

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1 GENERALIDADES

1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTO

- UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR
- AREAS DE REPARTO
- APROVECHAMIENTO TIPO
- COEFICIENTES DE PONDERACION
- POLIGONO
- ETAPA
- RASANTE
- ALINEACION
- MANZANA
- LINDEROS
- PARCELA EDIFICABLE
- PARCELA MINIMA
- FRENTE DE PARCELA
- LINEA DE FACHADA
- RETRANQUEO
- MEDICION DEL RETRANQUEO
- LÍMITE DE OCUPACIÓN MÁXIMA
- SUPERFICIE OCUPADA
- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA
- FONDO EDIFICABLE
- SUPERFICIE EDIFICABLE
- EDIFICABILIDAD
- SOTANOS Y SEMISOTANOS
- ENTREPLANTAS
- ALTURA DE EDIFICACION
- ALTURA SOBRE TERRENO
- ALTURA DE PLANTA
- NAVES
- BLOQUES REPRESENTATIVOS
- CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS
- CHAFLAN
- EDIFICACION AISLADA
- EDIFICACION ADOSADA

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1 CALIFICACION DEL SUELO

2.2 ESTUDIO DE DETALLE

2.3 PARCELACIONES

- GENERALIDADES
- SEGREGACION DE PARCELAS
- AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

- GENERALIDADES
- RED VIARIA Y PEATONAL
- ACCESIBILIDAD
- APARCAMIENTOS PUBLICOS
- REDES DE SERVICIO
 - Red de abastecimiento
 - Red de saneamiento
 - Red de energía eléctrica
 - Red de alumbrado público
 - Red de telefonía
 - Otros servicios

3. NORMAS DE LA EDIFICACION (COMUNES A TODAS LAS ZONAS)

3.1 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

- LICENCIAS
- ACCESO A PARCELAS

3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

- NORMATIVA GENERAL
- CIERRES DE PARCELAS

3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN

3.4 CONDICIONES DE USO

3.5 REGULACION DE EMISIONES CONTAMINANTES

- EMISIONES GASEOSAS
- AGUAS RESIDUALES
- RUIDOS
- APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

3.6 CONDICIONES DE SEGURIDAD

- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

3.7 CONDICIONES ESTETICAS

- GENERALIDADES

3.8 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SUELO INDUSTRIAL

- USO INDUSTRIAL

4.2. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

- PARQUE DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO SOCIAL

4.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

- JARDINES
- RED VIARIA PRINCIPAL, RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA
- APARCAMIENTOS

4.4. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.1. GENERALIDADES

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del Uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establecen, a continuación, las siguientes definiciones:

1.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

UNIDAD DE PLANEAMIENTO O SECTOR

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este Proyecto Sectorial, e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos de este Plan.

AREAS DE REPARTO

Son ámbitos en que se reparten las cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria 2ª, punto 3), y art 90.3 de la ley del Suelo de Galicia, el sector delimitado en el presente Proyecto Sectorial quedaría asimilado a un área de reparto a los efectos de la distribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

APROVECHAMIENTO TIPO

Es la superficie construible por metro cuadrado de suelo referida al uso característico y predominante del área de reparto. En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en las mismas, expresados en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma.

COEFICIENTES DE PONDERACION

Serán fijados por el Plan General, tomando el uso y tipología característico como valor la unidad, y al resto valores superiores e inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto. Los coeficientes de ponderación serán fijados por el Proyecto Sectorial, y establecerán ponderación relativa de usos; en este Proyecto Sectorial son de valor 1.

POLIGONO

Ambitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y han sido delimitados de forma que permiten el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie. En este Proyecto Sectorial se delimitan un Polígono Único de Actuación.

El sistema de actuación será el de expropiación.

ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- ❑ Rasante de viales (calzadas y aceras): Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- ❑ Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

ALINEACION

Son las líneas definidas por el Proyecto Sectorial y materializadas por el Proyecto de Urbanización que los desarrolle que delimitan los espacios libres de dominio público de los terrenos de uso privado y de servicios de interés público y social.

Se definen dos tipos de alineaciones:

- ❑ Alineaciones a viales: el espacio libre delimitado es una vía de circulación. (red viaria).
- ❑ Alineaciones a espacios públicos: el espacio libre delimitado es distinto a una vía de circulación (jardines y aparcamientos).

MANZANA

Superficie de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social, delimitado por alineaciones

LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social, y quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que en su momento, se elabore para la ejecución del Proyecto Sectorial.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- ❑ Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso. Es coincidente con la alineación a vial.
- ❑ Lindero de fondo: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal. Puede ser o no coincidente con la alineación a espacio público.
- ❑ Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y de fondo. Puede ser o no coincidente a la alineación a vial o espacio público.

PARCELA EDIFICABLE

Superficie de suelo de uso privado o de servicios de interés público y social comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

PARCELA MÍNIMA

Es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

FRENTE DE PARCELA

Lindero frontal coincidente con la alineación a vial que le da acceso.

LINEA DE FACHADA

Es la intersección del plano vertical de la fachada con el plano de generatrices horizontales que contienen la rasante oficial.

RETRANQUEO

Distancia comprendida entre la alineación y/o lindero y la línea de fachada.

Se definen dos tipos de retranqueo:

- ❑ Retranqueo a la alineación: distancia comprendida entre una alineación y la línea de fachada. Los retranqueos a las alineaciones se grafía en el plano de alineaciones y retranqueos del Proyecto Sectorial.
- ❑ Retranqueo a lindero de parcela: distancia comprendida entre un lindero entre parcelas y la línea de fachada. Los retranqueos a linderos de parcelas se establecen en las ordenanzas del Proyecto Sectorial.

MEDICION DEL RETRANQUEO

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o de fondo se medirá perpendicularmente a la alineación y/o lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

LÍMITE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

Es la línea definida por la medición del retranqueo mínimo, la cual no puede sobrepasar las líneas de fachada.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie delimitada por las líneas de fachada de la edificación

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA

La superficie máxima de ocupación de las parcelas, en las diferentes zonas edificables previstas en el Proyecto Sectorial, queda definida por las condiciones de retranqueo en el plano de alineaciones y retranqueos.

FONDO EDIFICABLE

Distancia máxima comprendida entre la alineación exterior y el paramento vertical opuesto a la misma (paramentos de las edificaciones más alejados de aquella).

SUPERFICIE EDIFICABLE

Superficie construida máxima que se podrá materializar, a cuyos efectos computarán las superficies de todas las plantas edificadas dentro de la superficie ocupada, tanto las construidas sobre rasante como las de semisótanos en que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre en cualquier punto sobreelevado más de 1 m. respecto de la rasante del terreno exterior en contacto con la edificación.

No se computarán en dicha verificación las superficies construidas que no se hallan cubiertas, las que estén cubiertas pero abiertas por 3 o más lados, las cerradas bajo cubierta de altura libre inferior a 1,5 m. y las construcciones y elementos accesorios

No se computarán en dicha verificación la superficie de semisótanos, sótanos y entreplantas que satisfagan las condiciones que las definen.

La superficie edificable viene determinada por los retranqueos mínimos obligatorios fijados en el plano nº7 de alineaciones y retranqueos y las condiciones de edificación que se establecen en las diferentes ordenanzas y memoria descriptiva de este Proyecto Sectorial.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables (m²e), coincidentes con la superficie edificable máxima.

El presente Proyecto Sectorial establece la edificabilidad máxima por manzanas. La suma de éstas coincide con la edificabilidad máxima del sector.

El Proyecto de Parcelación, contendrá, dentro de la parcelación efectuada, la edificabilidad asignada a cada parcela, siendo la suma coincidente con el máximo permitido por manzanas y la suma de éstas con el sector.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se entiende por sótano a la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,00 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de terreno en contacto con la edificación.

Tanto los sótanos como los semisótanos no contarán a efectos de la verificación de la condición de edificabilidad máxima.

ENTREPLANTAS

Se entiende por entreplanta la superficie construida en aquellas edificaciones de una sola planta destinadas a uso comercial e industrial con superficie inferior al 20 % de la superficie de planta considerada, siempre y cuando su uso esté asociado al de la planta.

Las entreplantas se considerarán como plantas a efectos de la verificación de la condición de edificabilidad máxima.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate medido sobre los planos de fachada en el punto medio de estas, si su longitud no llega a 20 m., si sobrepasa se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

ALTURA SOBRE TERRENO

Es la altura comprendida entre la rasante del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado o entramado estructural de la cubierta, medido en el punto medio de cada fachada. La rasante del terreno en contacto con la fachada frontal no podrá en ningún caso superar un desnivel respecto de la rasante del vial más próximo mayor de 1 metro.

La altura de la edificación así definida no podrá superar en ninguna de las fachadas la altura máxima que se establece en las ordenanzas del Proyecto Sectorial. No obstante lo anterior, en el caso en que, por los desniveles topográficos existentes en una parcela, la aplicación de una altura uniforme a

la línea de coronación perimetral de un edificio, pudiera provocar que se alcanzasen excesos sobre la altura máxima y que en ningún punto de las fachadas se alcancen alturas superiores a la que resulta de aumentar en 1 metro dicha altura máxima.

ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

NAVES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje.

BLOQUES REPRESENTATIVOS

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación, viviendas y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria o comercio, no se dedique a procesos de fabricación o almacenado.

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, básculas de pesaje, etc.

CHAFLÁN

Parámetro vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados

EDIFICACIÓN AISLADA

Es la situación en parcela independiente, con obligación de retranqueos en todos sus linderos.

EDIFICACIÓN ADOSADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentran unidas una a la otra o formando una única pared medianera.

Dos variantes de este concepto son los conceptos:

- Adosada pareada. Es la agrupación únicamente de dos edificios independientes.
- Adosada entre medianeras. Es la situación en parcelas independientes con edificación adosada a ambos lados formando fila con otras edificaciones.
- Adosada agrupada. Situación superpuesta de pareada y entre medianeras cuando se encuentra adosada a un lado con un grupo de edificaciones en medianera.

En las páginas siguientes se adjuntan tres figuras que recogen de manera gráfica en croquis explicativo los conceptos expresados.

Se adjunta también un cuadro con el resumen por manzanas de la superficie de las mismas, superficie máxima de ocupación y edificabilidad máxima.

Figura 1.

Figura 2.

Figura 3

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACION DEL SUELO

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

A. SUELO INDUSTRIAL

A.1. USO INDUSTRIAL

B. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

B.1. PARQUE DEPORTIVO

B.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

B.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL

C. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

C.1. JARDINES

C.2. RED VIARIA PRINCIPAL, RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA

C.3. APARCAMIENTOS

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos, o la exposición, reparación y guarda de maquinaria, así como a las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

El uso comercial es el relativo a edificios o locales de servicio público destinados a compra, venta y distribución de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no molesta, insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Se consideran usos compatibles con el industrial-comercial aquellas actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, establecimientos de hostelería, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil, estaciones de servicio y el de vivienda.

La admisibilidad de estos usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada

2.2. ESTUDIO DE DETALLE

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sea necesario establecer cuando se proceda a las operaciones de subparcelación para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a la Ley del suelo de Galicia (art. 30) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.3. PARCELACIONES

GENERALIDADES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de dos o más lotes en uno solo.

El Proyecto de Parcelación recogerá el Plano Parcelario que permita identificar cada una de las parcelas resultantes.

El Plano Parcelario establecerá los linderos entre parcelas, sin modificar las alineaciones y retranqueos a las mismas establecidas en el Proyecto Sectorial.

El Plano Parcelario especificará la superficie y edificabilidad de cada parcela. La suma de superficies y edificabilidad asignada a cada parcela integrada en una misma manzana será igual a la establecida por este Proyecto Sectorial para la citada Manzana. La suma de superficies y edificabilidad de cada manzana será igual a la establecida por este Proyecto Sectorial para el Sector.

En todas aquellas divisiones de parcelas, parcelaciones o segregaciones, que se realicen con posterioridad a la completa ejecución del Proyecto de Parcelación, las nuevas parcelas habrán de tener frente a vial público, cumpliendo las condiciones de frente y superficie mínimos que se regulen en las ordenanzas del presente Proyecto Sectorial.

SEGREGACION DE PARCELAS

Se podrán dividir las parcelas establecidas en el Plano parcelario en otras de menor tamaño siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 400 m².
- Las parcelas resultantes tendrán un frente mínimo de 10 m.
- La suma de las superficies de las parcelas resultantes coincidirá con la superficie de la parcela matriz.
- La suma de la edificabilidad de las parcelas resultantes coincidirá con la edificabilidad de la parcela matriz.
- Las parcelas resultantes dispondrán de acceso rodado a la red viaria
- Las parcelas resultantes dispondrán de acometidas independientes a cada uno de los servicios.

AGREGACION DE PARCELAS

Se podrán agregar parcelas para obtener otras de mayor tamaño, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes tendrán una superficie máxima igual a la de la manzana en la que se sitúan.
- La superficie de la parcela resultante coincidirá con la suma de las superficies de las parcelas matriz.
- La edificabilidad de la parcela resultante coincidirá con la suma de las edificabilidades de las parcelas matriz.
- La parcela resultante dispondrá de acceso a rodado a la red viaria
- La parcela resultante dispondrá de acometidas independientes a cada uno de los servicios.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Proyecto Sectorial.

En el desarrollo de las previsiones del Proyecto Sectorial, los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procediese.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son los siguientes:

RED VIARIA Y PEATONAL

La sección adoptada en los viales nº 10, nº 20, nº 30, nº 40 y nº 50 es de 18,00 m., distribuidos en 12,00 m. de calzada con dos carriles de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas direcciones y de 2,50 m. para aparcamientos o detención de vehículos. A ambos lados se disponen bandas de 3,00 m. de ancho para caminos peatonales distribuidos en aceras de 1,50 m. de ancho y zonas verdes de 1,50 m. para canalización de servicios.

La sección del vial nº60 es de 13,00 m., distribuidos en 7,00 m. de calzada con dos carriles de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas direcciones. A ambos lados se disponen bandas de 3,00 m. de ancho para caminos peatonales distribuidos en aceras de 1,50 m. de ancho y zonas verdes de 1,50 m. para canalización de servicios.

La sección del vial nº70 es de 8,00 m., distribuidos en 8,00 m. de calzada con dos carriles de 3,50 m. de ancho para circulación en ambas direcciones y arcenes de 0.50 m.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón, y las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, rebajadas en los tramos de acceso a parcelas.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del M.O.P.T.

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

ACCESIBILIDAD

La ordenación propuesta en el presente Proyecto Sectorial – en especial por lo que afecta a la red viaria y peatonal- ha sido diseñada tratando de evitar toda restricción para la accesibilidad de las personas con limitaciones motrices y sensoriales, correspondiendo a los Proyectos de Urbanización, en última instancia, contener las especificaciones necesarias para que los espacios de uso público – viales, zonas verdes- resulten plenamente accesibles a dichas personas. Los proyectos de edificación que se acompañen en solicitud de licencia garantizarán la correcta accesibilidad de dichas personas dentro de las edificaciones.

En cualquier caso los proyectos de urbanización se ajustarán a lo dispuesto en la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (art 5 a 13) y a los art 12 a 26 del reglamento de desenvolvimiento y ejecución de dicha ley, exigibles a la urbanización de los espacios libres de uso público.

APARCAMIENTOS PUBLICOS

Los proyectos de urbanización señalarán las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria y en las áreas de uso específico reservadas en el Proyecto Sectorial.

Se reservará al menos un 2% del nº total de plazas para personas de movilidad reducida art 7.c del Anexo al Reglamento de Planeamiento y 14 de la ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

En cualquier caso los aparcamientos públicos cumplirán las determinaciones del Reglamento de desenvolvimiento y ejecución de la ley de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma de Galicia (art 21,37; y bases 1.3 y 3 del anexo 1 de dicho reglamento).

REDES DE SERVICIOS

A continuación se definen las características que deben reunir las redes de servicios, si bien se tendrán en cuenta las exigencias de las diferentes normativas técnicas que puedan surgir en el futuro, así como la adaptación a los nuevos materiales, usos y técnicas constructivas.

La modificación de las condiciones descritas deberán ser justificadas adecuadamente por el Técnico Redactor del Proyecto de Urbanización.

RED DE ABASTECIMIENTO

Trazado

- La red de abastecimiento se dispondrá bajo las aceras o terrizos, siendo mallada para equilibrar las variables de cálculo de la red y proporcionar una mayor seguridad en casos de avería y/o corte de suministro.
- La profundidad de instalación será de 1,00 metro mínimo.
- El trazado de la red se recoge en el plano nº 12
- El punto de entronque se recoge en el plano nº 16.

Condiciones de cálculo

- La dotación de agua se estima en 0,50 litros/segundo/hectárea.
- Se tomará un coeficiente punta de 2,4.
- La velocidad de circulación de agua estará comprendida entre 0,5 y 4.00 m/s.
- La red hidráulica permitirá el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes durante dos horas con un caudal de 1.000 l/min. y presión mínima de 10 m.c.a. En caso de redes de suministro existentes se adoptará el valor de 500 l/min.

Características de diseño

- La red se construirá en polietileno de alta densidad - fundición dúctil con un diámetro mínimo de 90 mm.
- La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 10 m.c.a.
- La red se dispondrá mallada con válvulas de corte en los cruces, de tal manera que permita obtener tramos independientes y facilite el suministro al resto de los tramos.
- Se dispondrán bocas de riego para riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- Se dispondrán bocas de incendio.
- Se dispondrán acometidas individuales para cada parcela.

RED DE ALCANTARILLADO

Trazado

- Se dispondrá una red de saneamiento en sistema separativo.
- Los colectores de pluviales se disponen bajo el aparcamiento, a una profundidad mínima de enterramiento de 1,20 m.
- Los colectores de residuales se disponen bajo acera a una profundidad mínima de enterramiento de 1,20 m.
- El trazado de la red se recoge en el plano nº 10 y 11.
- La conexión con los sistemas generales se recoge en el plano nº 16

Condiciones de cálculo

Se establecen los siguientes parámetros a efectos de cálculo de los proyectos de urbanización:

Aguas residuales

- El caudal será el empleado en abastecimiento con 0,5 litros/segundo/hectárea.
- Se tomará un coeficiente punta de 2,4.
- Las velocidades de circulación se toman de 0,5 a 3 m/segundo.
- Se podrán realizar vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondientes tasas municipales.

Aguas pluviales

- Para el cálculo de aguas pluviales se adoptará el método racional.
- La intensidad media horaria de acuerdo con el mapa de precipitaciones en la provincia de Lugo para un período de retorno de 10 años es de $I_h = 25$ mm/h.
- El tiempo de concentración tomaremos el valor de 20 minutos con lo cual tendremos un caudal de 45 mm/h.
- Se adoptarán los siguientes coeficientes de escorrentía:
 - Parcelas: 0,80
 - Viales: 0,80
 - Zonas sin pavimentar: 0,40
 - Zonas verdes: 0,30

Características de diseño

- El material a emplear será PVC compacto, serie V o de hormigón vibrado u hormigón armado con enchufe de campana y junta de goma.
- Las tuberías tendrán un diámetro mínimo de 315 mm.
- La pendiente mínima será del 0,5% en tuberías de PVC y 1% en hormigón.
- La pendiente de la canalización será inferior al 6% y se dispondrán de resaltos para ello.
- Las tapas de registro serán para 40 Tn.
- La distancia máxima entre pozos será de 50 m.
- Se dispondrán sumideros cada 35-40 m. y en los puntos bajos.
- Las acometidas serán independientes para pluviales y residuales.
- Las acometidas se dispondrán directas a pozo. En caso de acometer a tubería se emplearán piezas especiales.
- Las acometidas tendrán una pendiente mínima del 2%.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Trazado

- La red de distribución en media tensión se dispondrá enterrada bajo calzada, en zona de aparcamientos hasta los centros de transformación.
- La red de distribución en baja tensión se dispondrá aérea sobre postes de hormigón o enterrada bajo aceras o zonas verdes.
- El trazado de la red se refleja en el plano nº 13.
- El punto de entronque se recoge en el plano nº 16.

Condiciones de cálculo

- El consumo mínimo a considerar para el cálculo de instalación será de 150 Kw. por Ha. de superficie de parcela con un mínimo de 15 Kw. por parcela.
- Se emplearán los coeficientes reglamentados o los señalados por la compañía distribuidora.

Características de diseño

- La red subterránea de media tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.
- La red de distribución de baja tensión se ejecutará según normas de la compañía suministradora.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Trazado

- La red de alumbrado público se dispondrá unilateral, con lámparas de vapor de sodio sobre postes de hormigón en redes de distribución aérea o báculos y/o postes de hormigón en redes de distribución subterránea.
- El trazado de la red se refleja en el plano nº 17

Condiciones de cálculo

- El nivel de iluminación medio será de 20 lux. en viales.
- Se dispondrá en sistema unilateral.
- La relación altura montaje/ ancho de calzada será inferior a 1,00 y superior a 0,70.

Características de diseño

- Las lámparas serán de vapor de sodio de 150 w ó 250 w.

RED DE TELEFONÍA

Trazado

- Discurrirá preferentemente bajo acera o zona verde.
- El trazado de la red se refleja en el plano nº 15.

Condiciones de cálculo

- Se efectuará según normas de la compañía suministradora.

Características de diseño

- ❑ La red de distribución subterránea se efectuará con tubos normalizados de PVC bajo acera envueltos en prisma de hormigón o tubo de polietileno corrugado de doble pared envueltos en arena en acera y hormigón en calzada según criterio de la compañía suministradora.
- ❑ Las arquetas serán de hormigón prefabricadas o "in situ" según dimensiones normalizadas por la compañía suministradoras.
- ❑ Se dispondrá arqueta de acometida cada dos parcelas con 1 tubo de 40 mm. cada parcela.

OTROS SERVICIOS

Bajo acera o en las áreas entre los retranqueos y la alineación, se podrán establecer aquellas redes de servicio tales como gas, telecomunicaciones, etc., que puedan existir en el futuro.

3. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el art. 168.1 de la Ley del Suelo de Galicia y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El concello fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ACCESO A PARCELAS

El Proyecto de Urbanización dejará previsto el acceso a cada parcela.

En caso de que el beneficiario quisiera variar dicho acceso, mantendrá las mismas características constructivas previstas en el P.U., debiendo contar con la correspondiente licencia municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

3.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (COMUNES A TODAS LAS ZONAS)

NORMATIVA GENERAL

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 3 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que, en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales susceptibles de estancia habitual de personas; o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zona de paso, almacenes u otras que no reúnan las condiciones para la estancia habitual de personas.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se permite que las construcciones y elementos accesorios necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, ..., sobrepasen la altura máxima permitida a las edificaciones.

Para determinar la superficie de ocupación en planta y la superficie construida se tendrá en cuenta lo expuesto en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

CIERRES DE PARCELA

El límite de la parcela en las alineaciones a viales y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el Parque, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a aprobación municipal. El cierre se reflejará en el proyecto constructivo.

Los cierres de las alineaciones a espacios públicos (no a viales), se realizarán con un muro ciego de 2.50 m. de altura con materiales que tengan un acabado visto o por lo menos enfoscado y pintado.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el coste que correspondería a la mitad del cerramiento tipo antes citado, debiendo realizar este abono antes del comienzo de la construcción.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela, para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. Así mismo, en el caso de que se estableciera una de ellas en primer lugar, y hubiese realizado por su cuenta el muro de contención, la segunda que se estableciera deberá realizar el abono correspondiente a ésta.

3.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Sobre la base de las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cómputo de superficie construida, son de aplicación las condiciones expuestas en el apartado 1.2 de estas ordenanzas.

Cuando está justificado se podrán presentar Estudios de Detalle.

3.4. CONDICIONES DE USO

Serán las establecidas en el apartado 4. Normas particulares de cada zona.

Dentro de la *parcela edificable* distinguiremos dos zonas a efectos de los usos establecidos:

Zona de *retranqueo*: Es la superficie de la parcela comprendida entre la *alineación* o *lindero* y la *línea de fachada*.

No podrán ser ocupados por la edificación o elementos auxiliares.

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Podrán establecerse servidumbre de paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, y canalizaciones aéreas y subterráneas de servicios.

Zona de *superficie ocupada*: Es la superficie de la parcela ocupada por la edificación o elementos auxiliares comprendida entre las *líneas de ocupación máxima*.

Se permiten las edificaciones y elementos auxiliares según los usos establecidos por las normas particulares para cada zona.

3.5. REGULACION DE EMISIONES CONTAMINANTES

EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas producidas por cualquier actividad que se instale se ajustarán a los valores máximos permitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (BOE 26 de Diciembre de 1.972), de protección del ambiente atmosférico y por su Reglamento, aprobado por decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (BOE 22 de abril de 1.975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

AGUAS RESIDUALES

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.

- b) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, ceteros, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoque o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- e) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.
- h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con le agua para formar productos ácidos.
- i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

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

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- j) Indices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

PARAMETRO	VALORES LIMITES
Aluminio(mg/l)	1
Arsénico(mg/l)	0,5
Bario(mg/l)	20
Boro(mg/l)	2
Cadmio(mg/l)	0,1
Cromo III(mg/l)	2
Cromo IV(mg/l)	0,2
Hierro(mg/l)	2
Manganeso(mg/l)	2
Niquel(mg/l)	2
Mercurio(mg/l)	0,05
Plomo	0,2
Selenio(mg/l)	0,03
Estaño(mg/l)	10
Cobre(mg/l)	0,2
Cinc(mg/l)	3
Tóxicos metálicos(J)	3
Cianuros(mg/l)	0,5
Cloruros(mg/l)	2.000
Sulfuros(mg/l)	1
Sulfitos(mg/l)	1
Sulfatos(mg/l)	2.000
Fluoruros(mg/l)	6
Fósforo total(mg/l)	10
Fósforo total(mg/l)	0,5
Amoníaco(mg/l)	15

Nitrógeno nítrico(mg/l)	10
Aceites y grasas(mg/l)	20
Fenoles(mg/l)	0,5
Aldehidos(mg/l)	1
Detergentes(mg/l)	2
Pesticidas(mg/l)	0,05

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

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

Podrán realizarse vertidos asimilables en su tratamiento a los vertidos domésticos, que serán depurados de forma conjunta con los de la villa, dando lugar a las correspondiente tasas municipales.

No obstante, los vertidos quedarán condicionados a que el concello disponga de otras limitaciones debido a las condiciones de depuración municipal.

RUIDOS

El nivel de ruidos no podrá ser superior a los 90 decibelios, medidos en cualquier lindero de la parcela.

Para el resto de las condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1997 de Contaminación acústica y en la ordenanza municipal vigente en el momento de solicitarse la instalación.

APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo perpetuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, las actividades deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley de Protección de riesgos laborales. Ley 31/1995 (BOE 10-11-95) y demás disposiciones reglamentarias que la desarrollan.
- R. D. 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- R. D. 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los centros de trabajo; y en especial lo establecido en su apartado A).2.1º a) en relación con las alturas libres mínimas exigibles.
- R. D. 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañen riesgos, en particular dorso-lumbares, para los trabajadores.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Concello o Entidad Gestora.

3.6. CONDICIONES DE SEGURIDAD

INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustarán a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 96 o la que esté vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

3.7. CONDICIONES ESTETICAS

GENERALIDADES

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

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

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, y, en general a cualquier sistema de espacios libres de dominio y uso público (jardines, viales, aparcamientos), quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Tendrán consideración de fachada aquellos paramentos que aunque no tengan frente a una calle o espacio público si sean visibles por cuestiones de topografía o criterios de medición de rasantes.

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

3.8. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Los proyectos de edificación que se presenten en solicitud de licencia justificarán el cumplimiento de la ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad autónoma de Galicia (artículos 14 a 25) y de su reglamento de desenvolvimiento y ejecución (artículos 27 a 40).

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SUELO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

Tipología:	adosada (entre medianeras, agrupada y pareada) aislada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 2.3 PARCELACIONES y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Cualquier actividad industrial así como sus usos compatibles, que cumplan con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la comisión Provincial de Medio Ambiente, cumpliendo además con las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos, o la exposición, reparación y guarda de maquinaria, así como a las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Se consideran usos compatibles con el industrial aquellas actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil y el de vivienda.

En tipología aislada se consideran también usos compatibles los hipermercados y establecimientos de hostelería.

La admisibilidad de estos usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada. Por lo que, previa o simultáneamente a la solicitud de usos compatibles será obligatorio la autorización de la actividad industrial principal. La superficie edificable máxima que pudieran ocupar los diferentes usos compatibles (en su conjunto) será menor que la mitad de la superficie edificable máxima materializable sobre la parcela.

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela si cumple, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 - Acceso independiente de la industria
 - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
- d) La superficie construida de cada vivienda, no será superior a 150 m².

4.2. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

PARQUE DEPORTIVO

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

Tipología:	aislada
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 2.3 PARCELACIONES y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Incluyen los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias para tales usos así como instalaciones complementarias.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

Tipología:	adosada (entre medianeras, agrupada y pareada) aislada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	3.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 2.3 PARCELACIONES y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

El uso comercial es el relativo a edificios o locales de servicio público destinados a compra, venta y distribución de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no molesta, insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Dentro del uso comercial definimos oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil, establecimientos de hostelería.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

Tipología:	aislada
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	10 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	2.60 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas.
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	la establecida en el plano nº 7 de alineaciones y retranqueos a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 2.3 PARCELACIONES y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurantes, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos admiten también los siguientes: Hotelero, reunión, de oficinas y otros análogos.

4.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

JARDINES

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 7.

Condiciones de edificación:

No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

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

Condiciones de Uso:

Se destinarán a jardines públicos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

RED VIARIA PRINCIPAL, RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

Condiciones de Uso:

Calzadas: Es la superficie destinada al tránsito rodado

Uso libre de tránsito rodado.

Aceras: Es la superficie destinada al tránsito peatonal

Uso exclusivo de tránsito peatonal

Aparcamientos: Es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

APARCAMIENTOS

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano 6.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios

Condiciones de Uso:

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Usos compatibles: los usos propios de Red Viaria Principal, Reserva y Aparcamientos asociados a la red viaria.

4.4. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación, a una determinada parcela, de la distinta normativa establecida exista contradicción, prevalecerá la más restrictiva.

Lugo, JULIO DEL2001

D. José Enrique Cacicedo Herrero

Ingeniero de Caminos col. nº 8.905