destinada a viario e aparcamentos</i>		571.379	<i>m²</i>	26,76%

() En aplicación das ordenanzas; considerando o número máis baixo, 11232 vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 12323, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.*

DESGLOSE DOS EQUIPAMENTOS E AS ZONAS VERDES PÚBLICOS

ZONAS VERDES PÚBLICOS	Superficie de solo
ZV-1	23.638 m2
ZV-2	43.427 m2
ZV-3	109.756 m2
ZV-4	36.649 m2
ZV-5	80.779 m2
ZV-6	35.153 m2
ZV-7	58.414 m2
OUTRAS ZONAS LIBRES	36.233 m2

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Superficie de solo
EQ-1	4.908 m2
EQ-2	12.500 m2
EQ-3	12.500 m2
EQ-4	9.060 m2
EQ-5	4.990 m2
EQ-6	3.344 m2

DESGLOSE DAS SUPERFICIES DAS PARCELAS DE USO EMPRESARIAL

ÁMBITO	Superficie de solo
A1	25.038,00 m2
A2	8.860,00 m2
B	122.072,00 m2
C	61.736,00 m2
D	34.634,00 m2
E1	30.491,00 m2
E2	3.600,00 m2
E2A	2.353,00 m2
E3	16.912,00 m2
E4	2.700,00 m2
E4A	1.762,00 m2
F1	30.768,00 m2
F2	2.700,00 m2
F2A	1.762,00 m2
F3	17.161,00 m2
F4	3.600,00 m2
F4A	2.353,00 m2
G1	14.340,00 m2
G2	3.600,00 m2
G2A	2.353,00 m2
G3	8.948,00 m2
H1	3.600,00 m2
H1A	2.353,00 m2
H2	16.912,00 m2
H3	2.700,00 m2
H3A	1.762,00 m2
H4	15.945,00 m2
I1	2.700,00 m2
I1A	1.762,00 m2
I2	17.162,00 m2
I3	3.600,00 m2
I3A	2.353,00 m2
I4	16.160,00 m2
J1	3.600,00 m2
J1A	2.353,00 m2
J2	17.890,00 m2
J2A	5.024,00 m2
J3	3.600,00 m2
J3A	2.371,00 m2
J4	25.061,00 m2
J4A	8.233,00 m2
K1.2	12.988,00 m2
K1.1	12.914,00 m2

ÁMBITO	K2	3.600,00	m2
ÁMBITO	K2A	2.353,00	m2
ÁMBITO	K3	16.912,00	m2
ÁMBITO	K4	2.700,00	m2
ÁMBITO	K4A	1.762,00	m2
ÁMBITO	L1.1	12.988,00	m2
ÁMBITO	L1.2	13.126,00	m2
ÁMBITO	L2	2.700,00	m2
ÁMBITO	L2A	1.762,00	m2
ÁMBITO	L3	17.161,00	m2
ÁMBITO	L4	3.600,00	m2
ÁMBITO	L4A	2.353,00	m2
ÁMBITO	M1	25.061,00	m2
ÁMBITO	M1A	8.503,00	m2
ÁMBITO	M2	3.600,00	m2
ÁMBITO	M2A	2.372,00	m2
ÁMBITO	M3	21.600,00	m2
ÁMBITO	M3A	5.253,00	m2
ÁMBITO	M4	31.211,00	m2
ÁMBITO	N	58.294,00	m2
ÁMBITO	O1	16.912,00	m2
ÁMBITO	O2	3.600,00	m2
ÁMBITO	O2A	2.353,00	m2
ÁMBITO	O3	2.700,00	m2
ÁMBITO	O3A	1.762,00	m2
ÁMBITO	O4	3.600,00	m2
ÁMBITO	O4A	2.400,00	m2
ÁMBITO	O5	17.763,00	m2
ÁMBITO	O6	2.700,00	m2
ÁMBITO	O6A	1.987,00	m2
ÁMBITO	P1	17.161,00	m2
ÁMBITO	P2	2.700,00	m2
ÁMBITO	P2A	1.762,00	m2
ÁMBITO	P3	3.600,00	m2
ÁMBITO	P3A	2.353,00	m2
ÁMBITO	P4	2.700,00	m2
ÁMBITO	P4A	1.987,00	m2
ÁMBITO	P5	18.024,00	m2
ÁMBITO	P6	3.600,00	m2
ÁMBITO	P6A	2.372,00	m2
ÁMBITO	Q	67.844,00	m2
ÁMBITO	R	33.896,00	m2
ÁMBITO	S	33.836,00	m2
ÁMBITO	T	19.348,00	m2
ÁMBITO	U	9.548,00	m2

Modifícase por:

SUPERFICIE DO ÁMBITO **2.135.512** m²

Estación FFCC **98.528** m²

Solo Rústico de Protección de Infraestruturas (A-6) **35.815** m²

CRITERIOS E ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

Edificabilidade	0,6	m ² /m ²	
Superficie construída máxima	1.281.307	m ²	
Ocupación parcelas privadas	1.067.756	m ²	> 50%
	1.423.675	m ²	< 2/3
Espazos libres e zonas verdes	213.551	m ²	
<i>10% da superficie bruta do ámbito</i>			
Equipamentos	42.710	m ²	
<i>2% da superficie bruta do ámbito</i>			
Prazas de aparcamento	(1) entre 12.519 e	18.395	
Prazas de aparcamento de dominio público	(2) entre 3.130 e	4.030	
<i>Uso terciario: 2 prazas por cada 100 m² construídos (1/5 dominio público) (1/4 en uso hoteleiro)</i>			
<i>Uso industrial: 1 praza por cada 100 m² construídos (1/4 dominio público)</i>			

(1) En aplicación da LOUG; considerando o número máis baixo, 12.519, vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 18.395, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

(2) En aplicación da LOUG; considerando o número máis baixo, 3.130, vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 4.030, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

CARACTERÍSTICAS DA ORDENACIÓN

Edificabilidade	0,515	m ² /m ²	
Superficie construída máxima	1.099.594	m ²	
Superficie construída de uso industrial	359.660	m ²	32,71%
Superficie construída de uso industrial-terciario	587.737	m ²	53,45%
Superficie construída de uso terciario	152.197	m ²	13,84%
Ocupación parcelas privadas	1.092.205	m ²	51,14%
Superficie parcelas de uso industrial	363.845	m ²	33,31%
Superficie parcelas uso industrial-terciario	616.244	m ²	56,43%
Superficie parcelas uso terciario	112.116	m ²	10,26%
Espazos libres e zonas verdes	387.816	m ²	18,16%
Outras zonas libres	36.233	m ²	1,70%
Equipamentos	47.302	m ²	2,22%
Servizos técnicos	577	m ²	
Prazas de aparcamento de dominio público		5.844	
Prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 10.633 e	12.554	
Superficie destinada a viario e aparcamentos		571.379	26,76%

(*) En aplicación das ordenanzas; considerando o número máis baixo, 10.633 vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto, 12.554, a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

DESGLOSE DOS EQUIPAMENTOS E AS ZONAS VERDES PÚBLICOS

ZONAS VERDES PÚBLICOS	Superficie de solo
ZV-1	23.638 m2
ZV-2	43.427 m2
ZV-3	109.756 m2
ZV-4	36.649 m2
ZV-5	80.779 m2
ZV-6	35.153 m2
ZV-7	58.414 m2
OUTRAS ZONAS LIBRES	36.233 m2

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Superficie de solo
EQ-1	4.908 m2
EQ-2	12.500 m2
EQ-3	12.500 m2
EQ-4	9.060 m2
EQ-5	4.990 m2
EQ-6	3.344 m2

DESGLOSE DAS SUPERFICIES DAS PARCELAS DE USO EMPRESARIAL

ÁMBITO	Superficie de solo
A1	25.038,00 m2
A2	8.860,00 m2
B	122.072,00 m2
C	61.736,00 m2
D	34.634,00 m2
E1	30.491,00 m2
E2	3.600,00 m2
E2A	2.353,00 m2
E3	16.912,00 m2
E4	2.700,00 m2
E4A	1.762,00 m2
F1	30.768,00 m2
F2	2.700,00 m2
F2A	1.762,00 m2
F3	17.161,00 m2
F4	3.600,00 m2
F4A	2.353,00 m2
G1	14.340,00 m2
G2	3.600,00 m2
G2A	2.353,00 m2
G3	8.948,00 m2
H1	3.600,00 m2
H1A	2.353,00 m2
H2	16.912,00 m2
H3	2.700,00 m2
H3A	1.762,00 m2
H4	15.945,00 m2
I1	2.700,00 m2
I1A	1.762,00 m2
I2	17.162,00 m2
I3	3.600,00 m2
I3A	2.353,00 m2
I4	16.160,00 m2
J1	3.600,00 m2
J1A	2.353,00 m2
J2	17.890,00 m2
J2A	5.024,00 m2
J3	3.600,00 m2
J3A	2.371,00 m2
J4	25.061,00 m2
J4A	8.233,00 m2
K1.2	12.988,00 m2
K1.1	12.914,00 m2

ÁMBITO	K2	3.600,00	m2
ÁMBITO	K2A	2.353,00	m2
ÁMBITO	K3	16.912,00	m2
ÁMBITO	K4	2.700,00	m2
ÁMBITO	K4A	1.762,00	m2
ÁMBITO	L1.1	12.988,00	m2
ÁMBITO	L1.2	13.126,00	m2
ÁMBITO	L2	2.700,00	m2
ÁMBITO	L2A	1.762,00	m2
ÁMBITO	L3	17.161,00	m2
ÁMBITO	L4	3.600,00	m2
ÁMBITO	L4A	2.353,00	m2
ÁMBITO	M1	25.061,00	m2
ÁMBITO	M1A	8.503,00	m2
ÁMBITO	M2	3.600,00	m2
ÁMBITO	M2A	2.372,00	m2
ÁMBITO	M3	21.600,00	m2
ÁMBITO	M3A	5.253,00	m2
ÁMBITO	M4	31.211,00	m2
ÁMBITO	N	58.294,00	m2
ÁMBITO	O1	16.912,00	m2
ÁMBITO	O2	3.600,00	m2
ÁMBITO	O2A	2.353,00	m2
ÁMBITO	O3	2.700,00	m2
ÁMBITO	O3A	1.762,00	m2
ÁMBITO	O4	3.600,00	m2
ÁMBITO	O4A	2.400,00	m2
ÁMBITO	O5	17.763,00	m2
ÁMBITO	O6	2.700,00	m2
ÁMBITO	O6A	1.987,00	m2
ÁMBITO	P1	17.161,00	m2
ÁMBITO	P2	2.700,00	m2
ÁMBITO	P2A	1.762,00	m2
ÁMBITO	P3	3.600,00	m2
ÁMBITO	P3A	2.353,00	m2
ÁMBITO	P4	2.700,00	m2
ÁMBITO	P4A	1.987,00	m2
ÁMBITO	P5	18.024,00	m2
ÁMBITO	P6	3.600,00	m2
ÁMBITO	P6A	2.372,00	m2
ÁMBITO	Q	67.844,00	m2
ÁMBITO	R	33.896,00	m2
ÁMBITO	S	33.836,00	m2
ÁMBITO	T	19.348,00	m2
ÁMBITO	U	9.548,00	m2

- **Apartado 7.2. Resumo das características da ordenación.**

Onde di:

ÁMBITO		A1	
Ordenanza		4A. Área de Servizos ao Transporte	
Superficie			25.038 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			25.038 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	250 y	334
ÁMBITO		A2	
Ordenanza		4B. Área de Servizos ao Transporte	
Superficie			8.860 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			8.860 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			118
ÁMBITO		B	
Ordenanza		3B. Edificación Illada	
Superficie			122.072 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			122.072 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			1.221
ÁMBITO		C	
Ordenanza		3B. Edificación Illada	
Superficie			61.736 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			61.736 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			617
ÁMBITO		D	
Ordenanza		3B. Edificación Illada	
Superficie			34.634 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			34.634 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			346
ÁMBITO		E1	
Ordenanza		3B. Edificación Illada	
Superficie			30.491 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			30.491 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			305
ÁMBITO		E2	
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie			3.600 m ²
Edificabilidade			1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			18

ÁMBITO E2A	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	2.353 m ²
Edificabilidade	Non aplica
Superficie máxima construída	2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	13
ÁMBITO E3	
Ordenanza	2B. Edificación Semiadosada
Superficie	16.912 m ²
Edificabilidade	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída	15.221 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	152
ÁMBITO E4	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	2.700 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	2.700 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	14
ÁMBITO E4A	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	1.762 m ²
Edificabilidade	Non aplica
Superficie máxima construída	1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	8
ÁMBITO F1	
Ordenanza	3B. Edificación Illada
Superficie	30.768 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	30.768 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	308
ÁMBITO F2	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	2.700 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	2.700 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	14
ÁMBITO F2A	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	1.762 m ²
Edificabilidade	Non aplica
Superficie máxima construída	1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	8
ÁMBITO F3	
Ordenanza	2B. Edificación Semiadosada
Superficie	17.161 m ²
Edificabilidade	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída	15.445 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	154

ÁMBITO F4		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO F4A		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13
ÁMBITO G1		
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		14.340 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		14.340 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		143
ÁMBITO G2		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO G2A		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13
ÁMBITO G3		
Ordenanza		2B. Edificación Semiadosada
Superficie		8.948 m ²
Edificabilidade		0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída		8.053 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		81
ÁMBITO H1		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO H1A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13

ÁMBITO H2				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		16.912		m2
Edificabilidade		0,90		m2/m2
Superficie máxima construída		15.221		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	152	y	203
ÁMBITO H3				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		2.700		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				14
ÁMBITO H3A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762		m2
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				8
ÁMBITO H4				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		15.945		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		15.945		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	159	y	213
ÁMBITO I1				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		2.700		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				14
ÁMBITO I1A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762		m2
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				8
ÁMBITO I2				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		17.162		m2
Edificabilidade		0,90		m2/m2
Superficie máxima construída		15.446		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	154	y	206
ÁMBITO I3				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		3.600		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				18

ÁMBITO I3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	
ÁMBITO I4			
Ordenanza		3C. Edificación Illada	
Superficie		16.160	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		16.160	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 162 y	215	
ÁMBITO J1			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		3.600	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18	
ÁMBITO J1A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	
ÁMBITO J2			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada	
Superficie		17.890	m ²
Edificabilidade		0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída		16.101	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 161 y	215	
ÁMBITO J2A			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada	
Superficie		5.024	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		3.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 35 y	47	
ÁMBITO J3			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		3.600	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18	
ÁMBITO J3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.371	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	

ÁMBITO J4				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		25.061		m2
Edificabilidade		0,90		m2/m2
Superficie máxima construída		22.555		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	226	y	301
ÁMBITO J4A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		8.233		m2
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		6.000		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60	y	80
ÁMBITO K1.1				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		12.914		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		12.914		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	129	y	172
ÁMBITO K1.2				
Ordenanza		3A. Edificación Illada		
Superficie		12.988		m2
Edificabilidade		1,50		m2/m2
Superficie máxima construída		19.482		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	260	y	300
ÁMBITO K2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		3.600		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18		
ÁMBITO K2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.353		m2
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.500		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13		
ÁMBITO K3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		16.912		m2
Edificabilidade		0,90		m2/m2
Superficie máxima construída		15.221		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	152	y	203
ÁMBITO K4				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700		m2
Edificabilidade		1,00		m2/m2
Superficie máxima construída		2.700		m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14		

ÁMBITO K4A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		1.762 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8
ÁMBITO L1.1		
Ordenanza		3A. Edificación Illada
Superficie		12.988 m ²
Edificabilidade		1,50 m ² /m ²
Superficie máxima construída		19.482 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 260 y	300
ÁMBITO L1.2		
Ordenanza		3C. Edificación Illada
Superficie		13.126 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		13.126 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 131 y	175
ÁMBITO L2		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		2.700 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		2.700 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14
ÁMBITO L2A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		1.762 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8
ÁMBITO L3		
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada
Superficie		17.161 m ²
Edificabilidade		0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída		15.445 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 154 y	206
ÁMBITO L4		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO L4A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13

ÁMBITO M1				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		25.061		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		22.555		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	226	y	301
ÁMBITO M1A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		8.503		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		6.000		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60	y	80
ÁMBITO M2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18		
ÁMBITO M2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.372		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13		
ÁMBITO M3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		21.600		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		19.440		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	194	y	259
ÁMBITO M3A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		5.253		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		5.100		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	51	y	68
ÁMBITO M4				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		31.211		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		31.211		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	312	y	416
ÁMBITO N				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		58.294		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		58.294		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	583	y	777

ÁMBITO O1			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada	
Superficie		16.912	m2
Edificabilidade		0,90	m2/m2
Superficie máxima construída		15.221	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 152 y	203	
ÁMBITO O2			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		3.600	m2
Edificabilidade		1,00	m2/m2
Superficie máxima construída		3.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18	
ÁMBITO O2A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m2
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	
ÁMBITO O3			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.700	m2
Edificabilidade		1,00	m2/m2
Superficie máxima construída		2.700	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14	
ÁMBITO O3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.762	m2
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		1.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8	
ÁMBITO O4			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		3.600	m2
Edificabilidade		1,00	m2/m2
Superficie máxima construída		3.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18	
ÁMBITO O4A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.400	m2
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	
ÁMBITO O5			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada	
Superficie		17.763	m2
Edificabilidade		0,90	m2/m2
Superficie máxima construída		15.987	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 160 y	213	

ÁMBITO	O6			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.700	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.700	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			14	
ÁMBITO	O6A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			1.987	m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída			1.900	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			10	
ÁMBITO	P1			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie			17.161	m ²
Edificabilidade			0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída			15.445	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre 154 y	206	
ÁMBITO	P2			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.700	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.700	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			14	
ÁMBITO	P2A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			1.762	m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída			1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			8	
ÁMBITO	P3			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			3.600	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			18	
ÁMBITO	P3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.353	m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída			2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			13	
ÁMBITO	P4			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.700	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.700	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			14	

ÁMBITO	P4A			
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			1.987	m ²
Edificabilidade			Non aplica	
Superficie máxima construída			1.900	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			10	
ÁMBITO	P5			
Ordenanza			2C. Edificación Semiadosada	
Superficie			18.024	m ²
Edificabilidade			0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída			16.222	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre 162 y	216	
ÁMBITO	P6			
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			3.600	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			18	
ÁMBITO	P6A			
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			2.372	m ²
Edificabilidade			Non aplica	
Superficie máxima construída			2.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			13	
ÁMBITO	Q			
Ordenanza			3C. Edificación Illada	
Superficie			67.844	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			67.844	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre 678 y	905	
ÁMBITO	R			
Ordenanza			5. Área de Servizos Xerais	
Superficie			33.896	m ²
Edificabilidade			1,40	m ² /m ²
Superficie máxima construída			47.454	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			633	
ÁMBITO	S			
Ordenanza			5. Área de Servizos Xerais	
Superficie			33.836	m ²
Edificabilidade			1,40	m ² /m ²
Superficie máxima construída			47.370	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			632	
ÁMBITO	T			
Ordenanza			6. Área de Servizos do Río Rato	
Superficie			19.348	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			19.348	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			258	

ÁMBITO	U	
Ordenanza		6. Área de Servizos do Río Rato
Superficie		9.548 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		9.548 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		127

(*) En aplicación das ordenanzas; considerando o número máis baixo vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

Modifícase por:

ÁMBITO	A1	
Ordenanza		4A. Área de Servizos ao Transporte
Superficie		25.038 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		25.038 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 250 y	334

ÁMBITO	A2	
Ordenanza		4B. Área de Servizos ao Transporte
Superficie		8.860 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		8.860 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		118

ÁMBITO	B	
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		122.072 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		122.072 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		1.221

ÁMBITO	C	
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		61.736 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		61.736 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		617

ÁMBITO	D	
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		34.634 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		34.634 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		346

ÁMBITO	E1	
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		30.491 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		30.491 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		305

ÁMBITO E2		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO E2A		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13
ÁMBITO E3		
Ordenanza		2B. Edificación Semiadosada
Superficie		16.912 m ²
Edificabilidade		0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída		15.221 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		152
ÁMBITO E4		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		2.700 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		2.700 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14
ÁMBITO E4A		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		1.762 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8
ÁMBITO F1		
Ordenanza		3B. Edificación Illada
Superficie		30.768 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		30.768 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		308
ÁMBITO F2		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		2.700 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		2.700 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14
ÁMBITO F2A		
Ordenanza		1B. Edificación Adosada
Superficie		1.762 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8

ÁMBITO F3	
Ordenanza	2B. Edificación Semiadosada
Superficie	17.161 m ²
Edificabilidade	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída	15.445 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	154
ÁMBITO F4	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	3.600 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	18
ÁMBITO F4A	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	2.353 m ²
Edificabilidade	Non aplica
Superficie máxima construída	2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	13
ÁMBITO G1	
Ordenanza	3B. Edificación Illada
Superficie	14.340 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	14.340 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	143
ÁMBITO G2	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	3.600 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	18
ÁMBITO G2A	
Ordenanza	1B. Edificación Adosada
Superficie	2.353 m ²
Edificabilidade	Non aplica
Superficie máxima construída	2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	13
ÁMBITO G3	
Ordenanza	2B. Edificación Semiadosada
Superficie	8.948 m ²
Edificabilidade	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída	8.053 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	81
ÁMBITO H1	
Ordenanza	1C. Edificación Adosada
Superficie	3.600 m ²
Edificabilidade	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída	3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	18

ÁMBITO H1A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.353	m ²	
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.500	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13		
ÁMBITO H2				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		16.912	m ²	
Edificabilidade		0,90	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		15.221	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 152 y	203		
ÁMBITO H3				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		2.700	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14		
ÁMBITO H3A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762	m ²	
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8		
ÁMBITO H4				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		15.945	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		15.945	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 159 y	213		
ÁMBITO I1				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		2.700	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14		
ÁMBITO I1A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762	m ²	
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8		
ÁMBITO I2				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		17.162	m ²	
Edificabilidade		0,90	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		15.446	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 154 y	206		

ÁMBITO I3		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO I3A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13
ÁMBITO I4		
Ordenanza		3C. Edificación Illada
Superficie		16.160 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		16.160 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 162 y	215
ÁMBITO J1		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18
ÁMBITO J1A		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		2.353 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13
ÁMBITO J2		
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada
Superficie		17.890 m ²
Edificabilidade		0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída		16.101 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 161 y	215
ÁMBITO J2A		
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada
Superficie		5.024 m ²
Edificabilidade		Non aplica
Superficie máxima construída		3.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 35 y	47
ÁMBITO J3		
Ordenanza		1C. Edificación Adosada
Superficie		3.600 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18

ÁMBITO J3A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.371		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				13
ÁMBITO J4				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		25.061		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		22.555		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	226	y	301
ÁMBITO J4A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		8.233		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		6.000		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60	y	80
ÁMBITO K1.1				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		12.914		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		12.914		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	129	y	172
ÁMBITO K1.2				
Ordenanza		3A. Edificación Illada		
Superficie		12.988		m ²
Edificabilidade		1,50		m ² /m ²
Superficie máxima construída		19.482		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	260	y	300
ÁMBITO K2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				18
ÁMBITO K2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.353		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.500		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado				13
ÁMBITO K3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		16.912		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		15.221		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	152	y	203

ÁMBITO K4				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		2.700	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14		
ÁMBITO K4A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762	m ²	
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8		
ÁMBITO L1.1				
Ordenanza		3A. Edificación Illada		
Superficie		12.988	m ²	
Edificabilidade		1,50	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		19.482	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 260 y	300		
ÁMBITO L1.2				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		13.126	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		13.126	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 131 y	175		
ÁMBITO L2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.700	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		2.700	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14		
ÁMBITO L2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		1.762	m ²	
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		1.600	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		8		
ÁMBITO L3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		17.161	m ²	
Edificabilidade		0,90	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		15.445	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre 154 y	206		
ÁMBITO L4				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600	m ²	
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²	
Superficie máxima construída		3.600	m ²	
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18		

ÁMBITO L4A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.353		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.500		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13		
ÁMBITO M1				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		25.061		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		22.555		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	226	y	301
ÁMBITO M1A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		8.503		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		6.000		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60	y	80
ÁMBITO M2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		3.600		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18		
ÁMBITO M2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie		2.372		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		2.600		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13		
ÁMBITO M3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		21.600		m ²
Edificabilidade		0,90		m ² /m ²
Superficie máxima construída		19.440		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	194	y	259
ÁMBITO M3A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie		5.253		m ²
Edificabilidade		Non aplica		
Superficie máxima construída		5.100		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	51	y	68
ÁMBITO M4				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie		31.211		m ²
Edificabilidade		1,00		m ² /m ²
Superficie máxima construída		31.211		m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	312	y	416

ÁMBITO N					
Ordenanza				3C. Edificación Illada	
Superficie				58.294	m ²
Edificabilidade				1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída				58.294	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre	583	y	777
ÁMBITO O1					
Ordenanza				2C. Edificación Semiadosada	
Superficie				16.912	m ²
Edificabilidade				0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída				15.221	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre	152	y	203
ÁMBITO O2					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				3.600	m ²
Edificabilidade				1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída				3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					18
ÁMBITO O2A					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				2.353	m ²
Edificabilidade				Non aplica	
Superficie máxima construída				2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					13
ÁMBITO O3					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				2.700	m ²
Edificabilidade				1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída				2.700	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					14
ÁMBITO O3A					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				1.762	m ²
Edificabilidade				Non aplica	
Superficie máxima construída				1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					8
ÁMBITO O4					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				3.600	m ²
Edificabilidade				1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída				3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					18
ÁMBITO O4A					
Ordenanza				1C. Edificación Adosada	
Superficie				2.400	m ²
Edificabilidade				Non aplica	
Superficie máxima construída				2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado					13

ÁMBITO O5				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie			17.763	m2
Edificabilidade			0,90	m2/m2
Superficie máxima construída			15.987	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	160 y	213	
ÁMBITO O6				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.700	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			2.700	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			14	
ÁMBITO O6A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			1.987	m2
Edificabilidade			Non aplica	
Superficie máxima construída			1.900	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			10	
ÁMBITO P1				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie			17.161	m2
Edificabilidade			0,90	m2/m2
Superficie máxima construída			15.445	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	154 y	206	
ÁMBITO P2				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.700	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			2.700	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			14	
ÁMBITO P2A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			1.762	m2
Edificabilidade			Non aplica	
Superficie máxima construída			1.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			8	
ÁMBITO P3				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			3.600	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			3.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			18	
ÁMBITO P3A				
Ordenanza		1C. Edificación Adosada		
Superficie			2.353	m2
Edificabilidade			Non aplica	
Superficie máxima construída			2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado			13	

ÁMBITO P4			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.700	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		2.700	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		14	
ÁMBITO P4A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.987	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		1.900	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		10	
ÁMBITO P5			
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada	
Superficie		18.024	m ²
Edificabilidade		0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída		16.222	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	162 y	216
ÁMBITO P6			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		3.600	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		3.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		18	
ÁMBITO P6A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.372	m ²
Edificabilidade		Non aplica	
Superficie máxima construída		2.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		13	
ÁMBITO Q			
Ordenanza		3C. Edificación Illada	
Superficie		67.844	m ²
Edificabilidade		1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		67.844	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	678 y	905
ÁMBITO R			
Ordenanza		5. Área de Servizos Xerais	
Superficie		33.896	m ²
Edificabilidade		1,40	m ² /m ²
Superficie máxima construída		47.454	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		633	
ÁMBITO S			
Ordenanza		5. Área de Servizos Xerais	
Superficie		33.836	m ²
Edificabilidade		1,40	m ² /m ²
Superficie máxima construída		47.370	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		632	

ÁMBITO	T			
Ordenanza		6. Área de Servizos do Río Rato		
Superficie			19.348	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			19.348	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre	65 y	258
ÁMBITO	U			
Ordenanza		6. Área de Servizos do Río Rato		
Superficie			9.548	m ²
Edificabilidade			1,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			9.548	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		(*) entre	32 y	127

(*) En aplicación das ordenanzas; considerando o número máis baixo vinculado a unha ocupación do 100% da actividade industrial, e o máis alto a unha ocupación do 100% da actividade terciaria, nas parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

6. PLANOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

Nº DE PLANO	Título	Escala
Plano 2.1.2	ZONIFICACIÓN	A1 1:4000 A3 1:8000

2.1.2.-PLANO DE ZONIFICACIÓN INICIAL

2.1.2.-PLANO DE ZONIFICACIÓN MODIFICADO

