



XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS



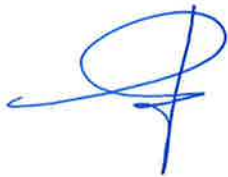
MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO)

MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO)

FEBREIRO 2011

O presente documento foi elaborado polo persoal de PROYFE, S.L. detallado a continuación para Xestión Urbanística de Lugo, S.A. (XESTUR LUGO).

Narón, febreiro de 2011



Asdo.: Lorena Pardifias Lamas
ARQUITECTA



Asdo.: Pablo Díaz de la Cuesta
ENXEÑEIRO INDUSTRIAL

ÍNDICE XERAL

1. INTRODUCCIÓN
2. XUSTIFICACIÓN DA MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL
3. DESCRICIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN
4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES LEGAIS DE SOSTENIBILIDADE
5. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL
6. PLANOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

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 XESTUR LUGO, 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 e ordenación volumétrica da edificación.

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 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 LUGO como empresa xestora da actuación, ten constatado unha vez iniciado o proceso de comercialización do solo empresarial xerado pola actuación.

Dita axilidade na resposta ó 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.

Baixo esta pretensión xeral haberán de entenderse as modificacións introducidas polo presente documento na ordenación urbanística, principalmente de usos e volumes da edificación, do Parque Empresarial de As Gándaras que no epígrafe que segue son analizadas máis polo miúdo.

3. DESCRICIÓN DOS ASPECTOS CONCRETOS DA MODIFICACIÓN

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 2.1.1 Ordenación
 - 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.

- **Modificacións na regulación da ordenación parcelaria e volumétrica**

- Supresión dos recuamentos posteriores na zona de tipoloxía edificatoria adosada

A área de movemento da edificación determinada polas restricións á liña da edificación (liña límite de edificación obrigatoria ó fronte e recuamento mínimo na traseira) obriga a ocupacións do 60% e 40% (respectivamente para as parcelas de 15x45 m e de 20x60 m) no primeiro andar para o esgotamento da edificabilidade da parcela.

Dado que a imaxe formal das edificacións ven neste caso moito máis condicionada pola ordenación da súa fronte, e tendo en conta que as edificacións en ningún caso poden adosarse pola súa traseira as edificacións próximas, suprímese o recuamento posterior mínimo obrigatorio de 7m permitindo que a liña de edificación interior coincida co límite posterior da parcela. Non obstante o dito, en caso de que non se aproveite dita posibilidade establécese un recuamento mínimo posterior de 3m para evitar a aparición de espazos residuais.

Deste xeito aumenta a posibilidade de ocupación en planta das edificacións e se reduce a porcentaxe de ocupación das plantas superiores para o esgotamento da edificabilidade conforme ós datos reflectidos na seguinte táboa:

PARÁMETRO		P.S. VIXENTE	P.S. MODIFICADO
Superficie parcela tipo	(15x45)	675m ²	675m ²
	(20x60)	1.200m ²	1.200m ²
Coeficiente edificabilidade		1m ² /m ²	1m ² /m ²
Superficie máxima construída	(15x45)	675m ²	675m ²
	(20x60)	1.200m ²	1.200m ²
Recuamento frontal		10m	10m
Recuamento posterior		7m	-
Recuamentos laterais		-	-
Superficie máxima posible de ocupación en planta	(15x45)	420m ²	525m ²
	(20x60)	860m ²	1.000m ²
Ocupación en planta alta para esgotamento da edificabilidade	(15x45)	60%	30%
	(20x60)	40%	20%

o Aumento da superficie máxima de parcela

Na **zona de edificación adosada** auméntase de 2.400m² a 6.000m² a superficie máxima de parcela, o que posibilita a agrupación de parcelas dun ámbito completo, entendendo por tal o delimitado en todo o seu perímetro por espazos públicos ou parcelas empresariais con outra tipoloxía edificatoria. Incorporárase a esixencia de redacción dun Estudo de Detalle que controle o desenvolvemento desta posibilidade.

Na **zona de edificación semiadosado e illada** auméntase de 6.500m² (industrial) e 9.500m² (comercial e oficinas) a 11.000m² (industrial) e 18.500m² (comercial e oficinas) a superficie máxima de parcela, o que posibilita a agrupación dun ámbito completo dos regulados pola ordenanza.

En todo caso, para todas as parcelas de superficie maior ou igual a 10.000m², mantense a obrigatoriedade de formulación dun Estudio de Detalle para a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante da parcela.

o Aumento da ocupación máxima de parcela

Tanto **nas zonas de edificación semiadosada como illada** suprímese a limitación da superficie ocupada pola edificación do 50% para parcelas de 6.500m² ou maiores.

Ademais, na **área de edificación semiadosada** auméntase de 6.500m² a 10.000m², a superficie de parcela para a cal ampliáanse os recuamentos laterais xerais da zona de 5m a 10m.

Así mesmo, nos **ámbitos A1 e A2**, situados ó norte do ámbito e estreitamente relacionados con **actividades vencelladas ó transporte**, auméntase a ocupación máxima da edificación nun 20% pasando do 30% e 50% vixente a 50% e 70% respectivamente.

Por último, nos ámbitos R, S, T e U auméntase a ocupación máxima de edificación do 50% ó 60% do solo.

Conséguese con todas estas medidas aumentar a ocupación en planta das parcelas afectadas pola modificación quedando a área de movemento da edificación limitada, con carácter xeral polos recuamentos mínimos e pola liña de edificación obrigatoria, onde se estableza esta.

o Aumento da altura máxima

Na área de edificación illada, esténdese a toda a zona a posibilidade de aumentar a altura da edificación en función de significar elementos singulares da paisaxe urbana, permitido no Proxecto Sectorial vixente unicamente nas parcelas de uso terciario. Ademais ampliáase a aplicación desta posibilidade ás necesidades técnicas da instalación dando así cabida, de ser o caso, á instalación de almacenaxe automático de mercadorías.

Nos **cuarteiróns T e U** ampliáase o número máximo de plantas sobre rasante de 3 a 4, aumentando consecuentemente a altura máxima de 12 a 15 m, toda vez que nesta zona se posibilita a través desta Modificación o uso hoteleiro.

- Minimización da liña de edificación obrigatoria

Restrínxese a liña de edificación obrigatoria ás fronte parcelarias cara ás rúas A, B e C nos ámbitos de tipoloxía edificatoria adosada e cara ás rúas C, D e F nos ámbitos de tipoloxía edificatoria semiadosada, suprimíndose a esixencia cara o restos dos viais para os cales a área de movemento da edificación quedará regulada polos recuamentos mínimos establecidos en cada caso.

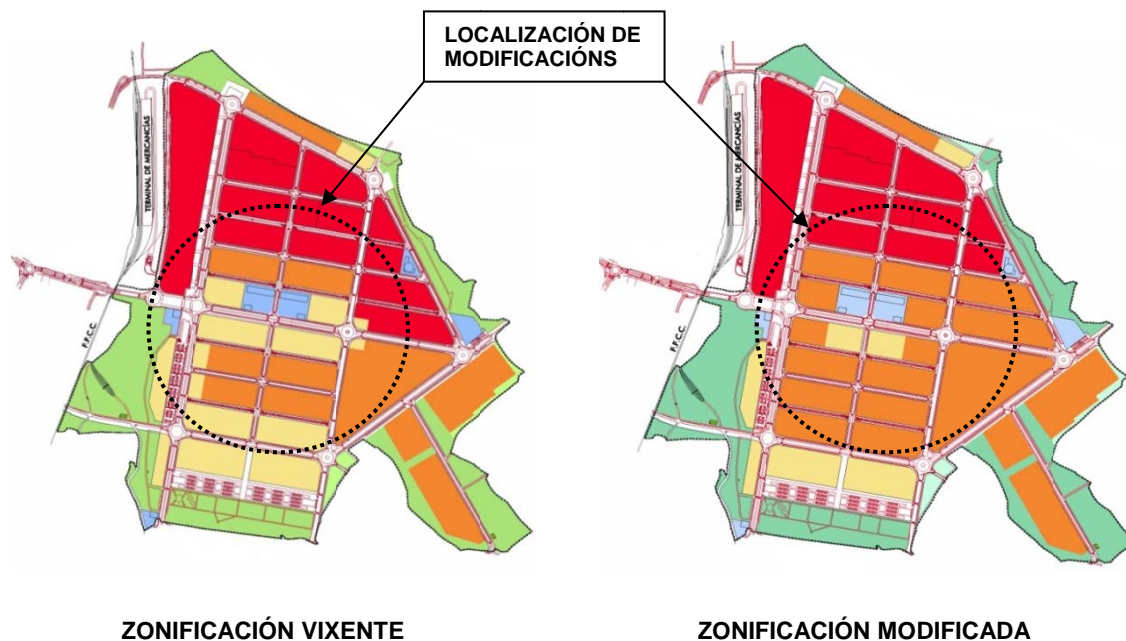
Así mesmo, para non obrigar a unha tipoloxía edificatoria circular, elimínase a liña de edificación obrigatoria nas parcelas en esquina O4a, P6a, M2a e J3a, se ben se mantén o recuamento mínimo frontal vixente.

- **Modificación na regulación dos usos das parcelas empresariais**

- Aumento da superficie destinada a uso mixto (industrial-terciario) en detrimento do uso exclusivamente terciario

Desaparecen os cuarteiróns de uso exclusivamente terciario para as tipoloxías edificatorias adosada e semiadosada, se ben é posible o seu desenvolvemento en áreas de uso mixto, convivindo con usos industriais de categoría 1.

Así mesmo, a zona para tipoloxía edificatoria illada de uso exclusivo terciario redúcese dende a previsión vixente á metade dos cuarteiróns K e L situada fronte ós equipamentos públicos centrais do Parque (K1.2. e L1.1.).



- Aumento das posibilidades de implantación do uso almacenaxe nas áreas de uso mixto

Relacionado co aumento da superficie máxima de parcela na **área de edificación adosada** descrita anteriormente semella axeitado dar cabida a almacéns de maior tamaño que os encadrados na categoría 1ª (800 m² de superficie máxima). Deste xeito, esténdese a posibilidade do uso almacenaxe nesta zona os almacéns con independencia da súa categoría, isto é, da súa superficie, vendo limitado o seu tamaño pola propia regulación da edificación da parcela.

Así mesmo, xa que desaparece o **ámbito de edificación semiadosada** de uso exclusivamente terciario, trasládase o uso almacenaxe en tódalas categorías alí tolerado ó ámbito de edificación semiadosada de uso mixto no que se engloba agora o ámbito desaparecido.

- Uso hoteleiro

A diminución da superficie destinada exclusivamente a uso terciario susceptible de albergar o uso hoteleiro trae de seu a necesidade de prever novos emprazamentos para este uso. De tal xeito incorpórase o uso hoteleiro entre os usos permitidos nos cuarteiróns T e U.

- **Aumento da previsión de prazas de aparcamento no interior das parcelas de tipoloxía edificatoria illada e uso exclusivo terciario**

Para dar cobertura á maior demanda de prazas de aparcamento (que ven principalmente motivada pola posibilidade que se abre no cuarteirón J de implantación de usos terciarios) nos ámbitos K1.2 e L1.1 auméntase a esixencia de prazas de aparcamento dende as 2 prazas por cada 150 m² construídos ata as 2 prazas por cada 130 m² construídos.

- **Supresión dalgúns condicionantes á urbanización interior das parcelas**

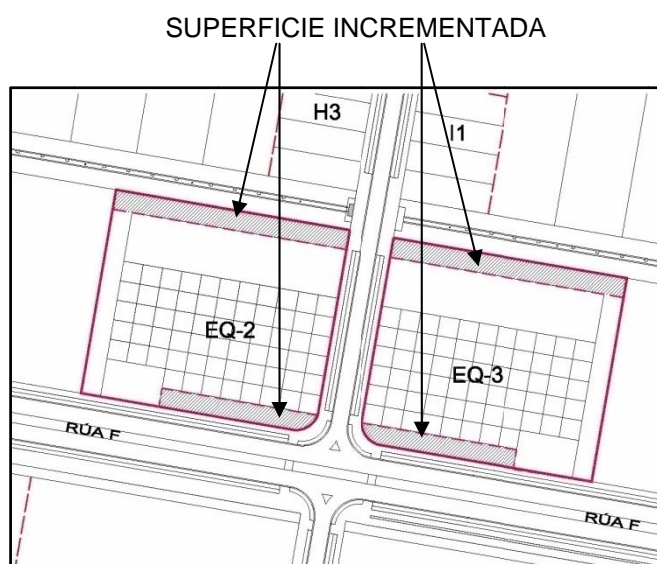
Suprímense os seguintes condicionantes recollidos no Proxecto Sectorial vixente relativos á urbanización interior das parcelas empresariais:

- Eliminación da esixencia de urbanizar un porcentaxe dos espazos libres interiores das parcelas como as zonas libres públicas
 - Nos **cuarteiróns N, Q, R, S, T e U** elimínase a esixencia de urbanizar a lo menos o 30% dos espazos interiores da parcela consonte as condicións impostas para as zonas libres públicas.
 - Eliminación da esixencia de prever un porcentaxe das parcelas para uso público
 - No **ámbito A1** suprímese a esixencia de destinar o 20% da superficie a uso público
 - Nos **ámbitos R, S, T e U** suprímese a esixencia de destinar o 50% dos espazos libres interiores das parcelas ó uso público
 - Relacionado co anterior, elimínase a obrigatoriedade de acadar unha solución de continuidade entre as zonas verdes privadas e públicas nos ámbitos A1, A2, R e S, quedando non obstante aberta esta posibilidade no marco de desenvolvemento do Estudo de Detalle.
 - Aclaración ó cerramento común no linde lateral das parcelas: Aclárase que a Administración o Polígono só poderá executar por conta da propiedade das parcelas o devandito cerramento cando a parcela estea edificada
- **Supresión da condición imposta á edificación nalgúns ámbitos consistente en garantir plantas baixas diáfanas**

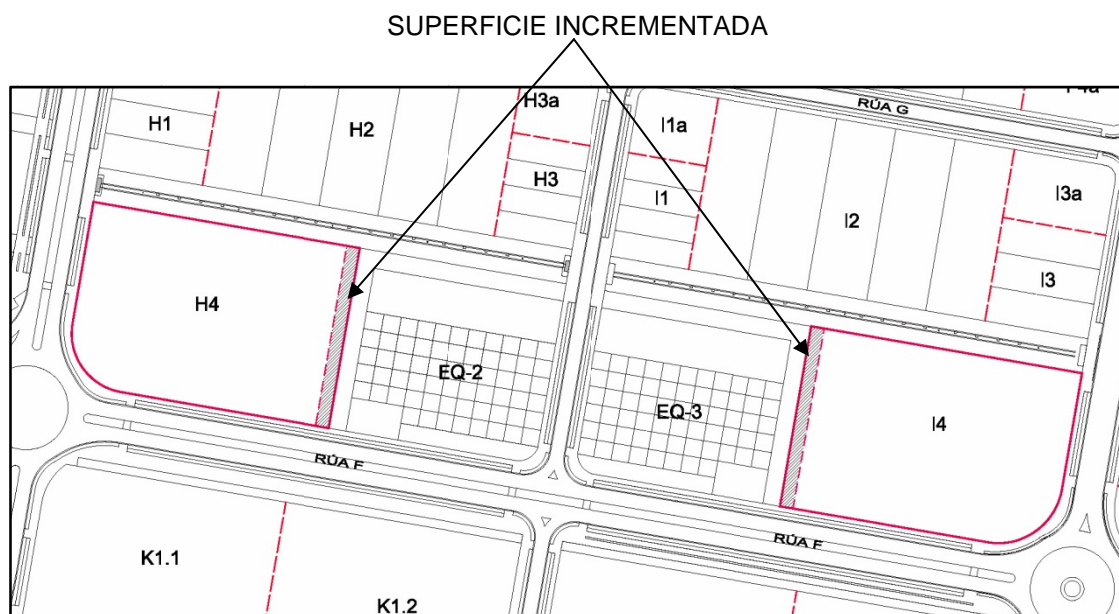
Suprímese a condición imposta ós Estudos de Detalle que desenvolveran ós ámbitos H4, I4, K1.1, K1.2, L1.1, L1.2, R e S pola que se obriga a prever planta baixas diáfanas nos baixos das edificacións.
 - **Outras modificacións na regulación dos cuarteiróns T e U**
 - Ante a problemática que presenta a elaboración dun Estudo de Detalle para o conxunto de cada unha das pezas en caso de distintos propietarios tal e como se desprende do articulado vixente, restrínxese esta esixencia ó caso de desenvolvemento conxunto de cada unha delas por parte dun único propietario. No caso de desenvolvemento de parcelas que non abrangan un ámbito completo impóñense recuamentos mínimos obrigatorios.

- Toda vez que se elimina a necesidade de prever espazos públicos no interior das parcelas suprímese a esixencia de materializar o acceso peonil ás zonas verdes a través destes. Non obstante o dito, o acceso queda garantido polo entorno das parcelas dende o cal accédese as sendas que discorren ó longo daquelas.
- **Regularización das áreas de equipamento público**

Regularízase o perímetro das parcelas destinadas a equipamento público EQ-2 e EQ-3, facendo coincidir os seus límites cos das parcelas e viais colindantes de xeito tal que incrementan a súa área de 10.578 m^2 a 12.500 m^2 en ambos casos.



O mesmo tempo, elimínase a separación dos equipamentos coas parcelas colindantes, xerando un aumento da superficie lucrativa dos ámbitos H4 e I4 de 15.160 m^2 a 15.945 m^2 para o primeiro e de 15.375 m^2 a 16.160 m^2 o segundo, cun incremento total de 1.570 m^2 sobre a superficie lucrativa do Parque, que pasa de $1.090.635\text{ m}^2$ a $1.092.205\text{ m}^2$. Este incremento se atopa dentro dos límites establecidos, toda vez que é superior ó 50% e inferior a $2/3$ da superficie total do ámbito.



Extraese da parcela de equipamento EQ-5 a zona ocupada pola zona de paso e comunicación coa zona verde ZV-3, o que provoca unha modificación da superficie de EQ-5 de 5.251m² a 4.990m².



Coas modificacións introducidas conséguese a regularización dos contornos dos equipamentos e homoxeneizar o seu tratamento con respecto ó resto das parcelas do Parque eliminando ambigüidades que na maior parte dos casos dan lugar a espazos residuais non urbanizados e nos que non se leva a cabo tarefa algunha de mantemento.

Deste xeito queda garantido o tratamento destes espazos conxunta e coherentemente coa urbanización das parcelas de equipamento.

- **Incorporación dos axustes sobre o trazado en base á evolución das obras de urbanización**

Se ben non supoñen modificación urbanística algunha, toda vez que o seu desenvolvemento polo miúdo xa tivo lugar na data de redacción da presente modificación, incorpóranse nos planos adxuntos os trazados simplificados dos espazos públicos do Parque e das áreas de estacionamento colindantes T, R e S e as áreas de aparcamento de vehículos pesados no interior do ámbito E e F.

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

3.1. MODIFICACIÓNS DA ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN ADOSADA

- Desaparición da ordenanza O.1a (uso terciario) xa que todo o seu ámbito pasa a estar regulado pola ordenanza O.1c (uso mixto)
- Pasan tamén a estar reguladas pola ordenanza O.1c algunhas das parcelas anteriormente reguladas pola ordenanza O.1b (uso industrial)
- Eliminación dos recuamentos posteriores e imposición de recuamento mínimo (3 m) en caso de non facer coincidir a aliñación co límite de parcela
- Aumento da superficie de parcela máxima ata poder agrupar un ámbito completo para o cal se esixe a presentación dun Estudo de Detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.
- Nas parcelas de uso mixto tolérase o uso de almacenaxe en todas as súas categorías (ata o de agora limitado á categoría 1ª)
- Suprímese en parte do ámbito a liña de edificación obrigatoria, en particular nas parcelas en esquina

3.2. MODIFICACIÓNS DA ORDENANZA 2. EDIFICACIÓN SEMIADOSADA

- Desaparición da Ordenanza O.2a (uso terciario) xa que todo o seu ámbito pasa a estar regulado pola ordenanza O.2c (uso mixto)
- Pasan tamén a estar reguladas pola ordenanza O.2c algunhas das parcelas anteriormente reguladas pola ordenanza O.2b (uso industrial)

- Aclárase que o adosamento lateral só esta permitido respecto a parcelas reguladas pola mesma ordenanza
- Auméntase de 6.500m² a 10.000m² a superficie de parcelas para as cales se esixe un recuamento lateral maior (10 m) do que, con carácter xeral, se impón para o resto de parcelas (5 m)
- Suprímese en parte do ámbito a liña de edificación obrigatoria, en particular cara os viais e aparcamentos de menor xerarquía
- Auméntase a 11.000m² a superficie máxima de parcela para o uso industrial e a 18.500m² para uso terciario e comercial.
- O uso almacenaxe en tódalas súas categorías trasládase dende a desaparecida variante O2.a ata a O2.c no que se engloba o ámbito procedente da variante desaparecida

3.3. MODIFICACIÓN DA ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN ILLADA

- Minimización das áreas reguladas pola ordenanza O.3a a favor da ordenanza O.3c
- Suprímese a imposición dunha ocupación máxima en parcela pola edificación do 50% en parcelas superiores a 6.500m²
- Esténdese a toda a zona a posibilidade de aumentar a altura da edificación en función de significar elementos singulares da paisaxe urbana, permitido no Proxecto Sectorial vixente unicamente nas parcelas de uso terciario. Ademais amplíase a aplicación desta posibilidade ás necesidades técnicas da instalación dando así cabida, de ser o caso, á instalación de almacenaxe automático de mercadorías.
- Nos ámbitos K1.2 e L1.1 auméntase a esixencia de prazas de aparcamento dende as 2 prazas por cada 150m² construídos ata as 2 prazas por cada 130m² construídos.
- Suprímese a condición imposta ós Estudos de Detalle que desenvolveran ós ámbitos H4, I4, K1.1, K1.2, L1.1 e L1.2 pola que se obriga a prever planta baixas diáfanas nos baixos das edificacións.
- Elimínase a necesidade de acondicionar un 30% dos espazos interiores das parcelas non ocupados pola edificación consonte as condicións establecidas no Proxecto Sectorial para as zonas libres públicas

3.4. MODIFICACIÓN COMÚN AS ORDENANZAS 1, 2 e 3

- Se ben non se entende como unha modificación propiamente dita senón máis como unha aclaración á regulación vixente, indícase expresamente que a potestade da Administración do Parque para executar por conta do propietario da parcela o cerramento lateral común dende a liña de edificación ata a aliñación queda restrinxida a parcelas edificadas pois enténdese que é nestas parcelas nas cales o propietario non cumpriu coa súa obriga ó respecto no momento da edificación e urbanización da parcela

3.5. MODIFICACIÓN DA ORDENANZA 4. ÁREA DE SERVIZOS AO TRANSPORTE

- Auméntase a porcentaxe máxima de ocupación da edificación en planta nun 20%; do 30% ó 50% no ámbito A1 e do 50% ó 70% no ámbito A2
- Elimínase a obriga relativa á reservar unha porcentaxe mínima do 20% do espazo interior da parcela non ocupado pola edificación para uso público.

3.6. MODIFICACIÓN DA ORDENANZA 5. ÁREA DE SERVIZOS XERAIS

- Auméntase a porcentaxe máxima de ocupación da edificación en planta do 50% ó 60%
- Suprímese a condición imposta ós Estudos de Detalle pola que se obriga a prever planta baixas diáfanas nos baixos das edificacións.
- Elimínase a obriga relativa á reservar unha porcentaxe mínima do 50% do espazo interior da parcela non ocupado pola edificación para uso público.
- Suprímese a necesidade de acondicionar un 30% dos espazos interiores das parcelas non ocupados pola edificación consonte as condicións establecidas no Proxecto Sectorial para as zonas libres públicas

3.7. MODIFICACIÓN DA ORDENANZA 6. ÁREA DE SERVIZOS DO RÍO RATO

- Auméntase a porcentaxe máxima de ocupación da edificación en planta do 50% ó 60%
- Suprímese a necesidade de acondicionar un 30% dos espazos interiores das parcelas non ocupados pola edificación consonte as condicións establecidas no Proxecto Sectorial para as zonas libres públicas
- Elimínase a obriga relativa á reservar unha porcentaxe mínima do 50% do espazo interior da parcela non ocupado pola edificación para uso público.
- Auméntase o número máximo de plantas sobre rasante de 3 a 4, aumentando consecuentemente a altura máxima de 12 a 15 m.
- Toda vez que a redución da área regulada pola ordenanza O.3a trae de seu a diminución das zonas susceptibles de albergar o uso hoteleiro, incorpórase este uso no presente ámbito
- Ante a problemática que presenta a elaboración dun Estudo de Detalle para o conxunto de cada unha das pezas do ámbito (T e U) en caso de distintos propietarios tal e como se desprende do articulado vixente, restrínxese esta esixencia ó caso de desenvolvemento conxunto de cada unha delas por parte dun único propietario, imponéndose recuamentos mínimos obrigatorios no caso de desenvolvemento dos ámbitos en parcelas máis pequenas.
- Toda vez que se elimina a necesidade de prever espazos públicos no interior das parcelas suprímese a esixencia de materializar o acceso peonil ás zonas verdes a través destes. Non obstante o dito, o acceso queda garantido polo entorno das parcelas dende o cal accédese as sendas que discorren ó longo daquelas.

3.8. PLANOS DE ORDENACIÓN

Reedítanse os planos 2.1.1. *Ordenación* e 2.1.2 *Zonificación* do Instrumento de Ordenación Urbanística nos que, para maior claridade da ordenación proposta, suprímese a cartografía orixinal dentro do ámbito do Proxecto Sectorial e amósanse cada un deles nunha soa folla.

4. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DOS LÍMITES LEGAIS DE SOSTIBILIDADE

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

O seguinte cadro recolle a comparativa entre o sistema dotacional do Proxecto Sectorial vixente e a súa Modificación.

SISTEMA DOTACIONAL	PROXECTO SECTORIAL VIXENTE		MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL		VARIACIÓNS	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
ESPAZOS LIBRES DE USO PÚBLICO	387.555	18,15	387.816	18,16	+261	+0,01
EQUIPAMENTOS	43.719	2,05	47.302	2,22	+3.583	+0,17

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

No primeiro dos casos a variación se concentra en ZV-1, da que pasa a formar parte a comunicación peonil entre o Parque do Río Rato e a rúa A.

No segundo, a variación das superficies se localiza nos equipamentos EQ-2, EQ-3 e EQ-5 tras a regularización dos seus perímetros en relación coas vías colindantes.

En referencia as prazas de aparcadoiro, a Modificación xera un incremento da demanda toda vez que posibilita unha maior superficie edificable de uso terciario.

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	14.018	17.831	17.076	18.167	+336
PRAZAS DE APARCAMENTO EN DOMINIO PÚBLICO	3.259	4.776	5.844	5.844	+1.068

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 os ámbitos modificados que inciden na variación da demanda e dotación das prazas de aparcamento no suposto mais esixente.

ANÁLISE COMPARATIVA P.S.V.-M.P.S. NO SUPOSTO DE MAIOR DEMANDA DE PRAZAS DE APARCAMENTO								
ÁMBITO CON MODIFICACIONES INCIDENTES	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDADE (m ² /m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)	DOTACIÓN PRAZAS LOUGA		DOTACIÓN PRAZAS ORDENACIÓN	
					GLOBAL	EN DOMINIO PÚBLICO	EN PARCELAS	
H4	PSV	T (H)	15.160	1,50	22.740	455	114	303
	MPS	M (T)	15.945	1,00	15.945	319	64	213
I4	PSV	T (H)	15.375	1,50	23.063	461	115	308
	MPS	M (T)	16.160	1,00	16.160	323	65	215
J1	PSV	I	3.600	1,00	3.600	36	9	18
	MPS	M (T)	3.600	1,00	3.600	72	14	18
J1A	PSV	I	2.353	-	2.500	25	6	13
	MPS	M (T)	2.353	-	2.500	50	10	13
J2	PSV	I	17.890	0,90	16.101	161	40	161
	MPS	M (T)	17.890	0,90	16.101	322	64	215
J2A	PSV	I	5.024	-	3.500	35	9	35
	MPS	M (T)	5.024	-	3.500	70	14	47
J3	PSV	I	3.600	1,00	3.600	36	9	18
	MPS	M (T)	3.600	1,00	3.600	72	14	18
J4	PSV	I	25.061	0,90	22.555	226	56	226
	MPS	M (T)	25.061	0,90	22.555	451	90	301

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	
					GLOBAL	EN DOMINIO PÚBLICO	EN PARCELAS	
J4A	PSV	I	8.233	-	6.000	60	15	60
	MPS	M (T)	8.233	-	6.000	120	24	80
K1.2	PSV	T (H)	12.988	1,00	12.988	260	65	173
	MPS	T (H)	12.988	1,50	19.482	390	97	300
L1.1	PSV	T (H)	12.988	1,00	12.988	260	65	173
	MPS	T (H)	12.988	1,50	19.482	390	97	300
TOTALS	PSV		122.272	-	129.634	2.014	504	1.487
	MPS		123.842	-	128.925	2.578	555	1.718
VARIACIÓN			1.570	-	-710	564	51	231

Sendo,

PSV: Proxecto Sectorial Vixente

MPS: Modificación do Proxecto Sectorial

T (H): Uso terciario cunha ocupación do 100% de uso hoteleiro

M (T): Uso mixto cunha ocupación do 100% de uso terciario

I: Uso industrial

Os datos recollidos na táboa anterior reflicten un incremento na demanda de prazas de 564 unidades respecto ó Proxecto Sectorial vixente. Así mesmo, a ordenación definida na Modificación xera un incremento de 231 prazas no interior das parcelas, o cal se consegue aumentando a dotación prevista nas parcelas K.1.2 e L.1.1. dende as 2 prazas por cada 150 m² edificadas a 2 prazas por cada 130 m² edificadas (lémbrese que estas parcelas manteñen o carácter exclusivamente terciario da zona central do Parque e absorben parte da edificabilidade perdida das parcelas H4 e I4).

Por outra banda, a oferta de prazas en dominio público non sofre variacións, conservándose a dotación vixente de 5.844 prazas, cun excedente de 336 prazas respecto ós límites globais da ordenación vixente.

Polo tanto, o incremento na demanda de 564 prazas queda cuberta polos incrementos na dotación no interior da parcela (231) e o excedente en dominio público (336), cun total de 567 prazas.

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		VARIACIÓN
	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

5. TEXTOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

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

- **Apartado 3.2 Descrición Xeral da Solución Adoptada (Páx. 3-4)**

Onde di:

“Esta distribución de usos, fai que as parcelas destinadas a un uso singular, como poden ser estación de servizo, hotéis ou comerciais múltiples, oficinas e demais servizos terciarios intensivos, se leven ás zonas máis visibles ou accesibles do Parque, como son o cuarteirón A en contacto coa Autovía que acolle a Área de Servizos a o Transporte ou os cuarteiróns R e S onde se formaliza a Área de Servizos Xerais, fachada cara a Ronda Norte e cara á cidade.”

Modifícase por:

“Esta distribución de usos, fai que as parcelas destinadas a un uso singular, como poden ser estación de servizo, hotéis ou comerciais múltiples, oficinas e demais servizos terciarios intensivos, se leven ás zonas máis visibles ou accesibles do Parque, como son o cuarteirón A en contacto coa Autovía que acolle a Área de Servizos a o Transporte, os cuarteiróns R e S onde se formaliza a Área de Servizos Xerais, fachada cara a Ronda Norte e cara á cidade e os cuarteirón T e U.”

- **Apartado 3.4 Organización Parcelaria e Usos (Páx. 3-11)**

Onde di:

“A tipoloxía proxectada para a implantación nos cuarteiróns da edificación, está relacionada co tamaño de cada parcela, podendo, en cada ordenanza agrupar parcelas ata acadar unha superficie determinada, que ofrezca a versatilidade necesaria para acoller actividades diversas con distintas necesidades de localización e superficie de ocupación. Así, para parcelas entre 675 e 2400 m², estableceuse unha tipoloxía de edificación adosada, dentro da Ordenanza 1; entre 2.700 e 6.500 ou 9.500 m², dependendo do uso á que se destinen -dentro da Ordenanza 2-, permitiranse edificacións semiadosadas; e, a partir de 3.600 m², en cuarteiróns situadas en Ordenanza 3, obrigarase a edificar illadamente, establecendo unha ocupación máxima do 50 % cando a superficie de parcela

supere os 6.500 m². As Ordenanzas 4, 5 e 6 agrupan pezas estratéxicas con condicións especiais de cara á súa formalización.”

Modifícase por:

“A tipoloxía proxectada para a implantación nos cuarteiróns da edificación, está relacionada co tamaño de cada parcela, podendo, en cada ordenanza agrupar parcelas ata acadar unha superficie determinada, que ofrezca a versatilidade necesaria para acoller actividades diversas con distintas necesidades de localización e superficie de ocupación. Así, para parcelas entre 675 e 6.000 m², estableceuse unha tipoloxía de edificación adosada, dentro da Ordenanza 1; entre 2.700 e 11.000 m², dependendo do uso á que se destinen -dentro da Ordenanza 2-, permitíranse edificacións semiadosadas; e, a partir de 3.600m², en cuarteiróns situadas en Ordenanza 3, obrigárase a edificar illadamente. As Ordenanzas 4, 5 e 6 agrupan pezas estratéxicas con condicións especiais de cara á súa formalización.”

- **Apartado 3.4 Organización Parcelaria e Usos (Páx. 3-11)**

Onde di:

“Sobre esta parcelación inicial propónse a seguinte distribución de usos. Resérvase a zona norte do ámbito para os usos especificamente industriais, ocupando os cuarteiróns B, C, D, E, F, G e a maior parte do J, desenvoltas en tipoloxías de industria adosada, semiadosada ou illada, arroupadas de cara á fachada do Parque dende a Autovía pola Área de Servizos ao Transporte do cuarteirón A.”

Modifícase por:

“Sobre esta parcelación inicial propónse a seguinte distribución de usos. Resérvase a zona norte do ámbito para os usos especificamente industriais, ocupando os cuarteiróns B, C, D, E, F, G desenvoltas en tipoloxías de industria adosada, semiadosada ou illada, arroupadas de cara á fachada do Parque dende a Autovía pola Área de Servizos ao Transporte do cuarteirón A.”

- **Apartado 3.4 Organización Parcelaria e Usos (Páx. 3-11)**

Onde di:

“Destínanse a actividades terciarias os cuarteiróns que dan fronte ao primeiro tramo da rúa A, á rúa D e ao treito da rúa F comprendido entre as glorietas centrais, incluíndo as parcelas en esquina dos cuarteiróns J e M (parcelas J3a e M2a) sendo as zonas máis atractivas do Parque para este tipo de usos, pola súa localización e relación cos accesos e eixes principais de tráfico e coas zonas dotacionais do río Rato e da Ronda Norte.”

Modifícase por:

“Destínanse a actividades terciarias as parcelas K.1.2, L.1.1 e os cuarteiróns R, S, T e U sendo as zonas máis atractivas do Parque para este tipo de usos, pola súa localización e relación cos accesos e coas zonas dotacionais do río Rato, da Ronda Norte e as que se insiren na zona central do Parque.”

- **Apartado 3.5 Sistema dotacional (Páx. 3-14)**

Onde di:

“Deste xeito, e considerando que a superficie total do ámbito do Parque Empresarial é de 2.135.512m², a superficie reservada para equipamentos deberá ser como mínimo de 42.710m², sendo a área destinada a estes efectos polo Proxecto Sectorial de 43.719m².

En canto aos espazos reservados para zona verde, a reserva deberá ser como mínimo, de 213.551m², destinando o Proxecto Sectorial unha área de 387.555m², dos cales, aproximadamente 146.400m² forman parte do complexo dotacional do sur e oeste do Parque Empresarial coincidentes co ámbito do Río Rato (ZV-3 e ZV-4), 80.779m² forman parte do Parque Urbano en contacto coa Ronda Norte (ZV-5), e o resto, (algo máis de 160.000m²), son destinados á creación dun anel verde e dotacional como colchón paisaxístico e ambiental que garanta a minimización de impactos visuais, e complete a reserva de equipamento e zona verde do Parque nos espazos próximos ás zonas residenciais e ao trazado da Autovía A-6.”

Modifícase por:

“Deste xeito, e considerando que a superficie total do ámbito do Parque Empresarial é de 2.135.512m², a superficie reservada para equipamentos deberá ser como mínimo de 42.710m², sendo a área destinada a estes efectos polo Proxecto Sectorial de 47.302m².

En canto aos espazos reservados para zona verde, a reserva deberá ser como mínimo, de 213.551m², destinando o Proxecto Sectorial unha área de 387.816m², dos cales, aproximadamente 146.400m² forman parte do complexo dotacional do sur e oeste do Parque Empresarial coincidentes co ámbito do Río Rato (ZV-3 e ZV-4), 80.779m² forman parte do Parque Urbano en contacto coa Ronda Norte (ZV-5), e o resto, (algo máis de 160.000m²), son destinados á creación dun anel verde e dotacional como colchón paisaxístico e ambiental que garanta a minimización de impactos visuais, e complete a reserva de equipamento e zona verde do Parque nos espazos próximos ás zonas residenciais e ao trazado da Autovía A-6.”

- **Apartado 3.5 Sistema dotacional (Páxs. 3-15, 3-16)**

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 72,60% de edificación industrial e un 27,40% de edificación terciaria, debendo reservar polo tanto, un total de 14.018 prazas de aparcamento; ou que o uso mixto chegue a ser ocupado completamente por usos terciarios, sendo a proporción neste caso de 62,05% de edificación terciaria e 37,95% industrial, debendo reservarse neste caso 17.831 prazas.

O Proxecto Sectorial garante a reserva dun número mínimo de 17.076 prazas no primeiro dos supostos antes descrito, e un máximo de 18.167 no segundo suposto, cubrindo en consecuencia con folgura 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 duna quinta parte; sumando así un número total de 3.259 no caso do primeiro suposto e de 4.776 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 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.”

- **Apartado 3.6 Edificabilidade e usos (Páxs. 3-17)**

Onde di:

“Os parámetros do Plan Sectorial para o desenvolvemento do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), fixan unha edificabilidade máxima de 0,6 m²/m² sobre a superficie total do ámbito e unha ocupación de usos empresariais non menor do 50% nin maior de dous tercios da superficie total do ámbito. As características do emprazamento, os condicionantes medioambientais e a contigüidade co Polígono Industrial de O Ceao, levan ao Proxecto Sectorial a definir unha ordenación cunha superficie de ocupación de 1.090.635m², o que equivale a un 51,07 % sobre o ámbito, conseguindo definir unha edificabilidade global de 0,515m²/m², 1.100.303m² edificables.

Dita edificabilidade repártese dependendo das tipoloxías e actividades definidas e reguladas nas ordenanzas deste Proxecto Sectorial.

Así, defínese un primeiro tipo de edificación adosada en parcela tipo base de entre 675m² e 1.200m², localizada nos 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 dando fronte ás rúas A, B e C, cunha edificabilidade de $1,00\text{m}^2/\text{m}^2$, o que significa a posibilidade de construción de naves de entre 675m^2 e 1.200m^2 construídos. Nelas se desenvolverán actividades terciarias coincidindo cos ámbitos J3a, K2, K2a, M2a, O2, O2a, O4, O4a, O6, O6a, P4, P4a, P6 e P6a (ordenanza 1A); industriais coincidindo cos ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2, G2a, J1, J1a e J3 (ordenanza 1B); e industrias ou actividades terciarias indistintamente (ordenanza 1C) nos ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, O3, O3a, P2, P2a, P3 e P3a.

O Proxecto Sectorial, define un segundo tipo de edificación semiadosada en parcela de dimensión media, entre 2.700m^2 e 9.500m^2 . Esta ordenanza 2, localízase nos ámbitos E3, F3, G3, H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5, cunha edificabilidade máxima de $0,90\text{m}^2/\text{m}^2$, supoñendo a implantación de naves de entre 2.430m^2 e 8.550m^2 construídos. Nelas defínese a posibilidade do desenvolvemento de actividades terciarias nos ámbitos O5, e P5 (ordenanza 2A); actividades exclusivamente industriais nos ámbitos E3, F3, G3, J2, J2a, J4 e J4a (ordenanza 2B); e industriais e terciarias (ordenanza 2C) nos ámbitos H2, I2, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, P1.

Queda definido un terceiro tipo de edificación illada en grandes parcelas de superficie maior que 3.600m^2 nos cuarteiróns B, C, D, N e Q e nos ámbitos E1, F1, G1, H4, I4, K1, L1, e M4, aplicándolles unha edificabilidade de $1\text{m}^2/\text{m}^2$, o que significa a posibilidade de construción de naves de superficie maior de 3.600m^2 construídos. Ós ámbitos H4 e I4, aplícaselles unha edificabilidade de $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$, o que supón a construción de edificacións de máis de 5.400m^2 construídos. Diferéncianse entre eles polo seu uso, así, os ámbitos H4, I4, K1 e L1, destínanse a usos terciarios (ordenanza 3A) ocupando unha posición central dentro do ámbito; os cuarteiróns B, C e D e os ámbitos E1, F1 e G1 na zona norte destínanse a actividades industriais (ordenanza 3B); e os cuarteiróns N e Q, o ámbito M4 localizados ao surlleste do Parque, resérvanse para un uso mixto industrial-terciario (ordenanza 3C).”

[...]

“Establécese así un teito edificable total de $1.100.303\text{m}^2$ distribuídos da seguinte maneira: 417.516m^2 de uso industrial, o que supón un 37,95 % da superficie edificable total, 301.508m^2 de uso terciario que é un 27,40 % do total; e 381.280m^2 de uso mixto terciario e/ou industrial, un 34,65 % do total. Susceptible de aumentar ou diminuír, segundo a implantación de usos concreta que se produza, podendo chegar a unhas relacións entre o 72,60 % industrial e 27,40 % terciario, e o 37,95 % industrial e 62,05 % terciario, porcentaxes máximas e mínimas que se tiveron en conta á hora do cálculo e definición das prazas de aparcamento necesarias.”

Modifícase por:

“Os parámetros do Plan Sectorial para o desenvolvemento do Proxecto Sectorial do Parque Empresarial de As Gándaras (Lugo), fixan unha edificabilidade máxima de $0,6\text{m}^2/\text{m}^2$ sobre a superficie total do ámbito e unha ocupación de usos empresariais non menor do 50% nin maior de dous tercios da superficie total do ámbito. As características do emprazamento, os condicionantes medioambientais e a contigüidade co Polígono Industrial de O Ceao, levan ao Proxecto Sectorial a definir unha ordenación cunha superficie de ocupación de $1.092.205\text{m}^2$, o que equivale a un 51,14 % sobre o ámbito, conseguindo definir unha edificabilidade global de $0,515\text{m}^2/\text{m}^2$, $1.099.594\text{m}^2$ edificables.”

Dita edificabilidade repártese dependendo das tipoloxías e actividades definidas e reguladas nas ordenanzas deste Proxecto Sectorial.

Así, defínese un primeiro tipo de edificación adosada en parcela tipo base de entre 675m^2 e 1.200m^2 , ata un máximo de 6.000m^2 para posibilitar a agrupación parcelaria dun ámbito completo dos seguintes: 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 dando fronte ás rúas A, B e C, cunha edificabilidade de $1,00\text{m}^2/\text{m}^2$, o que significa a posibilidade de construción de naves de entre 675m^2 e 1.200m^2 construídos ou de maior tamaño no caso de agrupamento. Nelas se desenvolverán actividades industriais coincidindo cos ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2 e G2a (ordenanza 1B); e industrias ou actividades terciarias indistintamente (ordenanza 1C) nos ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, J1, J1a, J3, J3a, K2, K2a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2a, O2, O2a, O3, O3a, O4, O4a, O6, O6a, P2, P2a, P3, P3a, P4, P4a, P6 e P6a.

O Proxecto Sectorial, define un segundo tipo de edificación semiadosada en parcela de dimensión media, entre 2.700m^2 e 18.500m^2 . Esta ordenanza 2, localízase nos ámbitos E3, F3, G3, H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5, cunha edificabilidade máxima de $0,90\text{m}^2/\text{m}^2$, supoñendo a implantación de naves de entre 2.430m^2 e 8.550m^2 construídos. Nelas defínese a posibilidade do desenvolvemento de actividades exclusivamente industriais nos ámbitos E3, F3 e G3 (ordenanza 2B); e industriais e terciarias (ordenanza 2C) nos ámbitos H2, I2, J2, J2a, J4, J4a, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, O5, P1 e P5.

Queda definido un terceiro tipo de edificación illada en grandes parcelas de superficie maior que 3.600m^2 nos cuarteiróns B, C, D, N e Q e nos ámbitos E1, F1, G1, H4, I4, K1.1, L1.2 e M4, aplicándolles unha edificabilidade de $1\text{m}^2/\text{m}^2$, o que significa a posibilidade de construción de naves de superficie maior de 3.600m^2 construídos. Ós ámbitos K1.2 e L1.1, aplícaselles unha edificabilidade de $1,5\text{m}^2/\text{m}^2$, o que supón a construción de edificacións de máis de 5.400m^2 construídos. Diferéncianse entre eles polo seu uso, así, os ámbitos

K1.2 e L1.1 destínanse a usos terciarios (ordenanza 3A) ocupando unha posición central dentro do ámbito; os cuarteiróns B, C e D e os ámbitos E1, F1 e G1 na zona norte destínanse a actividades industriais (ordenanza 3B); e os cuarteiróns H4, I4, K1.1, L1.2, N, Q e M4 resérvanse para un uso mixto industrial-terciario (ordenanza 3C)."

[...]

"Establécese así un teito edificable total de 1.099.594m² distribuídos da seguinte maneira: 359.660m² de uso industrial, o que supón un 32,71 % da superficie edificable total, 171.545 m² de uso terciario que é un 15,60% do total; e 568.389m² de uso mixto terciario e/ou industrial, un 51,69% do total. Susceptible de aumentar ou diminuír, segundo a implantación de usos concreta que se produza, podendo chegar a unhas relacións entre o 84,40 % industrial e 15,60 % terciario, e o 32,71 % industrial e 67,29% terciario, porcentaxes máximas e mínimas que se tiveron en conta á hora do cálculo e definición das prazas de aparcamento necesarias."

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

- **Apartado 4.1.1. Ordenanza 1. Edificación adosada (Páxs. 4-38, 4-39, 4-40)**

Onde di:

“Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 1.A. Comprendendo os ámbitos J3a, K2, K2a, M2a, O2, O2a, O4, O4a, O6, O6a, P4, P4a, P6, P6a.

Variante 1.B. Comprendendo os ámbitos E2, E2a, E4, E4a, F2, F2a, F4, F4a, G2, G2a, J1, J1a, J3.

Variante 1.C. Comprendendo os ámbitos H1, H1a, H3, H3a, I1, I1a, I3, I3a, K4, K4a, L2, L2a, L4, L4a, M2, O3, O3a, P2, P2a, P3 e P3a.”

[...]

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela e 7 metros a fondo de parcela salvo indicación en Plano de Ordenación da liña de edificación obrigatoria. Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

[...]

Parcela máxima. 2.400 m²

[...]

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos para a liña de edificación obrigatoria.

[...]

Usos permitidos:**Variante 1.A.**

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 1.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento 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 1º, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800m².

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

Usos tolerados:**Variante 1.A.**

Toléranse os usos de almacenaxe en categoría 1ª.

[...]

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, P6a.

A superficie de ocupación máxima virá dada pola liña de edificación obrigatoria grafitada en planos de ordenación. 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:

“Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

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

Variante 1.C. Comprendendo 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.”

[...]

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela. Respecto ó fondo da parcela, a edificación poderá adosarse ou recuarse. Neste último caso o recuamento mínimo será de 3m.

Quedan prohibidos os recuamentos laterais.

[...]

Parcela máxima. 6.000m²

[...]

Superficie de ocupación máxima. A resultante dos recuamentos establecidos.

[...]

Usos permitidos:**Variante 1.B.**

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento 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 1º, o uso garaxe-aparcamento e servizo do automóbil e o uso talleres de mantemento, entretemento, reparación e limpeza do automóbil cunha superficie máxima de 800m².

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.

[...]

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, 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 4.1.2. Ordenanza 2. Edificación semiadosada (Páxs. 4-41, 4-42, 4-43)**

Onde di:

Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 2.A. Compreendendo os ámbitos O5, P5.

Variante 2.B. Compreendendo os ámbitos E3, F3, G3, J2, J2a, J4, J4a.

Variante 2.C. Compreendendo os ámbitos H2, I2, K3, L3, M1, M1a, M3, M3a, O1, P1.

[...]

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela, de 10 metros a fondo de parcela e de 5 metros a lindeiros laterais. Permítese o adose da edificación a un dos lindeiros laterais, manténdose para o lindeiro non adosado o recuamento mínimo. O proxecto de parcelación definirá a linde lateral susceptible de adose baixo o criterio xeral de adose dous a dous coas excepcións de remate e contacto con vías.

No caso de parcelas con superficie maior ou igual a 6.500m², establecerase o recuamento obrigatorio a ambas lindes laterais de 10 m e unha ocupación máxima do 50% sobre parcela.

[...]

*Parcela máxima. Variante 2.A. 9.500m²
Variante 2.B. 6.500m²
Variante 2.C. 9.500m² para os usos terciarios seguintes:
comercial e oficinas.
6.500m² para o resto dos usos permitidos nesta ordenanza.*

Fronte mínima. Será de 30 m

Nos ámbitos H2, I2, O5 e P5 a parcela máxima poderá alcanzar ata os 17.500m² exclusivamente para uso terciario.

[...]

Usos permitidos:**Variante 2.A.**

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos dotacionais.

Variante 2.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento 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 1ª.

Permítense os usos garaxe-aparcamento 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.A.**

Toléransen os usos de almacenaxe en todas as súas categorías.”

Modifícase por:

“Regúlanse dúas variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

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

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

[...]

Recuamentos. Establécense uns recuamentos mínimos de 10 metros a fronte de parcela, de 10 metros a fondo de parcela e de 5 metros a lindeiros laterais. Permítense o adose da edificación a un dos lindeiros laterais con parcelas reguladas pola mesma ordenanza, manténdose para o lindeiro non adosado o recuamento mínimo. O proxecto de parcelación

definirá a linde lateral susceptible de adose baixo o criterio xeral de adose dous a dous coas excepcións de remate e contacto con vías.

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

[...]

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

Fronte mínima. Será de 30 m

[...]

Usos permitidos:

Variante 2.B.

Permítense os usos industriais en todas as súas variantes.

Permítense os usos garaxe aparcamento 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 1ª.

Permítense os usos garaxe-aparcamento 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.

Toléransen os usos de almacenaxe en todas as súas categorías.”

- **Apartado 4.1.3. Ordenanza 3. Edificación illada (Páxs. 4-45, 4-46, 4-47, 4-48)**

Onde di:

“Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Variante 3.A. Comprendendo os ámbitos H4, I4, K1 e L1

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

Variante 3.C. Comprendendo os cuarteiróns N e Q, e o ámbito M4.

[...]

Superficie de ocupación máxima. Será a resultante da aplicación dos recuamentos mínimos obrigatorios. En parcelas con superficie maior ou igual a 6.500m² establécese unha ocupación máxima do 50% sobre a parcela.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1,50m²/m² nos ámbitos H4 e I4 en ordenanza 3A e de 1m²/m² no resto dos ámbitos da ordenanza 3A e en ordenanza 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. O estudio de Detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

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.

[...]

O interior das parcelas privadas debe acoller en ordenanza 3A e 3B, 2 prazas de aparcamento cada 150m² construídos. En ordenanza 3C, o interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 100m² construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcamento por cada 150m² construídos de uso terciario.

[...]

Estudios de Detalle

Nos ámbitos H4, I4, K1,L1, nos cuarteiróns Q e N e en parcelas con superficie igual ou maior a 10.000m² será esixible a formulación dun Estudio 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 Estudio o nivel de anteprojecto.

[...]

Condicións particulares para os cuarteiróns H4, I4, K1,L1

O Estudo de Detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa F, permitindo plantas diáfanas nos baixos das edificacións, para posibilitar, no caso de que o Estudo de Detalle o crea conveniente, o paso dende a vía pública á parte traseira da parcela onde se poden organizar accesos, elementos distribuidores ou contedores de actividades, zonas de exposicións, etc.

Condicións particulares para os cuarteiróns N e Q

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento, e, - polo menos nun 30%,- a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente.”

Modifícase por:

“Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

- Variante 3.A. Comprendendo os ámbitos K1.2 e L1.1
- Variante 3.B. Comprendendo os cuarteiróns B, C, D e os ámbitos, E1, F1, G1.
- Variante 3.C. Comprendendo os cuarteiróns H4, I4, N, Q, e o ámbito M4, K1.1 e L1.2.

[...]

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

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de $1,50\text{m}^2/\text{m}^2$ nos ámbitos K1.2 e L1.1 (ordenanza 3A) e de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ 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 estudio de Detalle poderá 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.

[...]

O interior das parcelas privadas debe acoller en ordenanza 3A 2 prazas de aparcamento cada 130m^2 construídos e en ordenanza 3B, 2 prazas de aparcamento cada 150m^2 construídos. En ordenanza 3C, o interior das parcelas privadas debe acoller 1 praza de aparcamento por cada 100m^2 construídos de uso industrial e 2 prazas de aparcamento por cada 150m^2 construídos de uso terciario.

[...]

Estudios 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 10.000m^2 será esixible a formulación dun Estudio 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 Estudio o nivel de anteproxecto.

Condicións para o Estudio 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 Estudio 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 viais interiores, aparcamento e a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente.”

- **Apartado 4.1.4. Ordenanza 4. Área de Servizos ao Transporte (Páxs. 4-49, 4-50, 4-51)**

Onde di:

“Regúlanse tres variantes dentro da ordenanza atendendo aos usos permitidos:

Superficie de ocupación máxima.

- *Variante 4.A: a ocupación máxima pola edificación non superará o 30% do solo.*
- *Variante 4.B: a ocupación máxima pola edificación poderá alcanzar o 50% do solo.*

[...]

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

No ámbito A1 deberá reservarse un 30% do solo para área de estacionamento de vehículos pesados. A lo menos o 20% deberá preverse para o seu uso público.

[...]

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.

As zonas libres privadas, (tanto as de uso privado como as de uso público), estarán en contacto coa zona libre lindeira coa autovía e cunha solución de continuidade entre elas.

Deberá establecerse así mesmo unha continuidade espacial entre a zona de uso público e a área de estacionamento de vehículos pesados formalizando así un espazo unitario.”

Modifícase por:

“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.*

[...]

Usos prohibidos:

Todos os demais usos non incluídos no apartado anterior.

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

[...]

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 Estudio de Detalle prestará especial atención ó contacto entre as zonas libres privadas e a área de estacionamento de vehículos pesados ca zona libre lindeira, valorando a posibilidade dunha solución de continuidade entre elas se o estima adecuado.”

- **Apartado 4.1.5. Ordenanza 5. Área de Servizos Xerais (Páxs. 4-52, 4-54)**

Onde di:

“Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 50% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento, e, polo menos nun 30%, a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente. No 50% destes espazos libres preverase o seu uso público.

[...]

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.

As zonas verdes privadas do interior das parcelas, tanto as de uso privado como as de uso público resolveranse cunha solución de continuidade cos espazos libres públicos de contacto. O Estudo de Detalle prestará especial atención á formalización da fachada urbana con fronte á rúa D, permitindo plantas diáfanas nos baixos das edificacións, para posibilitar, no caso de que o Estudo de Detalle o crea conveniente, o paso dende a vía pública á parte traseira da parcela onde se poden organizar accesos, elementos distribuidores ou contedores de actividades, zonas de exposicións, etc.”

Modifícase por:

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

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento e a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas, respectivamente.

[...]

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 ó 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 4.1.6. Ordenanza 6. Área de Servizos do Río Rato (Páxs. 4-55, 4-56)**

Onde di:

“Recuamentos. Non se establecen

[...]

Superficie de ocupación máxima. A ocupación máxima pola edificación non superará o 50% do solo.

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento, e, polo menos nun 30%, a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas. No 50% dos espazo libres preverase o seu uso público.

Altura. A altura tipo da edificación poderá alcanzar 12 metros, con tres plantas sobre rasante. O Estudio de Detalle poderá prever alturas superiores en función de significar elementos singulares na paisaxe urbana.

[...]

Usos permitidos:

Permítense os usos terciarios seguintes: comercial e oficinas.

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil, exclusivamente nas variantes de garaxe aparcamento privativo.

Permítense os usos dotacionais en todas as súas variantes.

[...]

Estudos de Detalle

Esta peza deberá ser desenvolva mediante un Estudio 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.

O ritmo e características da parcelación establecerase en coherencia coa proposta de ordenación volumétrica e arquitectónica recollida no Estudio de Detalle.

Condicións para o Estudio de Detalle

Área de movemento da edificación. Non se establece.

Superficie máxima edificable. Será a establecida nesta ordenanza.

Os volumes edificados serán fraccionados en aras a garantir a súa integración paisaxística e ambiental no Parque do Río Rato.

O Estudio de detalle resolverá o encontro das parcelas privadas coa zona verde contigua e ao acceso peonil a ela dende a superficie empresarial, ademais de contemplar a permeabilidade dende a rúa A ao Parque do Rato prevendo pasos peonís a través dos espazos libres de uso público das parcelas.”

Modifícase por:

“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 Estudio de Detalle o que defina a posición da edificación respecto ós lindeiros da parcela.

[...]

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

Os espazos interiores non ocupados pola edificación destinaranse a viais interiores, aparcamento e a espazos libres, debendo acondicionarse coas condicións que se establecen nestas ordenanzas para o viario, aparcamento e zonas libres públicas.

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

[...]

Usos permitidos:

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

Permítense os usos garaxe aparcamento e servizo do automóbil.

Permítense os usos dotacionais en todas as súas variantes.

[...]

Estudos de Detalle

No caso de que a parcela abranga un ámbito completo (T ou U) será obrigatoria a formulación dun Estudio 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.

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 en aras a 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 contemplar a permeabilidade dende a rúa A ao Parque do Rato.”

- **Apartado 4.1.7. Normas comúns ás ordenanzas 1, 2 e 3. (Páx. 4-57)**

Onde di:

“A Administración do polígono, poderá proceder a construír os cerramentos non executados, correndo os gastos a cargo da propiedade ou propiedades que correspondan.”

Modifícase por:

“A Administración do polígono, poderá proceder a construír os cerramentos non executados en parcelas edificadas, correndo os gastos a cargo da propiedade ou propiedades que correspondan.”

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

- **Apartado 7.1. Características xerais. (Páx. 7-1,....,7-4)**

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	14.018	e	17.831
<i>Prazas de aparcamento de dominio público</i>	(2) entre	3.259	e	4.776
<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>		1.100.303	<i>m2</i>	
<i>Superficie construída de uso industrial</i>		417.516	<i>m2</i>	37,95%
<i>Superficie construída de uso industrial-terciario</i>		381.280	<i>m2</i>	34,65%
<i>Superficie construída de uso terciario</i>		301.508	<i>m2</i>	27,40%
<i>Ocupación parcelas privadas</i>		1.090.635	<i>m2</i>	51,07%
<i>Superficie parcelas de uso industrial</i>		429.606	<i>m2</i>	39,39%
<i>Superficie parcelas uso industrial-terciario</i>		399.208	<i>m2</i>	36,60%
<i>Superficie parcelas uso terciario</i>		261.821	<i>m2</i>	24,01%
<i>Espazos libres e zonas verdes</i>		387.555	<i>m2</i>	18,15%
<i>Outras zonas libres</i>		36.233	<i>m2</i>	1,70%
<i>Equipamentos</i>		43.719	<i>m2</i>	2,05%
<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	11.232	e	12.323
<i>Superficie destinada a viario e aparcamentos</i>		576.793	<i>m2</i>	27,01%

() 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		23.377 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		10.578 m2
EQ-3		10.578 m2
EQ-4		9.060 m2
EQ-5		5.251 m2
EQ-6		3.344 m2

DESGLOSE DAS SUPERFICIES DAS PARCELAS DE USO EMPRESARIAL

DESGLOSE DAS SUPERFICIES DAS PARCELAS DE USO EMPRESARIAL		Superficie de solo
ÁMBITO	A1	25.038,00 m2
ÁMBITO	A2	8.860,00 m2
ÁMBITO	B	122.072,00 m2
ÁMBITO	C	61.736,00 m2
ÁMBITO	D	34.634,00 m2
ÁMBITO	E1	30.491,00 m2
ÁMBITO	E2	3.600,00 m2
ÁMBITO	E2A	2.353,00 m2
ÁMBITO	E3	16.912,00 m2
ÁMBITO	E4	2.700,00 m2
ÁMBITO	E4A	1.762,00 m2
ÁMBITO	F1	30.768,00 m2
ÁMBITO	F2	2.700,00 m2
ÁMBITO	F2A	1.762,00 m2
ÁMBITO	F3	17.161,00 m2
ÁMBITO	F4	3.600,00 m2
ÁMBITO	F4A	2.353,00 m2
ÁMBITO	G1	14.340,00 m2
ÁMBITO	G2	3.600,00 m2
ÁMBITO	G2A	2.353,00 m2
ÁMBITO	G3	8.948,00 m2
ÁMBITO	H1	3.600,00 m2
ÁMBITO	H1A	2.353,00 m2
ÁMBITO	H2	16.912,00 m2
ÁMBITO	H3	2.700,00 m2
ÁMBITO	H3A	1.762,00 m2
ÁMBITO	H4	15.160,00 m2
ÁMBITO	I1	2.700,00 m2
ÁMBITO	I1A	1.762,00 m2
ÁMBITO	I2	17.162,00 m2
ÁMBITO	I3	3.600,00 m2
ÁMBITO	I3A	2.353,00 m2
ÁMBITO	I4	15.375,00 m2
ÁMBITO	J1	3.600,00 m2
ÁMBITO	J1A	2.353,00 m2
ÁMBITO	J2	17.890,00 m2
ÁMBITO	J2A	5.024,00 m2
ÁMBITO	J3	3.600,00 m2
ÁMBITO	J3A	2.371,00 m2
ÁMBITO	J4	25.061,00 m2
ÁMBITO	J4A	8.233,00 m2
ÁMBITO	K1	25.902,00 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	26.114,00	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	
10% da superficie bruta do ámbito			
Equipamentos	42.710	m ²	
2% da superficie bruta do ámbito			
Prazas de aparcamento	(1) entre 12.711 e	18.395	
Prazas de aparcamento de dominio público	(2) entre 3.178 e	4.030	
Uso terciario: 2 prazas por cada 100 m ² construídos (1/5 dominio público) (1/4 en uso hoteleiro)			
Uso industrial: 1 praza por cada 100 m ² construídos (1/4 dominio público)			

(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.

(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.

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	568.389	m ²	51,69%
Superficie construída de uso terciario	171.545	m ²	15,60%
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	596.896	m ²	54,65%
Superficie parcelas uso terciario	131.464	m ²	12,04%
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 10.921 e	12.554	
Superficie destinada a viario e aparcamentos	571.379	m ²	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 SUPERFICIAS DAS PARCELAS DE USO EMPRESARIAL

ÁMBITO	Superficie de solo
ÁMBITO A1	25.038,00 m2
ÁMBITO A2	8.860,00 m2
ÁMBITO B	122.072,00 m2
ÁMBITO C	61.736,00 m2
ÁMBITO D	34.634,00 m2
ÁMBITO E1	30.491,00 m2
ÁMBITO E2	3.600,00 m2
ÁMBITO E2A	2.353,00 m2
ÁMBITO E3	16.912,00 m2
ÁMBITO E4	2.700,00 m2
ÁMBITO E4A	1.762,00 m2
ÁMBITO F1	30.768,00 m2
ÁMBITO F2	2.700,00 m2
ÁMBITO F2A	1.762,00 m2
ÁMBITO F3	17.161,00 m2
ÁMBITO F4	3.600,00 m2
ÁMBITO F4A	2.353,00 m2
ÁMBITO G1	14.340,00 m2
ÁMBITO G2	3.600,00 m2
ÁMBITO G2A	2.353,00 m2
ÁMBITO G3	8.948,00 m2
ÁMBITO H1	3.600,00 m2
ÁMBITO H1A	2.353,00 m2
ÁMBITO H2	16.912,00 m2
ÁMBITO H3	2.700,00 m2
ÁMBITO H3A	1.762,00 m2
ÁMBITO H4	15.945,00 m2
ÁMBITO I1	2.700,00 m2
ÁMBITO I1A	1.762,00 m2
ÁMBITO I2	17.162,00 m2
ÁMBITO I3	3.600,00 m2
ÁMBITO I3A	2.353,00 m2
ÁMBITO I4	16.160,00 m2
ÁMBITO J1	3.600,00 m2
ÁMBITO J1A	2.353,00 m2
ÁMBITO J2	17.890,00 m2
ÁMBITO J2A	5.024,00 m2
ÁMBITO J3	3.600,00 m2
ÁMBITO J3A	2.371,00 m2
ÁMBITO J4	25.061,00 m2
ÁMBITO J4A	8.233,00 m2
ÁMBITO K1.2	12.988,00 m2
ÁMBITO 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. (Páxs. 7-4,...,7-16)**

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	(*) entre	118 y	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	(*) entre	1.221 y	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	(*) entre	617 y	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	(*) entre	346 y	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	(*) entre	305 y	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	(*) entre	18 y	18

ÁMBITO E2A			
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie			2.353 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	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	(*) entre	152 y	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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO E4A			
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie			1.762 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	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	(*) entre	308 y	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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO F2A			
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie			1.762 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			1.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	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	(*) entre	154 y	154

ÁMBITO F4			
Ordenanza		1B. 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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO F4A			
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13
ÁMBITO G1			
Ordenanza		3B. Edificación Illada	
Superficie		14.340	m2
Edificabilidade		1,00	m2/m2
Superficie máxima construída		14.340	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	143 y	143
ÁMBITO G2			
Ordenanza		1B. 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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO G2A			
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13
ÁMBITO G3			
Ordenanza		2B. Edificación Semiadosada	
Superficie		8.948	m2
Edificabilidade		0,90	m2/m2
Superficie máxima construída		8.053	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	81 y	81
ÁMBITO H1			
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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO H1A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO H3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.762	m ²
Edificabilidade		0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	8
ÁMBITO H4			
Ordenanza		3A. Edificación Illada	
Superficie		15.160	m ²
Edificabilidade		1,50	m ² /m ²
Superficie máxima construída		22.740	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	303 y	303
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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO I1A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.762	m ²
Edificabilidade		0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	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	(*) entre	18 y	18

ÁMBITO		I3A	
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie			2.353 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13
ÁMBITO		I4	
Ordenanza		3A. Edificación Illada	
Superficie			15.375 m ²
Edificabilidade			1,50 m ² /m ²
Superficie máxima construída			23.063 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	308 y	308
ÁMBITO		J1	
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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO		J1A	
Ordenanza		1B. Edificación Adosada	
Superficie			2.353 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13
ÁMBITO		J2	
Ordenanza		2B. 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	161
ÁMBITO		J2A	
Ordenanza		2B. Edificación Semiadosada	
Superficie			5.024 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			3.500 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	35 y	35
ÁMBITO		J3	
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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO		J3A	
Ordenanza		1A. Edificación Adosada	
Superficie			2.371 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13

ÁMBITO		J4	
Ordenanza		2B. 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	226
ÁMBITO		J4A	
Ordenanza		2B. Edificación Semiadosada	
Superficie		8.233	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		6.000	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60 y	60
ÁMBITO		K1	
Ordenanza		3A. Edificación Illada	
Superficie		25.902	m2
Edificabilidade		1,00	m2/m2
Superficie máxima construída		25.902	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	345 y	345
ÁMBITO		K2	
Ordenanza		1A. 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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO		K2A	
Ordenanza		1A. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO		K4A	
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.762	m2
Edificabilidade		0,00	m2/m2
Superficie máxima construída		1.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	8

ÁMBITO		L1		
Ordenanza			3A. Edificación Illada	
Superficie			26.114	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			26.114	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	348	y	348
ÁMBITO		L2		
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	(*) entre	14	y	14
ÁMBITO		L2A		
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			1.762	m2
Edificabilidade			0,00	m2/m2
Superficie máxima construída			1.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8	y	8
ÁMBITO		L3		
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		L4		
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	(*) entre	18	y	18
ÁMBITO		L4A		
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			2.353	m2
Edificabilidade			0,00	m2/m2
Superficie máxima construída			2.500	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13	y	13
ÁMBITO		M1		
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		M1A		
Ordenanza			2C. Edificación Semiadosada	
Superficie			8.503	m2
Edificabilidade			0,00	m2/m2
Superficie máxima construída			6.000	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	60	y	80

ÁMBITO M2				
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	(*) entre	18 y		18
ÁMBITO M2A				
Ordenanza		1A. Edificación Adosada		
Superficie			2.372	m2
Edificabilidade			0,00	m2/m2
Superficie máxima construída			2.600	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y		13
ÁMBITO M3				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie			21.600	m2
Edificabilidade			0,90	m2/m2
Superficie máxima construída			19.440	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	194 y		259
ÁMBITO M3A				
Ordenanza		2C. Edificación Semiadosada		
Superficie			5.253	m2
Edificabilidade			0,00	m2/m2
Superficie máxima construída			5.100	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	51 y		68
ÁMBITO M4				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie			31.211	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			31.211	m2
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	312 y		416
ÁMBITO N				
Ordenanza		3C. Edificación Illada		
Superficie			58.294	m2
Edificabilidade			1,00	m2/m2
Superficie máxima construída			58.294	m2
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		1A. 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	(*) entre	18 y		18

ÁMBITO		O2A		
Ordenanza			1A. Edificación Adosada	
Superficie			2.353	m ²
Edificabilidade			0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	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	(*) entre	14 y	14	
ÁMBITO		O3A		
Ordenanza			1C. Edificación Adosada	
Superficie			1.762	m ²
Edificabilidade			0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	8	
ÁMBITO		O4		
Ordenanza			1A. 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	(*) entre	18 y	18	
ÁMBITO		O4A		
Ordenanza			1A. Edificación Adosada	
Superficie			2.400	m ²
Edificabilidade			0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13	
ÁMBITO		O5		
Ordenanza			2A. Edificación Semiadosada	
Superficie			17.763	m ²
Edificabilidade			0,90	m ² /m ²
Superficie máxima construída			15.987	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	213 y	213	
ÁMBITO		O6		
Ordenanza			1A. 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	(*) entre	14 y	14	
ÁMBITO		O6A		
Ordenanza			1A. Edificación Adosada	
Superficie			1.987	m ²
Edificabilidade			0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída			1.900	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	10 y	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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO P2A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		1.762	m ²
Edificabilidade		0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		1.600	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	8 y	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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO P3A			
Ordenanza		1C. Edificación Adosada	
Superficie		2.353	m ²
Edificabilidade		0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		2.500	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	13
ÁMBITO P4			
Ordenanza		1A. 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	(*) entre	14 y	14
ÁMBITO P4A			
Ordenanza		1A. Edificación Adosada	
Superficie		1.987	m ²
Edificabilidade		0,00	m ² /m ²
Superficie máxima construída		1.900	m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	10 y	10
ÁMBITO P5			
Ordenanza		2A. 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	216 y	216

ÁMBITO P6			
Ordenanza		1A. 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	(*) entre	18 y	18
ÁMBITO P6A			
Ordenanza		1A. Edificación Adosada	
Superficie			2.372 m ²
Edificabilidade			0,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída			2.600 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado	(*) entre	13 y	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	(*) entre	633 y	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	(*) entre	632 y	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	258 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	127 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.

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 m ²
Edificabilidade		0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construída		15.987 m ²
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	

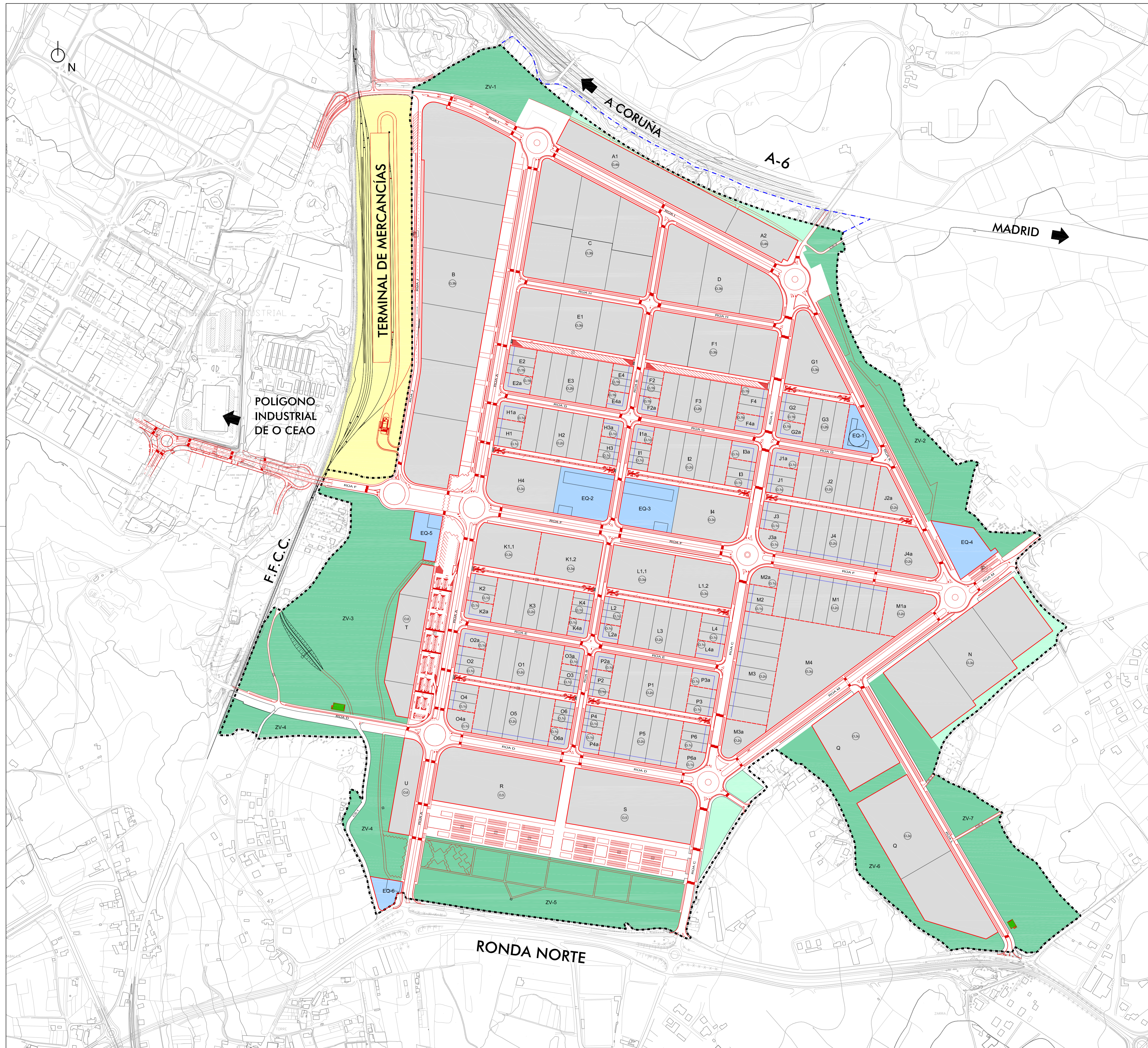
ÁMBITO	U	
Ordenanza		6. Área de Servizos do Río Rato
Superficie		9.548 m ²
Edificabilidade		1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construída		9.548 m ²
Nº de prazas de aparcamento en solo privado		127

(*) 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.

6. PLANOS MODIFICADOS DO PROXECTO SECTORIAL

Nº DE PLANO	Título	Escala
Plano 2.1.1	ORDENACIÓN	A1 1:4000 A3 1:8000
Plano 2.1.2	ZONIFICACIÓN	A1 1:4000 A3 1:8000

Para maior claridade editase o plano 2.1.1 integramente nunha única folla e suprímese a visualización da cartografía primitiva no ámbito do Parque.



- ÁMBITO PROXECTO SECTORIAL
- PARCELA USO EMPRESARIAL
- EQUIPAMENTO
- ESPAZO LIBRE DE DOMINIO E USO PÚBLICO
- OUTRAS ZONAS LIBRES
- SERVICIOS TÉCNICOS
- CONEXIÓNS EXTERIORES
- RESERVA VIARIA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- P ÁREA DE APARCAMENTO
- E, A1 CUARTEIRÓN, ÁMBITO
- ⊙ ORDENANZA
- LÍMITE DE ORDENANZA
- ALIÑACIÓN
- LIÑA DE EDIFICACIÓN OBLIGATORIA
- ESTACIÓN FERROCARRIL

CONSULTOR: **proyfe**

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
TERREIRO E INFRAESTRUCTURAS

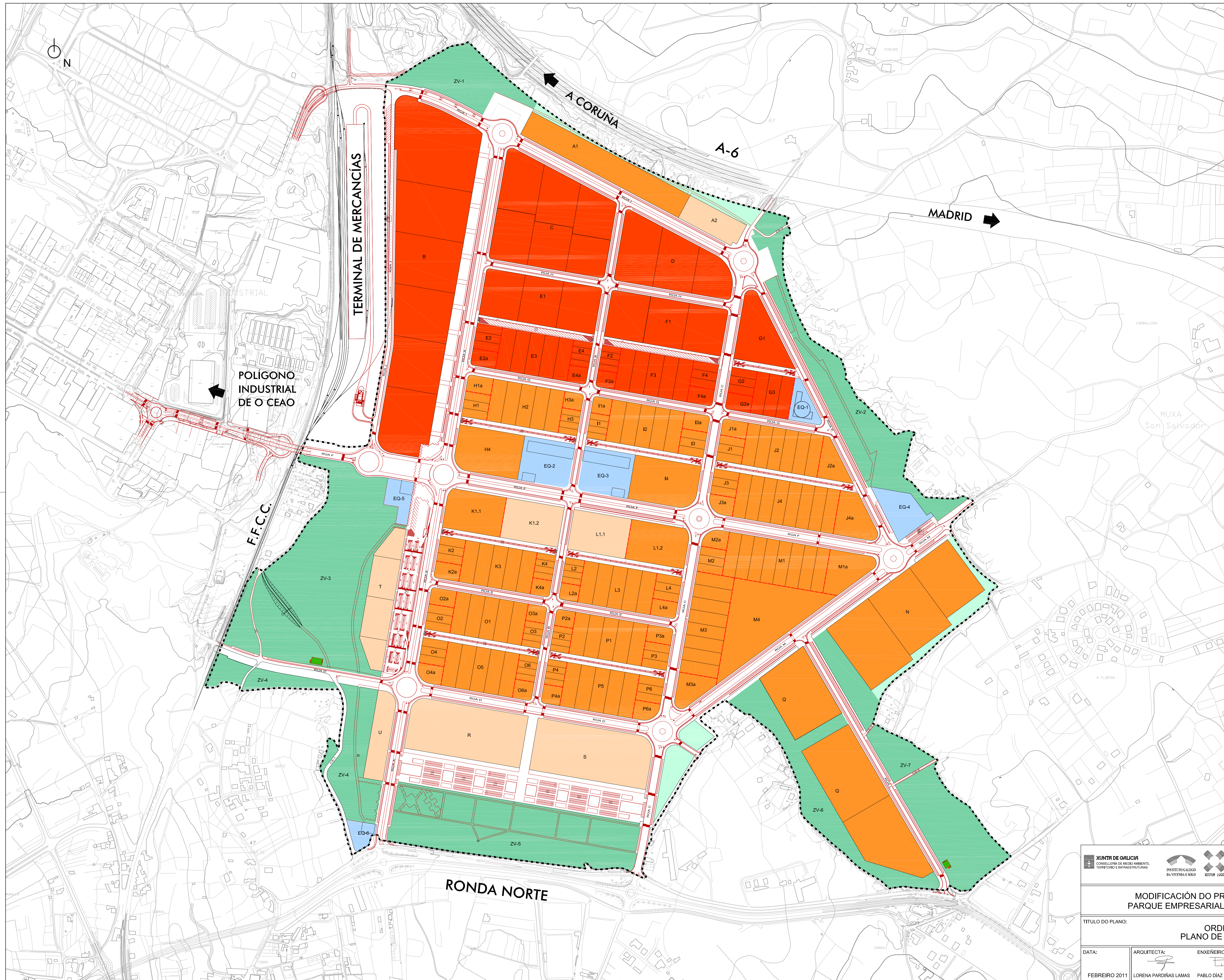
INSTITUTO GALIAGO
DA VIXIENCIA URBAN

RESTUR LUGO

**MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL DO
PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO)**

TÍTULO DO PLANO:
**ORDENACIÓN
PLANO DE ORDENACIÓN**

DATA: FEBREIRO 2011	ARQUITECTA: LORENA PARDIÑAS LAMAS	ENXENHEIRO INDUSTRIAL: PABLO DÍAZ DE LA CUESTA	ESCALA: A1 1:4000 A3 1:8000	PLANO Nº: 2.1.1 Folla 1 de 1
------------------------	--------------------------------------	---	-----------------------------------	---



- ÁMBITO PARQUE EMPRESARIAL
- EQUIPAMENTO
- ESPAZO LIBRE DE DOMINIO E USO PÚBLICO
- OUTRAS ZONAS LIBRES
- SERVICIOS TÉCNICOS
- REDE VIARIA
- USOS
- USO TERCIARIO
- USO INDUSTRIAL
- USO MIXTO INDUSTRIAL TERCIARIO

CONSULTOR: **proyfe**

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERREIRO E INFRAESTRUTURAS

INSTITUTO GALIZO DA VIXENDA RURAL
RESTUR LUGO

MODIFICACIÓN DO PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DE AS GÁNDARAS (LUGO)

TÍTULO DO PLANO: **ORDENACIÓN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

DATA: FEBREIRO 2011	ARQUITECTA: LORENA PARDÍAS LAMAS	ENXENHEIRO INDUSTRIAL: PABLO DÍAZ DE LA CUESTA	ESCALA: A1 1:4000 A3 1:8000	PLANO Nº: 2.1.2 Folla 1 de 1
------------------------	-------------------------------------	---	-----------------------------------	---