



XESTIÓN
DO SOLO
DE GALICIA

PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO DEL PARQUE EMPRESARIAL DE PONTECESURES (PONTEVEDRA)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NORMATIVA URBANÍSTICA



ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA	5
CAPÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.....	6
APARTADO I.-DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1.- Generalidades	6
Artículo 2.- Modificación y vigencia	6
APARTADO II-TERMINOLOGÍA.....	7
Artículo 3.- Ámbito.....	7
Artículo 4.- Polígono y sistema de actuación	7
Artículo 5.- Fase o etapa	8
Artículo 6.- Plano parcelario.....	8
Artículo 7.- Parcela y parcela mínima.....	8
Artículo 8.- Manzana	8
Artículo 9.- Alineación.....	8
Artículo 10.- Linderos	8
Artículo 11.- Superficie de parcela	9
Artículo 12.- Espacio libre de parcela	9
Artículo 13.- Rasante.....	9
Artículo 14.- Retranqueos.....	9
Artículo 15.- Plano de fachada.....	9
Artículo 16.- Línea de edificación	9
Artículo 17.- Área de movimiento de la edificación.....	10
Artículo 18.- Ocupación de parcela	10
Artículo 19.- Edificabilidad	10
Artículo 20.- Medición de la altura de la edificación.....	11
Artículo 21.- Construcciones por encima de la altura máxima	11
Artículo 22.- Tipologías edificatorias.....	12
Artículo 23.- Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes y de disposición de plantas anexas.....	12
Artículo 24.- Plantas de la edificación.....	12
Artículo 25.- Vuelos y muelles de carga y descarga.....	13
CAPÍTULO II.-ORDENANZAS GENERALES.....	14



APARTADO I.-ORDENACIÓN.....	14
Artículo 26.- Ordenación del suelo	14
Artículo 27.- Segregaciones.....	14
Artículo 28.- Agrupación de parcelas.....	14
Artículo 29.- Normas comunes a las agregaciones y segregaciones de parcelas. Parcela mínima	14
Artículo 30.- Estudios de detalle.....	15
Artículo 31.- Cesiones de suelo	15
Artículo 32.-Definición y clasificación	15
Artículo 33.- Uso industrial: definición y clasificación	16
Artículo 34.- Régimen del uso industrial	16
Artículo 35.- Uso terciario: definición y clasificación	17
Artículo 36.- Régimen del uso terciario.....	17
Artículo 37.- Actividades industriales incompatibles con el uso terciario	17
Artículo 38.- Uso dotacional.....	19
Artículo 39.- Uso Residencial.....	20
APARTADO II.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN	20
Artículo 40.- Contenidos de los proyectos de urbanización	20
Artículo 41.- Red viaria	21
Artículo 42.- Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización	22
Artículo 43.- Red de abastecimiento de agua	22
Artículo 44.- Redes de saneamiento	23
Artículo 45.- Redes de energía eléctrica.....	24
Artículo 46.- Alumbrado público	24
Artículo 47.- Telecomunicaciones	25
Artículo 48.- Publicidad.....	25
Artículo 49.- Conexiones exteriores.....	25
APARTADO III.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	26
Artículo 50.- Condiciones de estética e integración ambiental	26
Artículo 51.- Condiciones de accesibilidad	27
Artículo 52.- Condiciones de seguridad.....	27
Artículo 53.- Condiciones de higiene	28
APARTADO IV.-ORDENANZAS DE SOSTENIBILIDADAMBIENTALY PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE	29



Artículo 54. Protección de los recursos hídricos.....	29
Artículo 55. Protección del medio ambiente atmosférico	33
Artículo 56. Protección contra la contaminación acústica y vibratoria	34
Artículo 57. Gestión de los residuos	34
Artículo 58. Protección del suelo	35
Artículo 59. Protección del medio natural	35
Artículo 60. Paisaje	36

CAPÍTULO III.-ORDENANZAS PARTICULARES.....38

Artículo 61.- División en zonas.....	38
Artículo 62.- ORDENANZA I - INDUSTRIAL.....	38
Artículo 63.- ORDENANZA T- TERCIARIO	40
Artículo 64.- ORDENANZA ZV- ZONAS VERDES	42
Artículo 65. - ORDENANZA -RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	42
Artículo 66. - Cuadro de características.....	43





NORMATIVA URBANÍSTICA



CAPÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

APARTADO I.-DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Generalidades

La presente normativa se aplica al ámbito del Proyecto de Interés Autónomo del Parque Empresarial de Pontecesures, grafiado en planos de ordenación que desarrolla las determinaciones del Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.

Esta normativa se aplica a la superficie total del ámbito del Proyecto de Interés Autónomo.

La normativa del proyecto de interés autónomo será la propia para el desarrollo de las actividades empresariales e industriales y de las infraestructuras que les sean complementarias.

El alcance normativo del Proyecto de Interés Autónomo deriva del contenido normativo de los documentos urbanísticos que lo integran y en particular de la normativa urbanística y los planos de ordenación.

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

En los aspectos no contemplados en esta normativa se estará a lo dispuesto en el Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales da Comunidade Autónoma de Galicia y en la normativa urbanística municipal vigente.

Para la ejecución del Proyecto de Interés Autónomo se redactarán los correspondientes proyectos técnicos de ejecución.

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

Artículo 2.- Modificación y vigencia

La modificación de las determinaciones de la ordenación detallada requerirá la modificación del presente Proyecto de Interés Autónomo

La modificación del Proyecto de Interés Autónomo, se podrá realizar siguiendo lo establecido en los artículos 56 y 57 de la LOT.

Los proyectos de interés autónomo tendrán vigencia indefinida.



No obstante lo dispuesto en el número anterior, el Consello de la Xunta, de oficio o a instancia de persona interesada, podrá acordar la caducidad de un proyecto de interés autonómico en el supuesto de que, por causa imputable al promotor del proyecto, se incumpliesen los plazos previstos para su inicio o finalización, salvo que, respecto a alguno o algunos de tales plazos, se hubiese concedido prórroga por la Consellería que hubiera tramitado el procedimiento de aprobación del proyecto, la cual no podrá ser superior a la mitad del plazo correspondiente fijado en el proyecto.

El procedimiento de declaración de caducidad podrá iniciarse de oficio o a petición de un ayuntamiento afectado o de cualquier persona interesada.

La declaración de caducidad corresponderá al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta y previo informe de la consejería competente por razón de la materia que tramitó el proyecto de interés autonómico, previos:

- a) Informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- b) Audiencia de las personas interesadas por plazo de un mes. En caso de que el procedimiento no se hubiera iniciado a petición del ayuntamiento afectado, se le dará también audiencia por el mismo plazo.

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

La declaración de caducidad no dará lugar, por sí sola, a indemnización alguna.

APARTADO II-TERMINOLOGÍA.

Artículo 3.- Ámbito

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este proyecto de interés autonómico, e interiores a la delimitación gráfica representada en los planos de este planeamiento.

Artículo 4.- Polígono y sistema de actuación

Ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del Proyecto y fueron delimitados de forma que permiten el cumplimiento del conjunto de los deberes de cesión, de urbanización y de justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

En este Proyecto de Interés Autonómico se delimita un Polígono Único de Actuación.



El sistema de actuación será el de expropiación.

Artículo 5.- Fase o etapa

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del PIA en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación. El presente PIA contempla la posible ejecución de las obras en dos fases.

Artículo 6.- Plano parcelario

En el PIA se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación establecida.

El citado Plano Parcelario no es vinculante, debiendo entenderse como la propuesta base del Proyecto de Interés Autonómico que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Parcelación.

Artículo 7.- Parcela y parcela mínima

Parcela o finca: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso, urbanístico independiente.

Parcela mínima: la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 8.- Manzana

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, zonas libres y/o límites del ámbito del Proyecto de Interés Autonómico.

Artículo 9.- Alineación

Se entiende por alineación aquella línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

Artículo 10.- Linderos

Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, laterales y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.



Lindero frontal o frente de parcela: el lindero que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

Artículo 11.- Superficie de parcela

Superficie bruta: superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Superficie neta: superficie de la parcela resultante de deducir de la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos (cesiones).

Artículo 12.- Espacio libre de parcela

Es la parte de la parcela neta que queda excluida de la superficie ocupada por la edificación. El proyecto de edificación de la parcela definirá la urbanización completa de estos espacios.

Artículo 13.- Rasante

Son las cotas altimétricas que se corresponden con el perfil longitudinal de una vía, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Artículo 14.- Retranqueos

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distinguen retranqueo frontal, lateral y trasero, según el lindero del que se trate. Los retranqueos tendrán el carácter de mínimos salvo indicación expresa en ordenanzas y/o planos de ordenación.

Artículo 15.- Plano de fachada

Se refiere el plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados. A los efectos de delimitación de la edificación, se consideran los correspondientes tanto a las fachadas principales como a las medianeras.

Artículo 16.- Línea de edificación

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar.

La línea de edificación será exterior cuando se refiere a la fachada de edificación que dé frente a espacios libres públicos o calle.



La línea exterior con frente al vial B en la manzana M2, indicada en Plano de Ordenación, tendrá la consideración de línea de edificación obligatoria para garantizar la alineación de las fachadas

Artículo 17.- Área de movimiento de la edificación.

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

Será la señalada en planos de ordenación, derivada de los retranqueos mínimos y distancias mínimas de edificación de normativas sectoriales. En ausencia de líneas de edificación obligatorias, la disposición de las edificaciones sobre rasante dentro de dicha área de movimiento será totalmente libre.

Artículo 18.- Ocupación de parcela

Porcentaje máximo de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de la misma.

Artículo 19.- Edificabilidad

SUPERFICIE EDIFICABLE: superficie construible máxima en una parcela, ámbito, o sector, referida a los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

EDIFICABILIDAD O ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, ámbito o sector.

EDIFICABILIDAD O ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA: límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

APROVECHAMIENTO TIPO: edificabilidad Unitaria ponderada en función de los distintos valores de repercusión del suelo de los usos característicos de la correspondiente área de reparto.

APROVECHAMIENTO GENERAL: aprovechamiento del área de reparto resultado del cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de la misma y la superficie total del área, incluidos los terrenos de los sistemas generales adscritos a ella y excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no fueran obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación de aquel, y cuya superficie se mantenga.



Se entiende por "edificabilidad", la relación entre la superficie construida (suma de las superficies construidas de todas las plantas que integran la edificación) y la superficie neta de la parcela.

El cómputo de la edificabilidad seguirá lo establecido en la legislación urbanística en vigor en el momento de la solicitud de la licencia

En caso de no existir regulación el respecto no computará en el cálculo de la edificabilidad:

- a) Los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.
- b) Los equipos de procesos de fabricación exteriores las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc...
- c) Los elementos ornamentales de final de la cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Artículo 20.- Medición de la altura de la edificación

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

ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO: es la altura del edificio máxima definida en cada ordenanza, **definida en metros o en número de plantas.**

ALTURA DE CORONACIÓN O DEL EDIFICIO: distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

ALTURA DE CORNISA: distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

ALTURA DE PLANTA: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PLANTA: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

A estos efectos se define en el Artículo 13 la cota de referencia o de origen como la rasante del punto que el planeamiento define para una alineación o línea de edificación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación.

Artículo 21- Construcciones por encima de la altura máxima

Sobre la altura máxima permitida podrán autorizarse otras construcciones como las chimeneas, antenas e instalaciones especiales, siempre que estén debidamente justificadas.

Sobre la cubierta de la edificación se permitirá la instalación de colectores solares y/o paneles solares y sus instalaciones auxiliares.



Artículo 22.- Tipologías edificatorias

A efectos del presente Proyecto de Interés Autonómico se establecen las siguientes tipologías:

EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA: Es aquella edificación cuyos paramentos no colindan con ninguna otra edificación.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Es aquella edificación cuyos paramentos colindan con alguna otra edificación.

EDIFICACIÓN APAREJADA: Es un caso particular de la edificación adosada, formada por la agrupación únicamente de dos edificios.

Artículo 23.- Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes y de disposición de plantas anexas

Serán admisibles entreplantas interiores, de oficinas o almacenes, en un 25% de la planta de la edificación, computables a los efectos de edificabilidad.

Altura de entreplanta: 3 metros de altura libre de planta, desde el piso hasta el techo. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos, la altura podrá reducirse a 2,5 metros.

Artículo 24.- Plantas de la edificación

Se considera planta toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

PLANTA SÓTANO: planta de la edificación, situada por debajo de otra planta, en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada, ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio.

PLANTA SEMISÓTANO: planta de la edificación ubicada por debajo de la planta baja, en la que la distancia vertical desde la cara superior de forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro en cualquier punto de sus fachadas, excluyendo el punto en que se sitúe el acceso cuando el uso del mismo sea aparcamiento, y siempre que su frente no ocupe más del 50 % de la fachada ni más de 6 metros, admitiéndose esta excepción únicamente en una de las fachadas del edificio. Cuando dicha distancia exceda 1 metro, se considerará planta baja.

PLANTA BAJA: planta de la edificación donde la distancia vertical entre la cara superior de su forjado de suelo y el nivel de la rasante ubicada por debajo de aquel no excede de 1 metro, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior. Cuando dicha distancia exceda de 1 metro, se considerará planta piso o alta.

PLANTA PISO O ALTA: cada una de las plantas ubicadas por encima de la planta baja.



Artículo 25.- Vuelos y muelles de carga y descarga

Las marquesinas podrán tener un vuelo de 3 m.

Los vuelos de las edificaciones serán computables a efectos de edificabilidad, a excepción de las marquesinas.

Los muelles de carga y descarga podrán sobresalir de la línea de fachada, de tal manera que quede garantizado que los vehículos no invadan el espacio público durante las actividades de carga y descarga.



CAPÍTULO II.-ORDENANZAS GENERALES.

APARTADO I.-ORDENACIÓN.

Artículo 26.- Ordenación del suelo

La estructura funcional y la ordenación del suelo en el ámbito del parque empresarial queda definida en planos de ordenación.

Artículo 27.- Segregaciones.

Se permite la segregación de parcelas en los casos establecidos en el artículo 29 siguiente. Si con motivo de la segregación fuera preciso realizar obras complementarias de urbanización, estas se realizarán con cargo a quién inste la segregación.

Artículo 28.- Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas con las siguientes finalidades:

- a) Para formar otra parcela de mayores dimensiones. La nueva parcela cumplirá las condiciones establecidas para la tipología definida en los planos de ordenación y en las Ordenanzas Particulares.
- b) Para cambiar la tipología por agrupación de parcelas.

Artículo 29.- Normas comunes a las agregaciones y segregaciones de parcelas. Parcela mínima

Toda agrupación o segregación de parcelas. deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 1.000 m², teniendo que tener la parcela un frente mínimo de 20,00 m. No se aplica a las parcelas de infraestructuras, que podrán tener el frente y dimensión de parcela según los requisitos de la infraestructura, así como a las parcelas con uso dotacional en categoría servicios urbanos para la ubicación de centros de transformación u otras instalaciones.
- b) Resolverá los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- c) Los lindes laterales resultantes de agrupaciones y segregaciones serán ortogonales a la alineación al vial.
- d) Respetará la estructura urbanística establecida en el Proyecto de Interés Autonómico.
- e) Admitirá las acometidas a los servicios urbanísticos.



- f) Conformará parcelas edificables, de acuerdo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares del presente Proyecto de Interés Autonómico.
- g) Las parcelaciones estarán sujetas la licencia municipal.

Artículo 30.- Estudios de detalle

En desarrollo del presente Proyecto de Interés Autonómico, podrán redactarse estudios de detalle para parcelas, manzanas o unidades urbanas equivalentes definidos con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes establecidas en este PIA.
- b) Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones que se establecen en este PIA.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, complementarias de las establecidas en este Proyecto de Interés Autonómico.

Artículo 31.- Cesiones de suelo

Esta Proyecto de Interés Autonómico determina, en el ámbito de actuación, los siguientes elementos destinados al uso y dominio públicos que podrán ser, a su vez, objeto de cesión:

Sistema viario.

Espacios libres públicos.

APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.

Artículo 32.-Definición y clasificación

Los usos podrán clasificarse en:

- a) USO CARACTERÍSTICO: se considera el uso mayoritario de los integrados en una misma área de reparto, en un ámbito o en un sector: Será el considerado de referencia para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo cuando corresponda.
- b) USO MAYORITARIO O PRINCIPAL: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- c) USO ALTERNATIVO: uso que puede sustituir en su totalidad al uso principal.

A los efectos de estas ordenanzas, se considera que el uso alternativo puede sustituir en su totalidad al uso principal a nivel de parcela.



- d) USOS COMPLEMENTARIOS: usos permitidos cuya implantación viene determinada, como demanda del uso principal y en una proporcionada relación con este, por exigencia de la normativa urbanística, sectorial o del propio planeamiento.
- e) USOS PROHIBIDOS: usos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

Artículo 33.- Uso industrial: definición y clasificación

Se define cómo industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) PRODUCTIVO: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- b) ALMACENAJE: aquel uso que comprende el depósito, guardia y distribución mayorista tanto de los bienes producidos cómo de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- c) LOGÍSTICO: aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Artículo 34.- Régimen del uso industrial

- a) USOS ALTERNATIVOS: el terciario, en caso de ser necesario dotar al parque empresarial de parcelas de uso terciario, este podrá sustituir el uso principal de una determinada parcela
- b) USOS COMPLEMENTARIOS: Cuando el USO INDUSTRIAL SEA EI PRINCIPAL DE LA PARCELA podrán admitirse los usos COMPLEMENTARIOS siguientes:

Terciario- oficinas: vinculadas al uso industrial y con una ocupación inferior al 50% de la superficie construida.

Terciario - comercial: como exposición y venta en relación directa con el uso industrial, y con una ocupación inferior al 40% de la superficie construida.

Garaje-aparcamiento.

Residencial, en parcelas de más de 5.000 m² de superficie, y con una superficie máxima de 150 m², para uso del personal de guardia y vigilancia, en caso de ser necesario.

Uso dotacional.

- c) USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.



Artículo 35.- Uso terciario: definición y clasificación

Se define cómo terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen, entre otros, los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) COMERCIAL

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o a la prestación de servicios a particulares. Se distinguen las grandes superficies comerciales de las convencionales, en virtud de su normativa específica.

b) OFICINAS

Comprende los usos de locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

c) HOTELEIRO

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

d) RECREATIVO

Comprende las actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general.

Artículo 36.- Régimen del uso terciario

a) USOS COMPLEMENTARIOS

Cuando el uso TERCIARIO ES EL PRINCIPAL DE LA PARCELA, se permiten ADEMÁS los usos siguientes:

Industrial: en planta baja, y semisótano, siempre que no sean los usos industriales incompatibles, determinados en el listado del artículo 37.

Dotacional.

Garaje-aparcamiento.

b) USOS PROHIBIDO: Todos los demás.

Artículo 37.- Actividades industriales incompatibles con el uso terciario

1.- Sector de la construcción:



Plantas clasificadoras de áridos

Plantas de fabricación de hormigón.

Fabricación de aglomerados asfálticos.

Instalacións destinadas a extracción de amianto, así como el tratamento transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.

2.- industrias agroalimentarias:

Fábricas de: féculas industriais

Fábricas de: piensos compuestos.

Lavado, desengrasado y blanqueado de lana

Obtención de fibras artificiais

Tintado de fibras.

Tratamiento de celulosa e industrias del reciclaje del papel

Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

3.-Instalacións siderúrgicas:

Fundición.

Estirado.

Laminación.

Trituración y calcinación de minerales metálicos.

Embutido y corte de metales

Revestimiento y tratamientos superficiales.

Construcción de estructuras metálicas.

4.- Industria química:

Fabricación y planteamiento de pesticidas, productos farmacéuticos pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

Fabricación y tratamiento de otros productos químicos

Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros

Fabricación de fibras minerales artificiais.

instalacións de fabricación de explosivos.

Fabricación de biocombustibles



Producción, de plásticos por extrusión, laminación u operaciones

5.- Instalaciones de gestión de los residuos en general, de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos

Artículo 38.- Uso dotacional

Se define cómo dotacional aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía.

Se distinguen, entre otros, los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) **INFRAESTRUCTURAS DE Comunicación VIARIA:** aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles y los aparcamientos.
- b) **SERVICIOS URBANOS:** aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
- c) **ESPACIOS URBANOS Y ZONAS VERDES:** aquel uso que comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales, y las zonas verdes como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.
 1. **Plazas y áreas peatonales:** espacios libres urbanos, caracterizados por estar preferentemente al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente pavimentados y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.
 2. **Paseos peatonales:** zonas verdes de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y a la estancia de las personas.
 3. **Áreas de juego:** zonas verdes localizadas al aire libre y dotadas del mobiliario y características adecuadas para ser destinadas a juegos infantiles o deporte al aire libre.
 4. **Parques y jardines:** zonas verdes caracterizadas por estar al aire libre, tener carácter peatonal, estar mayoritariamente ajardinadas y destinarse a la estancia y convivencia social y ciudadana.



d) EQUIPAMIENTOS: aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de los ciudadanos, distinguiendo:

1. Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.
2. Educativo: aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual: centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.
3. Cultural: aquel que comprende las actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.
4. Deportivo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como En el interior.
5. Administrativo-institucional: aquel uso que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.
6. Servicios públicos: aquel que comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.
7. Dotacional múltiple: calificación genérica para reservas de suelo con destino a equipamientos a las que no se le asigne un uso específico en el momento de la gestión del instrumento de planeamiento, dejando su definición para un momento posterior.

Artículo 39.- Uso Residencial

Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Tan solo se tolera como uso pormenorizado unifamiliar, en los casos explícitamente indicados en las ordenanzas particulares el uso de vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las edificaciones e instalaciones con las determinaciones establecidas en la legislación vigente y con una única vivienda de 150 m² como máximo, por cada parcela edificable de superficie mayor o igual a 5.000 m² o la superficie destinada a este uso computará la edificabilidad. Se considerarán, dentro de cada edificación o industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse con acceso independiente, ventilación directa de todos los locales vivideros, aislamiento e independencia respecto a la actividad empresarial a la que sirven.

APARTADO II.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 40.- Contenidos de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización o proyectos técnicos que desarrollen las determinaciones del presente Proyecto de Interés Autonómico estarán constituidos por los siguientes documentos:



- Memoria y anexos Planos
- Pliego de prescripciones técnicas particulares
- Mediciones y presupuesto
- Estudio de seguridad y salud

Para mejorar la integración paisajística de la actuación, en el diseño de los elementos definidores del espacio público (pavimentos, mobiliario, iluminación, plantaciones), se recomienda la consulta de la *Guía de boas prácticas en intervención en espazos públicos*.

Artículo 41.- Red viaria

El diseño y ejecución de la red viaria se realizará de conformidad con las determinaciones establecidas en el PXOM de Pontecesures. Los accesos a la carretera de titularidad estatal se regularán según lo especificado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

A continuación, se incluyen a modo indicativo características de la red viaria que el proyecto de urbanización podrá adaptar según las necesidades de diseño.

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

Las calzadas se realizarán con pavimentos flexibles mediante el empleo de firmes asfálticos, a base de mezclas bituminosas en caliente, o con pavimentos rígidos de hormigón.

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

Se deberá prever el drenaje profundo del viario en casos donde el nivel freático del terreno esté próximo a la superficie.

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

El diseño y dimensionado de las aceras; bordillos, accesos a edificios, etc., se ajustará a las disposiciones contenidas en la Ley 10/2014 de accesibilidad, y demás normas vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Los proyectos de urbanización señalarán las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria, reservando las plazas que reglamentariamente correspondan para personas con movilidad reducida, que contarán con la correspondiente señalización.



Artículo 42- Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización

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

A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, se consideran elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por estas las referentes a pavimentación, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas que materializan las indicaciones contenidas en el presente Proyecto de Interés Autonómico.

Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público poseerán con carácter general unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida.

En caso de existencia de tapas, registros... en la calzada, se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Dichos elementos deberán reforzarse mediante cerco de hormigón.

A continuación, se incluyen a modo indicativo las características tipo de las redes de servicios, siendo el Proyecto de Urbanización de las obras el que definirá en última instancia las características de las redes de servicios.

Artículo 43.- Red de abastecimiento de agua

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

- La dotación de agua será de 0,25 l/s/ha según lo especificado en las Instrucciones Técnicas de Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).
- La red general deberá ser mallada excepto en sus ramales de menor jerarquía, con válvulas de corte en los cruces de forma que permita obtener tramos independientes. Dichas válvulas serán de fundición dúctil, estarán dotadas de volante e irán alojadas en arqueta.
- Canalizaciones: el diámetro mínimo de la red general será de 90 mm, empleándose tubos de fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se podrán diseñar ramales secundarios y acometidas con diámetros menores.
- La presión normalizada de prueba en fábrica de todos los elementos de la red no será inferior a 16 atmósferas.
- La presión mínima de trabajo de las tuberías será de 1 atm.



- Las canalizaciones irán preferentemente bajo las aceras, a una profundidad mínima de 60cm, a un nivel siempre superior de la red de saneamiento, y con una distancia mínima de esta de 30cm.
- Las tapas de registro llevarán grafitada la denominación de la red y serán de fundición dúctil tipo D400 según UNE EN 124, con sistema de apertura antirrobo y abisagradas. Serán recibidas en la carretera mediante un marco de hormigón HM-25 de 25cm de espesor.
- Se ejecutarán acometidas de agua de tal manera que a partir de una única derivación se pueda abastecer a dos parcelas.
- Se dispondrán bocas de riego conectadas a la red de distribución o en red independiente.
- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes. Se dispondrá de forma perimetral de una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios o, en su defecto, de tomas de agua, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente en la normativa específica para la construcción.
- La red interior se conectará a una red existente, según se refleja en planos de ordenación. Tanto el diseño de la red interior que se definirá en detalle en el proyecto de urbanización como la conexión exterior contarán con la aprobación por parte del Concello de Pontecesures y la empresa concesionaria del servicio.

Artículo 44.- Redes de saneamiento

Las condiciones mínimas exigibles a la red de saneamiento de aguas fecales y pluviales serán las siguientes:

- Sistema: Separativo.
- Velocidad de circulación del agua: entre 0,5 y 3 metros/segundo.
- Acometidas: Tendrán una pendiente mínima del 2% y se conectarán directamente a pozo: Se dispondrán arquetas de acometida independientes a la red de fecales y la de pluviales en todas las parcelas.
- Pozos: Se ejecutarán los pozos de tal manera que se pueda conectar como mínimo dos parcelas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- Profundidad de la red: La profundidad mínima de la red será de 1,00 metro a la generatriz superior de la canalización. Las conducciones irán preferentemente bajo zona de aparcamiento, o aceras.
- Canalizaciones: El diámetro mínimo será de 315 mm, y el material a utilizar será PVC o hormigón armado con enchufe de campana y junta de goma. La pendiente mínima será de 0,5 % en caso de tubos de PVC, o el 1% en caso de tubos de hormigón; la pendiente máxima no podrá superar el 6%.



- Caudales: Los valores de los caudales de aguas fecales a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento serán los mismos que los obtenidos para la red de distribución de agua potable.
- Las tapas de registro llevarán grafiada la denominación de la red y serán de fundición dúctil tipo D400 según UNE EN 124, con sistema de apertura antirrobo y abisagradas. En caso de ubicarse en la calzada o en la zona de aparcamiento, serán recibidas en la carretera mediante un marco de hormigón HM-25 de 25 cm de espesor.
- La red interior se conectará a una red existente, según se refleja en planos de ordenación. Tanto el diseño de las redes interiores que se definirán en detalle en el proyecto de urbanización como las conexiones exteriores contarán con la aprobación por parte del Concello de Pontecesures y la empresa concesionaria del servicio. Si es necesario algún dispositivo de drenaje sostenible previo al vertido este se dispondrá en la zona verde

Artículo 45.- Redes de energía eléctrica

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

- Consumo medio mínimo para considerar en el cálculo de la instalación: 25 W/ m² de superficie neta.
- Todas las parcelas deberán tener posibilidad de suministro en BT, independientemente de la previsión de la potencia que tenga adscrita.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 kW dispondrán de suministro de MT. Cuando el suministro posible sea inferior a 50 kW, el suministro se realizará únicamente en BT.
- Los centros de transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Su ubicación será en parcelas de servicios urbanos definidas expresamente para albergar la instalación o en parcela de uso lucrativo.
- Se deberá consensuar el diseño de la red con la compañía distribuidora.

Artículo 46.- Alumbrado público

- La red de alumbrado público será enterrada, y se ejecutará preferentemente bajo la acera.
- La instalación de alumbrado cumplirá el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía por los correspondientes proyectos técnicos, cumpliendo los niveles del reglamento de "Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior".



Artículo 47.- Telecomunicaciones

- La red de telecomunicaciones será enterrada, y se ejecutará preferentemente bajo la acera.
- Se realizará una red común con capacidad suficiente para que pueda dar servicio a más de un operador.
- Para la elaboración del proyecto de la red se tendrán en cuenta, siempre que sea posible y económicamente viable, las normativas de las compañías suministradoras.
- La red se realizará con tubos normalizados de PVC o polietileno, embebidos en prisma de hormigón. Las arquetas serán de hormigón prefabricado o realizadas "In situ", de manera que haya arqueta de acometida de las dos parcelas, desde la que se extenderá un o varios tubos de acometida de 63 mm a cada una de ellas.

Artículo 48.- Publicidad

Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y servicios con la finalidad de promover directa o indirectamente el consumo o la contratación de bienes o servicios.

Se permite la instalación de elementos publicitarios en la vía pública como soporte de un directorio en el que figure la relación de las empresas del contorno y su emplazamiento dentro del Parque empresarial, o información de interés público de carácter dotacional (exposiciones, eventos, etc.).

En los espacios libres y zonas verdes se permitirá la instalación de un cartel corporativo que permita identificar el Parque Empresarial de Pontecesures, y hacerlo visible respetando las zonas de servidumbre o afecciones que se recojan en la legislación Sectorial vigente.

Se procurará la normalización de estos elementos mediante la definición de materiales y sistemas constructivos que contribuyan a ofrecer un1a imagen homogénea e identificable del paisaje urbano.

Todas las instalaciones publicitarias, paneles y señalética cumplirán las condiciones establecidas por la legislación sectorial de accesibilidad 'Y supresión de barreras arquitectónicas en cuanto a señalización e información accesibles, y no deberán:

- Producir deslumbramientos visuales
- Inducir a la confusión con señales de 1tráfico
- Impedir la perfecta visibilidad en zonas de tránsito peatonal y rodado

Artículo 49.- Conexiones exteriores

El proyecto de urbanización deberá definir las conexiones exteriores necesarias para dotar de servicio las redes del parque empresarial.



APARTADO III.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 50.- Condiciones de estética e integración ambiental

a) EDIFICACIONES.

La composición de las edificaciones será libre.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tratarse con similares niveles de acabado que la edificación principal.

b) FACHADAS.

Las fachadas de los edificios y sus paredes, medianeras, así como las fachadas que resulten visibles desde los espacios públicos (incluidas las traseras), deberán tener tratamiento de fachada y conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

c) CUBIERTAS

En las edificaciones industriales se prohíbe el uso de fibrocemento en su color natural, cuando pueda quedar visto.

d) MATERIALES.

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

Se tendrán en cuenta las recomendaciones de la guía de color y materiales para la Gran Área Paisajística (GAP) Rías Baixas respecto a fondos, elementos compositivos de fachada, carpinterías y cerrajerías.

e) CIERRES.

Los cierres de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m y procurarán una imagen homogénea.

Salvo que por exigencias de la actividad se requieran cerramientos opacos, estos serán abiertos, mediante redes metálicas o rejas, y podrá integrarse vegetación en su diseño.

En el caso de ser opacos podrán ser macizos en los primeros 1,50 metros y el resto con materiales diáfanos: celosía ligera, verja, balaustrada o soluciones semejantes.

En la formación de portales de acceso se podrá llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, en una longitud que no supere los 5,00 metros de frente.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca.



En el supuesto de parcelas lindantes con diferencias de alturas entre las cotas del terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras.

Se exceptúan de cumplir las condiciones a) interiores aquellos edificios que, por razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad que deberán ser motivadas. En estos casos, el cerramiento se ajustará a sus necesidades particulares.

f) ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

En los espacios libres de parcelas serán usos admisibles los de aparcamiento, viarios interiores de circulación, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructura, casetas de servicios y zona ajardinada.

En parcelas de dimensión mayor que 20.000 m² se dispondrán espacios ajardinados que podrán destinarse entre otros, a zonas arboladas, como elementos de minimización de impactos visuales o como espacios de mejora ambiental en el interior de las parcelas.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de residuos.

Artículo 51.- Condiciones de accesibilidad

Son las condiciones a las que tienen que someterse las edificaciones a efectos de garantizar la idónea accesibilidad a los distintos locales y piezas, instalaciones o servicios propios que las componen, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en la Ley 10/2014 del 3 de diciembre, de accesibilidad en la Comunidad Autónoma de Galicia, y en otras normas existentes en esta materia.

Artículo 52.- Condiciones de seguridad

Se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales, en el Documento Básico de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones; legales vigentes que les sean de aplicación.

El ámbito de aplicación del Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales, son los establecimientos industriales. A estos efectos se entenderán cómo tales:

- a) Las industrias, tal y como se definen en el Artículo 3.1 de la Ley 21/1992, del 16 de julio, de Industria.
- b) Los almacenamientos industriales.
- c) Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.
- d) Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.



- e) Se aplicará, además, a todos los almacenamientos de cualquier tipo de establecimiento cuando su carga de fuego total, calculada según su anexo I, sea igual o superior a tres millones de Mega julios (MJ).

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este reglamento las actividades industriales y talleres artesanales y semejantes, cuya densidad de carga de fuego, calculada de acuerdo con su anexo I, no supere 10 Mcal/m² (42 MX/m²), siempre que su superficie útil sea inferior o igual a 60 m², excepto en lo recogido en los apartados 8 y 16 de su anexo III.

Artículo 53.- Condiciones de higiene

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial vigente, así como las disposiciones de la legislación vigente sobre emisiones a la atmósfera, aguas residuales, ruidos y vibraciones. Asimismo, se tendrá en cuenta las condiciones establecidas en las Normas de sostenibilidad y protección del medio ambiente de estas Ordenanzas Reguladoras.

Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente, de acuerdo con las necesidades de la actividad. No se podrán utilizar cómo locales de trabajo.



APARTADO IV.-ORDENANZAS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE

Artículo 54. Protección de los recursos hídricos

La protección de las aguas, así como la regulación de los vertidos de actividades que puedan contaminar el dominio público hidráulico, se realizará conforme a lo dispuesto en:

- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba la Ley de Aguas y el Real Decreto-Ley 4/2007, del 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.
- RD 907/2007, de 6 julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- DECRETO 141/2012, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento marco del Servicio Público de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de Galicia. Anexo II

Se garantizarán los requerimientos de calidad del agua de consumo humano conforme a lo dispuesto en la legislación sobre los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

En el caso de vertidos asimilables a aguas residuales urbanas, a realizar en la red de saneamiento general, éstos deberán realizarse teniendo en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Con relación a la protección de la red

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

- Aceites y grasas: concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los afluentes industriales, ya sean emulsiones o no, que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.
- Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o exposiciones o ser perjudiciales en cualquier forma a las instalaciones del alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
- Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases mal olientes o nocivos, que ya sea por sí o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- Residuos sólidos o viscosos: desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de las alcantarillas, e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no



exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos de animales, abono o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, pos de piedra o mármol, metales, vidro, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

- Sustancias toxicas inespecificas: cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- Materiales colorados: materiales con coloraciones no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- Materiales calientes: la temperatura global del vertido no superará los 40° C.
- Desechos corrosivos: cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben de tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5, a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- Gases o vapores: el contenido en gases o vapores nocivos tóxicos, deben limitarse en la atmosfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o que pueda trabajar el personal de saneamiento.

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

- Dióxido de azufre: 5 ppm
- Monóxido de carbono: 100ppm
- Cloro: 1 ppm
- Sulfuro de hidrogeno: 20 ppm
- Cianuro de hidrogeno: 10 ppm

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

Índices de calidad: en ausencia de normativa que regule los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, éstas no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

PARÁMETRO	VALOR LÍMITE	UNIDADES
pH	5,5 - 9	
1,2 Dicloroetano	0,4	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
Aldehídos	2	mg/l
Aluminio	10	mg/l
Amoníaco	30	mg/l



PARÁMETRO	VALOR LÍMITE	UNIDADES
AOX (1)	2	mg/l
Arsénico	1	mg/l
Bario	10	mg/l
Boro	3	mg/l
BTEX (2)	5	mg/l
Cadmio	0,1	mg/l
Plomo	1	mg/l
Cianhídrico	10	cc/m3 de aire
Cianuro	0,5	mg/l
Cianuro disuelto	1	mg/l
Cloro	1	cc/m3 de aire
Cloruros	2.000,00	mg/l
Cobre	3	mg/l
Conductividade eléctrica (25° C)	5.000,00	µS/cm
Cromo hexavalente	0,5	mg/l
Cromo total	2	mg/l
DBO5	500	mg/l
DQO	1.000,00	mg/l
Dióxido de azufre	15	mg/l
Estaño	3	mg/l
Fenoles totales	1	mg/l
Hierro	10	mg/l
Fluoruros	10	mg/l
Fosfatos	60	mg/l
Fósforo total	40	mg/l
Hidrocarburos	15	mg/l
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
Manganeso	5	mg/l
Materias inhibidoras	20	equitox
Mercurio	0,01	mg/l
Níquel	2	mg/l
Nitratos	50	mg/l
Nitróxeno amoniacal	30	mg/l
Nitróxeno total Kjeldahl	40	mg/l
Nonilfenol	1	mg/l
Percloroetileno	0,4	mg/l
Pesticidas	0,1	mg/l
Plaguicidas totales	0,1	mg/l
Selenio	0,5	mg/l



PARÁMETRO	VALOR LÍMITE	UNIDADES
Sólidos en suspensión	500	mg/l
Sulfatos	400	mg/l
Sulfhídrico	20	cc/m3 de aire
Sulfuros disueltos	0,3	mg/l
Sulfuros totales	1	mg/l
Temperatura	30	°C
Tensioactivos aniónicos (3)	6	mg/l LSS
Triacinas totales	0,3	mg/l
Tributilestaño	0,1	mg/l
Triclorobenceno	0,2	mg/l
Zinc	2	mg/l

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

- Residuos radioactivos: desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso; que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

Toda instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas contenidas, de ser el caso, en las Ordenanzas Municipales.

b) En relación con la composición química y biológica del efluente

Se dotará un paso por un separador de hidrocarburos de las aguas pluviales, antes de su vertido o empleo para el riego de las zonas verdes.

En ausencia de normativa específica, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

PARÁMETRO	VALORES LÍMITE
Materiales en suspensión	1000 ppm
Materiales sedimentables	10 ml/l
DBO5	750 mg/l
DQO	1500 mg/l
Sulfuros	5 ppm
Cianuros	6,00 mg/l



Formol	20 ppm
Dióxido de azufre	10 ml/l
Cromo hexavalente	0,20 mg/l
Cromo total	0,50 mg/l
Cobre	0,2 ppm
Níquel	2 ppm
Zinc	3 ppm

Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales cuyas composiciones cualitativas o cuantitativas sean superiores a los límites establecidos de ser el caso en las ordenanzas municipales, o en ausencia de estas, a los establecidos en la presente normativa, estarán obligados a depurar sus aguas previamente a su vertido a los colectores públicos.

Artículo 55. Protección del medio ambiente atmosférico

a) Emisiones atmosféricas

Las emisiones máximas permitidas a la atmósfera se regularán por las disposiciones vigentes en la materia.

Se prohíbe la quema de cualquier tipo de residuos o materiales que no cuenten con la autorización correspondiente.

Las industrias e instalaciones que se desarrollen actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera adoptarán las medidas necesarias y las prácticas idóneas en las actividades e instalaciones, que permitan evitar o reducir la contaminación atmosférica aplicando, en la medida de lo posible, las mejores técnicas disponibles y empleando los combustibles menos contaminantes.

Durante el movimiento de tierras, transporte de materiales y, en general, en todas las acciones que puedan provocar la emisión de partículas a la atmósfera, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión. De este modo, se dispondrán medidas preventivas como realizar las labores en condiciones atmosféricas favorables, recubrir los materiales a transportar, regar las zonas y materiales afectados por las obras, etc.

b) Contaminación lumínica

Se preservará al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general, y se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

Se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar la sobre iluminación.

Se ajustarán los horarios de encendido y apagado, recomendándose la instalación de reductores de flujo.



La iluminación pública del sector industrial responderá a las necesidades de los mismos, pero sin generar un punto de atracción lumínica para los posibles espectadores exteriores. Se prestará atención a la intensidad, color y dirección de la iluminación, así como a la utilización de tipos de luminarias acordes con el entorno.

Artículo 56. Protección contra la contaminación acústica y vibratoria

Se estará a la dispuesto en el Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla.

Durante la fase de urbanización, se evitará la realización de obras o movimientos de maquinaria fuera del periodo diurno (7.00 am a 19.00 pm)

Con carácter general , se priorizarán las medidas de reducción de la fuente emisora, en las máquinas, en las infraestructuras, en los motores, en los pavimentos, en las actividades industriales, etc, empleando en la medida de lo posible, las mejores tecnologías disponibles y las buenas prácticas ambientales que minimicen la emisión y limiten la transmisión del ruido y las vibraciones.

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

Artículo 57. Gestión de los residuos

Para la gestión de los residuos del Parque Empresarial serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 22/2011 del 28 de julio de residuos y suelos contaminados, en la Ley 6/2021, de 17 de febrero, de residuos y suelos contaminados de Galicia, así como cualquier otra normativa o instrumentos de planificación vigentes.

En el Proyecto de Urbanización se habilitarán lugares idóneos para el emplazamiento de las islas de recogida selectiva de residuos durante la ejecución de las obras de urbanización. Se prohíbe la provisión de residuos en condiciones en las que no se pueda garantizar la prevención de la contaminación del sistema de saneamiento, el sistema de drenaje superficial, el suelo o el subsuelo, siendo obligatorio el acondicionamiento de las zonas de provisión de forma previa, de forma que además de prevenir la contaminación, se impida el acceso visual a estas provisiones desde el viario o las zonas habitadas.

En lo referente a los residuos de construcción y demolición (RCDs), su gestión se hará en conformidad con lo dispuesto en el Decreto 174/2005, de 9 de junio, por el que se regula el régimen jurídico de la producción y gestión de residuos y el Registro General de Productores y Gestores de Residuos de Galicia y el Real



Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 58. Protección del suelo

Durante el movimiento de tierras se realizará un tratamiento selectivo de las tierras en el que luego de los procesos de desbroce de la cubierta vegetal, cuyos materiales serán convenientemente triturados y esparcidos para incorporarlos de forma homogénea al suelo, se acopiarán las capas fértiles del suelo y se conservarán en condiciones idóneas (cordones de 1,5 a 2 m de altura, bien drenados). La tierra vegetal será reutilizada en las labores de ajardinamiento (conformando la primera capa sobre la que se realizarán las plantaciones), así como en las labores de restauración de las áreas ocupadas temporalmente y de las deterioradas por las obras.

Se evitará la degradación de los suelos por materiales, residuos o sustancias potencialmente contaminantes procedentes de las obras o de la maquinaria, acondicionando espacios para su almacenamiento y gestión, conformes a la legislación.

Deberá prestarse especial atención a la definición de las áreas de circulación y estacionamiento y almacenamiento de materiales con el objetivo de reducir las superficies de alteración, evitar la invasión de terrenos adyacentes y proteger los cursos fluviales y sus proximidades.

Se emplearán suelos permeables en las playas de aparcamiento que favorezcan el drenaje de las aguas pluviales y el desarrollo de líquenes y vegetación herbácea.

Se definirán las medidas precisas para consolidar, lo antes posible, los taludes, desmontes y terraplenes, seleccionando aquellas que contribuyan a una mejor integración paisajística (revegetación, extendido de mantas de fibra natural, etc).

En las zonas verdes se restaurarán y se revegetarán con prontitud las superficies desnudas para evitar pérdidas de suelo, usando las especies autóctonas del lugar y de acuerdo con sus características edafológicas y climáticas.

Artículo 59. Protección del medio natural

A los efectos de proteger la flora y la fauna silvestres se tendrán en cuenta las medidas previstas en la legislación aplicable y, en especial, las establecidas en las siguientes disposiciones:

- a) Ley 5/2019, del 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia
- b) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Modificada por la Ley 7/2018, de 20 de julio.
- c) Real Decreto 139/2011, del 4 de febrero (Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas).



d) Decreto 88/2007, del 19 de abril, por el que se regula el Catálogo gallego de especies amenazadas, modificado por el Decreto 167/2011, de 4 de agosto, por lo que se modifica y actualiza dicho Catálogo.

Antes del inicio de los trabajos se llevará a cabo una prospección minuciosa para constatar la presencia o ausencia de especies del Catálogo Gallego de Especies Amenazadas (RD 88/2007) comunicándolo en caso de detección al Servicio de Patrimonio Natural de Pontevedra, junto con las medidas que se propongan. En caso de detectar la presencia de dichas especies, se garantizará su conservación y se cumplirán los deberes establecidos al respecto en el Artículo 95 de la Ley 5/2019, del 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

Las plantaciones se realizarán con especies herbáceas, arbóreas y arbustivas propias de la región biogeográfica y procedentes de ecotipos locales con el fin de garantizar su viabilidad y reducir posteriores labores de mantenimiento.

Las semillas empleadas deberán ser verificadas para garantizar que se introducen semillas foráneas e invasoras y que no se incorporan elementos que puedan afectar tanto a la flora como a la fauna del entorno.

La poda de la vegetación, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres.

Artículo 60. Paisaje

Se incluye un anexo de estudio del paisaje. Las condiciones naturales del medio físico, y en especial las masas arboladas y cursos de agua existentes en las inmediaciones del ámbito, se integrarán en el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres, con la finalidad de garantizar un buen nivel ambiental y paisajístico.

a) Se acometerán los taludes y desmontes a un adecuado tratamiento paisajístico para garantizar su conservación y mantenimiento.

b) Se realizará la elección del mobiliario urbano teniendo siempre en cuenta su integración en el paisaje.

c) Se utilizarán pantallas vegetales para ocultar o fragmentar elementos impactantes o de gran tamaño con el fin de reducir su visibilidad. Se emplearán especies arbóreas y arbustivas autóctonas de diferente porte, evitando las plantaciones lineales y distribuyendo aquellas especies de mayor porte en aquellas zonas que tengan un mayor impacto visual, con el fin de mitigar su visibilidad.

d) En la zona verde colindante con las viviendas existentes por la parte oeste del parque empresarial, se plantarán especies arbóreas para mitigar el impacto visual y la visibilidad del parque desde dichas viviendas.

s) Salvo que por exigencias de la actividad, se requieran cerramientos opacos, éstos serán abiertos, mediante redes metálicas o rejas, y podrá integrarse vegetación en su diseño.



f) Se emplearán barreras vegetales para la ocultación de zonas de acopio o depósito permanente de materiales que puedan producir un impacto visual en el entorno. Para ello, se emplearán especies arbóreas y arbustivas autóctonas de diferente porte, evitando las plantaciones lineales y distribuyendo aquellas especies de mayor porte en aquellas zonas que tengan un mayor impacto visual, con el fin de mitigar su visibilidad.



CAPÍTULO III.-ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 61.- División en zonas

De acuerdo con la ordenación establecida, el ámbito se divide en zonas en las que serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza I: Edificación de uso industrial.
- Ordenanza T: Edificación de uso terciario.
- Ordenanza ZV: Zonas verdes.
- Ordenanza Red viaria y aparcamientos (AP).

Las zonas indicadas se grafían en planos de ordenación.

Artículo 62.- ORDENANZA I - INDUSTRIAL

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas grafías en el plano planos de ordenación como M1, M2, M-3 y M4.

Tipología edificatoria.

A efectos de tipología edificatoria se establecen dos subtipos dentro de la ordenanza:

Ordenanza I.1. Industrial adosada

Será de aplicación en la Manzana M2. En la zona de aplicación de esta Ordenanza se establece la tipología de edificación adosada.

Parcela mínima: 1.000 m²

Parcela máxima: no se establece.

Ordenanza I.2. Industrial exenta

Será de aplicación en las Manzanas M1, M3 y M4. En la zona de aplicación de esta Ordenanza se establece la tipología de edificación exenta.

Se permitirá adosar ampliaciones a las edificaciones existentes, sin superar los límites de edificabilidad y ocupación permitidos en la ordenanza.

Parcela mínima: 2.000 m²

Parcela máxima: no se establece.

Frente mínimo de parcela: 20 metros.

Retranqueos. En función de la superficie y la tipología edificatoria de la parcela, podrán definirse los siguientes retranqueos mínimos:



- Al lindero frontal: El establecido en los planos de ordenación. Esta distancia tan solo podrá ser sobrepasada por las marquesinas y elementos de protección de los muelles de carga y descarga según la regulación establecida en el Artículo 25 de esta Normativa.

En la manzana M2, el retranqueo frontal tendrá el carácter de línea de edificación obligatoria.

- Al lindero de fondo: El establecido en los planos de ordenación.
- Al lindero lateral: El establecido en los planos de ordenación y como mínimo 5 metros en caso de edificación exenta que no tenga definido retranqueo lateral en planos de ordenación.

Ocupación máxima: Viene definida por el área de movimiento de la edificación reflejada en planos de ordenación, por la alineación existente (en el caso de parcelas previamente edificadas) y/o por los retranqueos establecidos en ordenanza, siempre teniendo en cuenta la edificabilidad máxima de la parcela.

Edificabilidad máxima: será la establecida en el cuadro de características. Las edificaciones existentes computarán su superficie construida a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima en la parcela.

Altura máxima y número de plantas:

- La altura máxima de cornisa será de 12 metros, medida según se establece en el Artículo 20 de esta Normativa.
- El número máximo de plantas será de 3 (bajo + 2).
- Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas Reguladoras hasta un máximo de 2 m de altura (altura máxima 14 metros a cumbre).
- Los silos, depósitos o almacenes automatizados, podrán superar la altura máxima de cornisa, hasta un límite de 30 metros. El conjunto de esas edificaciones o elementos que superen los 12 metros de altura, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- La ocupación en planta del conjunto de la superficie de edificaciones y elementos que superen los 12 metros de altura, no podrá superar el 30 % de la superficie correspondiente al área de movimiento de la edificación.

2.- La localización de elementos o edificaciones que superen los 12 metros de altura deberá fijarse preferentemente en la zona de la parcela donde se minimice su impacto visual.

- Excepcionalmente, siempre que sea necesario para el correcto desarrollo de la actividad del complejo industrial, podrán autorizarse alturas superiores a las definidas anteriormente en alguno de los elementos a los que se refiere el punto anterior (silos, almacenes verticales o depósitos elevados), así como en determinadas instalaciones, maquinaria o dispositivos pertenecientes al complejo industrial. La justificación para poder recurrir a dicha excepción, y los



elementos a los que esta se le puede aplicar, se fundamentará, exclusivamente, en las necesidades que expongan los procesos tecnológicos asociados a los usos permitidos.

- Las entreplantas de oficinas o almacenes se autorizarán, guardando las condiciones previstas en estas Ordenanzas.

Espacios libres de parcela: Los espacios libres de parcela cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 50 de estas Ordenanzas reguladoras.

Sótanos y semisótanos. Se autorizarán, guardando las condiciones previstas, no computando edificabilidad.

Vuelos y muelles de carga. Se autorizarán, guardando las condiciones previstas en las Ordenanzas.

Se podrán definir en el proyecto de parcelación **parcelas con uso dotacional** en categoría servicios urbanos para la ubicación de centros de transformación u otras instalaciones, que estarán eximidas de las restricciones fijadas en este apartado. Estas parcelas serán de dominio público, excepto las que sean cedidas a las empresas suministradoras. Su uso principal será el de dotacional en categoría servicios urbanos. Las construcciones e instalaciones que se desarrollen no consumirán ocupación de suelo ni edificabilidad lucrativa

Condiciones de uso.

Uso principal:

- INDUSTRIAL En todas las categorías.
- Usos alternativos: TERCIARIO en la categoría Comercial y Oficinas definidos en el Artículo 35.
- Usos complementarios: Los definidos en el Artículo 36.
- Usos prohibidos: Todos los usos no incluidos en los apartados anteriores.

Condiciones de estética y de accesibilidad, seguridad e higiene: Serán de aplicación las establecidas en las ordenanzas generales de la presente normativa.

Plazas de aparcamiento: En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para las plazas de aparcamiento establecidas en el cuadro de características

Agrupación y segregación de parcelas: Se permite la agrupación y segregación de las parcelas en los términos establecidos en los Artículos 27 y 28 de la presente Normativa

Artículo 63.- ORDENANZA T- TERCIARIO

Esta Ordenanza se aplicará en la zona grafiada en planos de ordenación como M5

Tipología edificatoria: en la zona de aplicación de esta Ordenanza se establece la tipología de edificación exenta.



Parcela mínima: la totalidad de la manzana M5.

Retranqueos. Se establecen los retranqueos mínimos definidos en planos de ordenación. Esta distancia tan solo podrá ser sobrepasada por las marquesinas y elementos de protección de los muelles de carga y descarga según la regulación establecida en el Artículo 25 de esta Normativa.

Ocupación máxima: Será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos exigibles a la parcela.

Edificabilidad máxima: será la establecida en el cuadro de características.

Altura máxima y número de plantas:

- La altura máxima de cornisa será de 12 metros, medida según se establece en el Artículo 20 de esta Normativa.
- El número máximo de plantas será de TRES (bajo+ 2)
- Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.
- Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas Reguladoras hasta un máximo de 2 m de altura (altura máxima 14 metros a cumbre).
- Las entreplantas de oficinas o almacenes se autorizarán, guardando las condiciones previstas en las Ordenanzas.

Espacios libres de parcela: Los espacios libres de parcela cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 50 de estas Ordenanzas reguladoras.

Sótanos y semisótanos: Se autorizarán, guardando las condiciones previstas en el Artículo 24 de estas Ordenanzas, no computando edificabilidad.

Vuelos y muelles de carga: Se autorizarán, guardando las condiciones previstas en el Artículo 25 de estas Ordenanzas.

Se podrán definir en el proyecto de parcelación parcelas con uso dotacional en categoría servicios urbanos para la ubicación de centros de transformación u otras instalaciones, que estarán eximidas de las restricciones fijadas en este apartado. Estas parcelas serán de dominio público, excepto las que sean cedidas a las empresas suministradoras. Su uso principal será el de dotacional en categoría servicios urbanos. Las construcciones e instalaciones que se desarrollen no consumirán ocupación de suelo ni edificabilidad lucrativa.

Condiciones de uso.

Uso principal:

- a) TERCIARIO: En todas las categorías.
- b) Usos alternativos: DOTACIONAL definidos en el Artículo 38.



- c) Usos complementarios: los definidos en el Artículo 36.
- d) Usos prohibidos: Todos los usos no incluidos en los apartados anteriores.

Condiciones de estética y de accesibilidad, seguridad e higiene: Serán de aplicación las establecidas en estas Ordenanzas Regulatoras.

Plazas de aparcamiento: En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para las plazas de aparcamiento establecidas en el cuadro de características.

Agrupación y segregación de parcelas: Se permite la agrupación y segregación de las parcelas en los términos establecidos en los Artículos 27 y 28 de la presente Normativa

Artículo 64.- ORDENANZA ZV- ZONAS VERDES

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas del plano de Zonificación con la denominación EL-01, EL-02, EL-03 y EL-04

En las zonas así definidas, además del uso como tal de zona verde y espacios libres también se admiten las edificaciones que den servicio a esta zona como quioscos, aseos, usos recreativos y/o deportivos al aire libre etc. con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 15% de la extensión total de las zonas verdes.
- b) En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%.
- c) Se permiten la localización de aparcamientos para bicicleta.
- d) Ejecución de redes de servicios

No se consideran edificaciones las construcciones propias de mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructura y servicios, como las balsas de tratamiento de pluviales con técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) que serán localizadas en las zonas libres públicas.

Artículo 65. - ORDENANZA -RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

Esta ordenanza se aplicará a la red viaria incluida en el ámbito de actuación y grafiada en planos de ordenación (viales, aceras, aparcamientos).

En los planos de ordenación se incluye una sección viaria indicativa. El proyecto de urbanización podrá adaptar la configuración de los elementos (acera, calzada, etc..) de la sección viaria pero manteniendo el ancho total definido para cada vial en el presente documento.

La red viaria cumplirá las condiciones establecidas en las NORMAS DE URBANIZACIÓN de estas Ordenanzas Regulatoras



Artículo 66. - Cuadro de características

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	325.550	m ²
SUP DOTACIONAL QUE SE MANTIENE	2.416	m ²
SUP A EFECTOS DE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	323.134	m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

Edificabilidad	0,5	m ² /m ²
Superficie construida máxima	161.567	m ²
Espacios libres y zonas verdes	a justificar por PIA	
Plazas de aparcamiento totales	1.616	si se agota la edificabilidad
Plazas de aparcamiento de dominio público	404	si se agota la edificabilidad
<i>1 plaza por cada 100 m² construidos (1/4 dominio público)</i>		
Plazas de aparcamiento movilidad reducida (1 PMR cada 40 plazas)	10	

CARACTERÍSTICAS D E LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,476	m ² /m ²	
Superficie construida máxima	153.714	m ²	
Superficie ocupación parcelas privadas	199.588	m ²	61,31%
Espacio libre de uso público	43.538	m ²	13,37%
Otras zonas libres	32.967	m ²	10,13%
Sistema viario y aparcamientos	49.457	m ²	15,19%
Plazas de aparcamiento de dominio público	697	plazas	
Plazas de aparcamiento movilidad reducida	24	plazas	



RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO	M1
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL
Superficie	25.402 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	19.052 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	127

ÁMBITO	M2
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL
Superficie	19.875 m2
Edificabilidad	0,90 m2/m2
Superficie máxima construida	17.888 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	80

ÁMBITO	M3
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL
Superficie	104.194 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	78.146 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	521

ÁMBITO	M4
Ordenanza	ORD INDUSTRIAL
Superficie	45.952 m2
Edificabilidad	0,75 m2/m2
Superficie máxima construida	34.464 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	230

ÁMBITO	M5
Ordenanza	ORD TERCARIO
Superficie	4.165 m2
Edificabilidad	1,00 m2/m2
Superficie máxima construida	4.165 m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	28

