

## DOCUMENTO Nº4: NORMAS URBANÍSTICAS



## ÍNDICE

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.....	1
APARTADO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1.- Generalidades.....	1
APARTADO II.- TERMINOLOGÍA.....	1
Artículo 2.- Ámbito.....	1
Artículo 3.- Parque.....	1
Artículo 4.- Fase o etapa.....	1
Artículo 5.- Plano parcelario.....	1
Artículo 6.- Parcela.....	1
Artículo 7.- Parcela mínima edificable.....	1
Artículo 8.- Manzana.....	1
Artículo 9.- Frente de parcela a vía pública o espacio libre público.....	1
Artículo 10.- Alineación.....	2
Artículo 11.-Linderos.....	2
Artículo 12.- Superficie de parcela.....	2
Artículo 13.- Espacio libre de parcela.....	2
Artículo 14.- Rasante.....	2
Artículo 15.- Retranqueos.....	2
Artículo 16.- Plano de fachada.....	2
Artículo 17.- Líneas de edificación.....	2
Artículo 18.- Ocupación de parcela.....	3
Artículo 19.- Edificabilidad.....	3
Artículo 20.- Alturas de la edificación.....	3
Artículo 21.- Altura máxima de la edificación.....	3
Artículo 22.- Construcciones por encima de la altura máxima.....	4
Artículo 23.- Tipologías edificatorias.....	4
Artículo 24.- Posibilidad de entreplanta de oficinas o almacenes y de disposición de plantas anexas.....	4
Artículo 25.- Plantas de la edificación.....	4
Artículo 26.- Vuelos y muelles de carga y descarga.....	5
CAPÍTULO II.- ORDENANZAS GENERALES.....	6
APARTADO I.- ORDENACIÓN.....	6
Artículo 27.- Ordenación del suelo.....	6
Artículo 28.- Segregaciones.....	6
Artículo 29.- Agrupación de parcelas.....	6
Artículo 30.- Normas comunes a las agregaciones y segregaciones de parcelas. Parcela mínima.....	6
Artículo 31.- Estudios de detalle.....	6
Artículo 32.- Cesiones de suelo.....	6
APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.....	7
Artículo 33.- Ámbito de aplicación.....	7
Artículo 34.- Zonificación.....	7
Artículo 35.- Definición y clasificación.....	7
Artículo 36.- Uso industrial: definición y clasificación.....	7
Artículo 37.- Régimen del uso industrial.....	8
Artículo 38.- Uso terciario: definición y clasificación.....	8
Artículo 39.- Régimen del uso terciario.....	8
Artículo 40.- Actividades industriales incompatibles con el uso terciario.....	9
Artículo 41.- Uso dotacional.....	10
APARTADO III.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	12
Artículo 42.- Contenidos de los proyectos de urbanización.....	12
Artículo 43.- Generalidades.....	12
Artículo 44.- Red viaria.....	12
Artículo 45.- Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización.....	13
Artículo 46.- Red de abastecimiento de agua.....	13
Artículo 47.- Redes de saneamiento.....	13
Artículo 48.- Redes de energía eléctrica.....	14
Artículo 49.- Alumbrado público.....	14
Artículo 50.- Telecomunicaciones.....	14
Artículo 51.- Publicidad.....	14



Artículo 52 .- Conexiones exteriores .....	15
<b>APARTADO IV.- NORMATIVA REGULADORA DE LA CARRETERA AC-552 .....</b>	<b>15</b>
Ordenación de sistemas .....	15
Artículo 53 .- Clasificación de las carreteras autonómicas:.....	15
Artículo 54 .- Condiciones de la red de carreteras autonómicas (AC-552).....	15
Artículo 55 .- Ordenanzas Reguladoras del suelo urbano (AC-552).....	16
<b>APARTADO V.- PATRIMONIO.....</b>	<b>17</b>
Artículo 56 .- Patrimonio.....	17
<b>APARTADO VI.- ZONA DE POLICÍA RIO GRANDE .....</b>	<b>17</b>
Artículo 57 .- Zona de Policía .....	17
<b>APARTADO VII.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>17</b>
Artículo 58 .- Condiciones de estética e integración ambiental .....	17
Artículo 59 .- Condiciones de accesibilidad .....	18
Artículo 60 .- Condiciones de seguridad.....	18
Artículo 61 .- Condiciones de higiene.....	18
<b>APARTADO VIII.- ORDENANZAS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PAISAJE .....</b>	<b>19</b>
Artículo 62 .- Protección de los recursos hídricos .....	19
Artículo 63 .- Protección del medio ambiente atmosférico .....	20
Artículo 64 .- Protección contra la contaminación acústica y vibratoria.....	20
Artículo 65 .- Gestión de los residuos.....	20
Artículo 66 .- Protección del suelo.....	21
Artículo 67 .- Protección del medio natural .....	21
Artículo 68 .- Paisaje.....	22
<b>CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES .....</b>	<b>23</b>
Artículo 69 .- División en zonas .....	23
Artículo 70 .- ORDENANZA I – INDUSTRIAL-TERCIARIO.....	23
Artículo 71 .- ORDENANZA ZV – ZONAS VERDES .....	24
Artículo 72 .- ORDENANZA EQ- EQUIPAMIENTOS.....	25
Artículo 73 .- ORDENANZA PARCELA DE SERVICIOS URBANOS .....	25
Artículo 74 .- ORDENANZA -RED VIARIA Y APARCAMIENTOS .....	25
Artículo 75 .- Cuadro de características.....	26



## CAPÍTULO I.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

### APARTADO I.-DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 1.- Generalidades

Las presentes normativas se aplican al ámbito grafiado en el plano “ámbito PEOSE”.

La superficie total del ámbito sobre el que se aplican las presentes ordenanzas es de 173.129,60 m<sup>2</sup>.

La normativa del PEOSE será la propia para el desarrollo de las actividades de uso industrial-terciario y de las infraestructuras que les sean complementarias.

La ordenación del ámbito del PEOSE se define por la ordenación gráfica, contenida en el plano “Zonificación propuesta” que se complementa con las ordenanzas establecidas en el presente documento.

### APARTADO II.-TERMINOLOGÍA.

#### Artículo 2.- Ámbito

Comprende el conjunto de terrenos objeto de este PEOSE, e interiores a la delimitación gráfica denominada “ámbito PEOSE” representada en los planos de ordenación.

#### Artículo 3.- Parque

Ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del PEOSE 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 el PEOSE se delimita un Parque Único de Actuación, a desarrollar en varias fases de urbanización.

#### Artículo 4.- Fase o etapa

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

#### Artículo 5.- Plano parcelario

En el PEOSE 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 PEOSE que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Parcelación.

#### Artículo 6.- Parcela

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.

#### Artículo 7.- Parcela mínima edificable

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 y/o límites del PEOSE.

#### Artículo 9.- Frente de parcela a vía pública o espacio libre público



Es la longitud del lado de la parcela en contacto con la vía o espacio libre público para el cual el presente PEOSE señala alineación oficial. El frente mínimo de parcela constituye un requisito para que dicha parcela pueda ser considerada edificable. Este parámetro se entenderá aplicable a la superficie neta de parcela.

#### **Artículo 10.- 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 11.-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.

#### **Artículo 12.- 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 13.- 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 14.- Rasante**

Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de una alineación o línea de edificación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

La cota de referencia o de origen es 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 15.- 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.

#### **Artículo 16.- 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 17.- Líneas de edificación**

Línea de edificación: línea de intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.



### 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 construable 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 computarán 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.- Alturas de la edificación.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Dicha dimensión podrá expresarse en las siguientes unidades de medida.

- a) Por la distancia vertical en metros, medida desde la rasante a la que da frente la edificación, hasta la arista de intersección entre la cara inferior del forjado de cubierta y la cara interior del muro de cierre. La medición se realizará en el punto medio de la fachada.
- b) Por el número total de plantas que incluye todas las plantas a partir de la rasante del terreno.

### Artículo 21.- Altura máxima de la edificación

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Vendrá expresada en metros y/o en número de



plantas y se respetarán ambas.

#### **Artículo 22.- Construcciones por encima de la altura máxima**

Sobre la altura máxima permitida podrán autorizarse otras construcciones como las chimeneas, antenas e instalaciones especiales (silos de almacenaje o cualquier otra instalación especial que para su funcionamiento requiera alturas superiores a la altura máxima permitida), 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 23.- Tipologías edificatorias**

A efectos del presente PEOSE 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 24.- 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 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 25.- 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 del 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 26.- Vuelos y muelles de carga y descarga

Las marquesinas podrán tener un vuelo de 3 m, pudiendo sobresalir de la línea de retranqueo mínimo fijada en planos de ordenación.

Los muelles de carga y descarga no podrán sobresalir de la línea de retranqueo mínimo fijada en planos de ordenación.



## CAPÍTULO II.-ORDENANZAS GENERALES.

### APARTADO I.-ORDENACIÓN.

#### Artículo 27.- Ordenación del suelo

La estructura funcional y la ordenación del suelo en el ámbito del parque queda definida en el plano “zonificación propuesta”.

#### Artículo 28.- Segregaciones.

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

#### Artículo 29.- Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas con las siguientes finalidades:

- 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.
- Para cambiar la tipología por agrupación de parcelas.

#### Artículo 30.- Normas comunes a las agregaciones y segregaciones de parcelas. Parcela mínima

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

- Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m<sup>2</sup>, teniendo que tener la parcela un frente mínimo de 10,00m. No se aplica a las parcelas de infraestructuras, que podrán tener el frente y dimensión de parcela según los requisitos de la infraestructura.
- Resolverá los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- Los lindes laterales resultantes de agrupaciones y segregaciones serán ortogonales a la alineación al vial.
- Respetará la estructura urbanística establecida en el PEOSE.
- Admitirá las acometidas a los servicios urbanísticos.
- Conformará parcelas edificables, de acuerdo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares del presente PEOSE.
- Las parcelaciones estarán sujetas a licencia municipal.

#### Artículo 31.- Estudios de detalle

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

- Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes establecidas en este PEOSE
- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones que se establecen en este PEOSE.
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, complementarias de las establecidas en el PEOSE.

#### Artículo 32.- Cesiones de suelo

Este PEOSE 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.
- Equipamiento público.

## APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.

### Artículo 33.- Ámbito de aplicación

Las definiciones y determinaciones contenidas en el presente apartado se aplican a todo el ámbito.

En todo caso, es de aplicación el Título IV “Definición y clasificación de los usos” de las normas Reguladoras del Plan general de Ordenación municipal de Coristanco, cuando no contradigan lo determinado por las presentes Normas.

### Artículo 34.- Zonificación

En el plano “Zonificación Propuesta” se indican los diferentes usos dentro del ámbito.

### Artículo 35.- 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
- d) A los efectos de estas ordenanzas, se considera que el uso alternativo puede sustituir en su totalidad al uso principal a nivel de parcela.
- e) 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.
- f) USOS PROHIBIDOS: usos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

### Artículo 36.- 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 pomenorizados:

- 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 como 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 37.- 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 EL 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.
  - Vivienda, en parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, y con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, para uso del personal de guardia y vigilancia, en caso de ser necesario.
  - Uso dotacional.
  - Se permite en el interior de la parcela 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 necesarios para la parcela o el parque. Las parcelas que se definan para albergar estas instalaciones no cumplirán las condiciones de parcela mínima, retranqueo.... ocupando el espacio necesario para tal fin.
- c) USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

Las instalaciones industriales de almacenamiento, tratamiento, reciclado y/o valorización de residuos industriales que incorporen el almacenamiento de neumáticos fuera de uso o de cualquiera de sus fracciones deberán estar situadas a una distancia mínima de 250 metros de cualquier otra parcela destinada por el planeamiento a los siguientes usos: residencial, terciario, industrial de distinta naturaleza o dotacional”.

### Artículo 38.- 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) HOTELERO: Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.
- d) RECREATIVO: Comprende las actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general.

### Artículo 39.- 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 art. siguiente.
- Dotacional.
- Garaje-aparcamiento.

Se permite en el interior de la parcela 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 necesarios para la parcela o el parque. Las parcelas que se definan para albergar estas instalaciones no cumplirán las condiciones de parcela mínima, retranqueo.... ocupando el espacio necesario para tal fin.

b) USOS PROHIBIDO: Todos los demás.

#### Artículo 40.- 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.

Instalaciones destinadas a extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto

2.- Industrias agroalimentarias:

Fábricas de féculas industriales

Fábricas de piensos compuestos.

Lavado, desengrasado y blanqueado de lana

Obtención de fibras artificiales

Tintado de fibras.

Tratamiento de celulosa e industrias del reciclaje del papel

Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

4.-Instalacións siderúrgicas:

Fundición.

Estirado.

Laminación.

Trituración y calcinación de minerales metálicos.

Embutido y corte de metales

Revestimiento y tratamientos superficiales.



## 5.- Industria química:

Construcción de estructuras metálicas.

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 artificiales.

Instalaciones de fabricación de explosivos.

Fabricación de biocombustibles

Producción de plásticos por extrusión, laminación u operaciones

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

### Artículo 41.- 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 los ciudadanos entre los que se incluye la vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de los usos desarrollados en todo el ámbito.

Se permite en estos espacios disponer del 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 necesarios para la parcela o el parque. Las parcelas que se definan para albergar estas instalaciones no cumplirán las condiciones de parcela mínima, retranqueo.... ocupando el espacio necesario para tal fin.

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 LIBRES 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.

– 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.
- Paseos peatonales: zonas verdes de desarrollo lineal y preferentemente arbolados, destinados al paseo y a la estancia de las personas.
  - 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.
  - 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:
- Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.
  - 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.
  - Cultural: aquel que comprende las actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.
  - Deportivo: aquel uso que comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.
  - Administrativo-institucional: aquel uso que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.
  - Servicios públicos: aquel que comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.
  - 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.
  - Residencial: Destinado exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de industria, con las determinaciones establecidas en la legislación vigente y con una única vivienda de 150m<sup>2</sup> como máximo, por cada parcela edificable de superficie mayor o igual a 5.000 m<sup>2</sup>. La superficie destinada a este uso computará la edificabilidad.



### APARTADO III.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 42.- Contenidos de los proyectos de urbanización

Los proyectos de desarrollo y urbanización que desarrollen las determinaciones del presente PEOSE estarán constituidos por los siguientes documentos:

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

#### Artículo 43.- Generalidades

Para garantizar en todo momento la no afección al medio fluvial se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones técnicas:

- En las fases de proyecto, especialmente teniendo en cuenta el posible carácter inundable de ciertas zonas del ámbito del plan, siguiendo los criterios de los art. 49.4b) y 67.1 de la normativa del Plan Hidrológico Galicia-Costa, se deberá implantar, en la medida que sea posible, TDUs (Técnicas de drenaje urbana sostenible) que reduzcan al mínimo posible el sellaje del suelo mediante la utilización, por ejemplo, de pavimentos filtrantes y la interposición de espacios verdes o sin pavimentar, para garantizar cualitativa y cuantitativamente el retorno del agua pluvial al medio receptor y que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente, por causa de la impermeabilización de las explanadas, pueda ser compensado o sea irrelevante.

#### Artículo 44.- Red viaria

El diseño y ejecución de la red viaria se realizará de conformidad con las determinaciones establecidas en el PXOM de Coristanco.

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.

El diseño y dimensionado de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc, se ajustará a las disposiciones contenidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y demás normas vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

Los proyectos de desarrollo y 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 45.- 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 la presente modificación del plan.

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 46.- 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 0,25l/s/ha según lo especificado en las Instrucciones Técnicas de Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).
- 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.
- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes.
- 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 Coristanco.

#### **Artículo 47.- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Coristanco Si es necesario algún dispositivo de drenaje sostenible previo al vertido este se dispondrá en la zona verde

#### **Artículo 48.- 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/ m<sup>2</sup> 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 49.- 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".
- Se establece un nivel de iluminación medio de 20 lux en viales.

#### **Artículo 50.- 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.

#### **Artículo 51.- 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, 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 Coristanco 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 una 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 tráfico
- Impedir la perfecta visibilidad en zonas de tránsito peatonal y rodado

#### **Artículo 52.- Conexiones exteriores**

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

### **APARTADO IV.-NORMATIVA REGULADORA DE LA CARRETERA AC-552**

Los terrenos situados entre la carretera AC-552 y la línea límite exterior de su zona de afección se clasifican como suelo rústico de especial protección de infraestructuras.

#### **Ordenación de sistemas**

#### **Artículo 53.- Clasificación de las carreteras autonómicas:**

Las carreteras autonómicas se clasifican, en atención a sus características técnicas, según se dispone en el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en el precepto correspondiente de la norma de rango legal que la venga a sustituir.

En atención a sus características funcionales, las carreteras autonómicas se clasifican según se dispone en el artículo 32 del Reglamento General de Carreteras de Galicia aprobado por el Decreto 66/2016, de 26 de mayo, o en el precepto correspondiente de la norma que lo venga a sustituir.

#### **Artículo 54.- Condiciones de la red de carreteras autonómicas (AC-552)**

- **Zona de dominio público (definida en planos de información y ordenación)**
  - La zona de dominio público de las carreteras está integrada por los terrenos ocupados por todos los elementos del dominio público viario adquiridos por título legítimo por la administración autonómica, y se define según lo previsto en el artículo 37, en relación con el 2, de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
  - La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
  - La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en la zona de dominio público de las carreteras autonómicas le corresponde a la Axencia Galega de Infraestructuras o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.



- Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para la zona de dominio público serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.
- **Zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación**
  - Para la protección del dominio público viario y la debida prestación del servicio público viario, además de la zona de dominio público, se establecen las zonas de protección de la carretera denominadas de servidumbre y de afección, así como la línea límite de edificación PÚBLICO (definida en planos de información y ordenación).
  - Para su establecimiento y delimitación se estará al amparo de lo previsto en los artículos 38 (zonas de protección de la carretera y línea límite de edificación), 39 (delimitación de la zona de servidumbre), 40 (delimitación de la zona de afección) y 41 (delimitación de la línea límite de edificación) de la Ley 8/2013, de 28 de junio, de Carreteras de Galicia, o en los preceptos correspondientes de la norma de rango legal que la venga a sustituir.
  - La ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas está sujeta al deber de obtener la correspondiente autorización, previamente al otorgamiento de la licencia municipal, en su caso.
  - La competencia para autorizar la ejecución de obras, instalaciones o la realización de cualquier otra actividad en las zonas de protección de las carreteras autonómicas le corresponde a la Axencia Galega de Infraestruturas, o al órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.
  - Las limitaciones a la propiedad y a la titularidad de otros derechos establecidos para las zonas de protección y por la línea límite de edificación serán efectivas también para los terrenos afectados por actuaciones previstas, después de aprobados definitivamente los anteproyectos, proyectos de trazado o proyectos de construcción correspondientes.
- **Limitaciones de uso derivadas del ruido**

Para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de las carreteras autonómicas, 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 55.- Ordenanzas Reguladoras del suelo urbano (AC-552)**

- Condiciones de parcelación y segregación

Las parcelaciones y segregaciones de parcelas colindantes con las carreteras autonómicas están sujetas al deber de obtener la correspondiente autorización de la Axencia Galega de Infraestruturas, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de la antedicha autorización será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación o segregación, en su caso.

- Condiciones de posición
  - Posición de la edificación: Las edificaciones y otras construcciones en las márgenes de las carreteras autonómicas no se situarán más próximas a estas que la alineación de edificación señalada en los planos de ordenación.  
No se admitirán vuelos sobre las alineaciones de edificación que dan frente a las carreteras autonómicas.
  - Posición del cierre: Los cierres de parcelas en las márgenes de las carreteras de titularidad autonómica, cualquiera que sea su tipología, podrán situarse en las alineaciones oficiales exteriores.
  - Condiciones de acceso: Será requisito para el establecimiento de accesos a las carreteras



autónomas la obtención previa de la autorización de la Axencia Galega de Infraestruturas, o del órgano de la administración autonómica que asuma sus funciones.

El otorgamiento de la antedicha autorización de acceso será requisito previo para la obtención de la correspondiente licencia municipal para realizar cualquier tipo de edificación en la parcela, excepto en caso de que se disponga de un acceso alternativo que no se realice a través de la carretera autonómica.

- Obras permitidas en situación de parcial incompatibilidad con el plan: Las edificaciones e instalaciones preexistentes, en los suelos urbanos, situados en las márgenes de las carreteras autonómicas, quedarán en situación de parcial incompatibilidad con el plan cuando se sitúen más alejados de la carretera que la alineación de viario, pero más próximas a la misma que la alineación de edificación.

En estos casos, solo podrán autorizarse obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las obras de reforma, que en ningún caso podrá suponer un aumento de volumen de la construcción existente, por arriba o por debajo de la rasante.

## APARTADO V.-PATRIMONIO

### Artículo 56.- Patrimonio

Cualquier construcción, actuación... que se realice en el bien de interés cultural o catalogado y en su contorno de protección deberá cumplir los artículos 39,45, 95 y 96 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia.

Cualquier actuación dentro del contorno de protección delimitado en planos necesitará la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural, según se indica en el art.21.3 de la ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, salvo los correspondientes a las labores de mantenimiento, puesta en valor y conservación de los elementos catalogados.

## APARTADO VI.-ZONA DE POLICÍA RIO GRANDE

### Artículo 57.- Zona de Policía

Según lo indicado en el art. 9.4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

## APARTADO VII.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 58.- 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 el Gran Área Paisajístico (GAP) de Galicia Central respecto a Fondos, elementos compositivos de fachada, carpinterías y cerrajerías.

e) CIERRES.

Es obligatorio el cierre en los linderos laterales y de fondo. La parte del cierre que dé frente a la vía pública o espacio libre público se situará en la alineación oficial y el resto en los linderos.

No podrán ser macizos en su totalidad. Se admite una parte maciza de altura máxima 0,80 m. La altura total del cierre no puede superar 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente o del lindero concreto.

Cuando por la topografía del terreno, se acuse una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, el cierre deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

Los cierres deberán estar correctamente revestidos y acabados, no pudiéndose emplear como materiales de acabado aquellos que fueron fabricados para ser revestidos.

Se exceptúan de cumplir las condiciones anteriores 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, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios y zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de residuos.

**Artículo 59.- 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 60.- 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.

**Artículo 61.- 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.



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

### Artículo 62.- 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 lo que se aprueba la Ley de Aguas y el Real Decreto-Ley 4/2007, del 13 de abril, por lo que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.

RD 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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.

#### a) EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA.

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

No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran en las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir en los procesos de depuración.

#### b) EN RELACIÓN CON LA COMPOSICIÓN QUÍMICA Y BIOLÓGICA DEL EFLUENTE.

Se efectuará una predepuración de las aguas antes de su vertido a los colectores públicos.

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 LIMITES
Materiales en suspensión	1.000 ppm
Materiales sedimentables	10 ml/l
DBO5	750 mg/l
DQO	1.500 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
Niquel	2 ppm
Zinc	3 ppm

Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales cuyas composiciones cualitativas o



cuantitativas sean superiores a los límites establecidos en las ordenanzas municipales, o en ausencia de este, a los establecidos en la presente normativa, estarán obligados a depurar sus aguas previamente a su vertido a los colectores públicos.

#### **Artículo 63.- 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 desarrollen actividades potencialmente contaminadoras 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 64.- Protección contra la contaminación acústica y vibratoria**

Se estará a lo 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 período diurno (7.00 a 19.00).

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.

#### **Artículo 65.- Gestión de los residuos**

Para la gestión de los residuos del Parque 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 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, 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 66.- 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 con 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 fibras naturales, etcétera).

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 67.- Protección del medio natural**

A los efectos de proteger la flora y 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) RD 139/2011 del 4 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 Coruña, 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 no 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 68.- 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 someterán los taludes y desmontes a un 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) 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.
- e) 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 69.- 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-terciario.
- Ordenanza ZV: Zonas verdes.
- Ordenanza EQ: Dotacional.
- Ordenanza Red viaria y aparcamientos (AP).

Las zonas indicadas se grafían en el plano de zonificación propuesta.

#### Artículo 70.- ORDENANZA I – INDUSTRIAL-TERCIARIO

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas grafiadas en el plano “Zonificación propuesta” como M1, M2, M3, M4, M5 y M6.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: En la zona de aplicación de esta Ordenanza se establece la tipología de edificación exenta o adosada, en función de la superficie de la parcela.

- i. Edificación adosada:
  - Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - Parcela máxima: 1.500 m<sup>2</sup>
- ii. Edificación adosada o exenta:
  - Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
  - Parcela máxima: 5.000 m<sup>2</sup>
- iii. Edificación exenta:
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: 10m

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

- 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 26 de esta Normativa. Se establece como obligatorio el retranqueo de 5,00m en parcelas con una superficie igual o menor a 1.500 m<sup>2</sup>. En parcelas de mayor tamaño el retranqueo será como mínimo de 5,00m
- Al lindero de fondo: El establecido en los planos de ordenación. Se establece como retranqueo obligatorio para parcelas de tamaño igual o menor a 1.500 m<sup>2</sup> que limiten con los espacios libres y zonas verdes de 5,00m (según se refleja en planos). En el resto de las parcelas este retranqueo será de un mínimo de 5,00m.
- Al lindero lateral: El establecido en los planos de ordenación. Siendo obligatorio el adosamiento en parcelas con una superficie menor o igual a 1.500m<sup>2</sup>, y en parcelas entre 1.500-5.000 m<sup>2</sup> se permite el adosamiento o un retranqueo mínimo de 3,00m y en parcelas con una superficie mayor de 5.000m<sup>2</sup> el retranqueo mínimo será de 3,00m. Fijándose en todas las parcelas un retranqueo mínimo de 5,00m con el límite con el sistema de espacios libres públicos y zona de aparcamientos.

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 será de 12 metros, medida según se establece en el Artículo 21 de esta Normativa.



- El número máximo de plantas será de DOS (bajo + 1).
- Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas Reguladoras.
- Se podrán permitir alturas mayores a la máxima mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que la justifique en función de las exigencias de los procesos productivos
- 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 58 de estas Ordenanzas reguladoras.

Sótanos y semisótanos. Se autorizarán, guardando las condiciones previstas.

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

Condiciones de uso.

- Usos principales:  
INDUSTRIAL O TERCARIO en todas las categorías.
- Usos alternativos: TERCARIO en la categoría Comercial y Oficinas definidos en el Artículo 37.
- Usos complementarios: Los definidos en el Artículo 37 y 39 según el uso principal sea industrial o terciario.
- Usos prohibidos: Todos los usos no incluidos en los apartados anteriores.

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

Plazas de aparcamiento: Se reservará espacio para aparcamiento en proporción a una plaza por cada 110 m<sup>2</sup> edificables en la manzana M3, M4, M5 y M6, en estas parcelas se podrá disponer en el interior de las parcelas o en el viario público que se desarrolle (vial de ordenanza diferida). En las manzanas M1 y M2 no se dispone en su interior unas plazas mínimas de aparcamiento, ya que estas plazas se disponen en el vial estructurante.

Las plazas de aparcamiento se podrán situar, en función de las tipologías edificatorias, en espacio libre de parcela, en planta baja o plantas bajo rasante de la edificación y en cubierta de la edificación.

Agrupación y segregación de parcelas: Se permite la agrupación y segregación de las parcelas en los términos establecidos en los Artículos 28, 29 y 30 de la presente Normativa.

#### **Artículo 71.- ORDENANZA ZV – ZONAS VERDES**

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas del plano de Zonificación con la denominación (ZV).

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:

- La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 15% de la extensión total de las zonas verdes.
- En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%.
- Se permiten la localización de aparcamientos para bicicleta.
- Ejecución de redes de servicios, salvo la red de saneamiento y pluviales a conectar con la EDAR, que se permite en la zona verde ZV-3, disponer un camino por donde discorra la red de



saneamiento y pluviales.

- e) No se consideran edificaciones las construcciones propias de mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructura y servicios.

#### **Artículo 72.- ORDENANZA EQ- EQUIPAMIENTOS**

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas grafitadas en el plano “Zonificación propuesta” como EQ.

Condiciones de la edificación:

- Tipología: La tipología de la edificación será exenta.
- Alineaciones: Las alineaciones se corresponderán con las establecidas en el plano “Zonificación propuesta”.
- Retranqueos mínimos:
  - Al lindero frontal: El establecido en los planos de ordenación (5,00m).
  - Al lindero de fondo: El establecido en los planos de ordenación (5,00m).
  - Al lindero lateral: El establecido en los planos de ordenación (5,00m).

Ocupación máxima: la ocupación resultante de los retranqueos mínimos fijados en la presente normativa.

Edificabilidad máxima: 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: La altura máxima será de 12 metros.

Por encima de la altura máxima se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

SÓTANOS y SEMISÓTANOS: Se autorizan, cumpliendo las condiciones establecidas en la presente normativa.

Condiciones de uso.

- Uso principal: EQUIPAMIENTO. En todas las categorías.
- Usos complementarios: se autorizan usos vinculados al equipamiento principal, como oficinas, almacenaje, garaje – aparcamiento, etc.
- Usos prohibidos: Todos los usos no incluidos en los apartados anteriores.

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

Plazas de aparcamiento: No se fija un número de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

#### **Artículo 73. - ORDENANZA PARCELA DE SERVICIOS URBANOS**

Esta Ordenanza se aplicará en las zonas grafiadas en el plano “Zonificación propuesta” como PS.

No se establecen retranqueos, alineación, ocupación y edificabilidad máxima.

Sólo se permite el uso de servicios urbanos.

#### **Artículo 74. - ORDENANZA -RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

Esta ordenanza se aplicará a la red viaria incluida en el ámbito de actuación y grafiada en el plano “Zonificación propuesta” (viales, aceras, aparcamientos (AP)).

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 Reguladoras.



**Artículo 75. - Cuadro de características**
**ZONIFICACIÓN DE USOS**

En el siguiente cuadro se recogen las superficies de los distintos usos de la zonificación propuesta:

USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA			
	MANZANAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	titularidad	%
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	Privada	5,46%
	M2	9.274,98	Privada	5,36%
	M3	91.151,24	Privada	52,65%
<b>TOTAL uso lucrativo</b>		<b>109.876,22</b>	Privada	63,46%
EQUIPAMIENTOS	EQ	<b>1.000,00</b>	Pública	0,58%
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	<b>702,16</b>	Pública	0,41%
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92	Pública	6,01%
vial perpendicular a vial estructurante		803,15	Pública	0,46%
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84	Pública	0,09%
Vial de ordenanza diferida segundo nivel			Pública	0,00%
vial acceso a EDAR		230,76	Pública	0,13%
camino		498,87	Pública	0,29%
superficie viaria	total	<b>12.094,54</b>	Pública	6,99%
Aparcamiento	AP-1	<b>2.296,20</b>	Pública	1,33%
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92	Pública	1,51%
	ZV-2	12.969,30	Pública	7,49%
	ZV-3	7.170,21	Pública	4,14%
	ZV-4	1.341,39	Pública	0,77%
	ZV-5	11.360,61	Pública	6,56%
	ZV-6	11.701,05	Pública	6,76%
	total zona verde		<b>47.160,48</b>	Pública
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>173.129,60</b>		100,00%
<b>CONEXIONES EXTERIORES</b>				
Conexión viaria		3.389,27		
Conexión infraestructuras servicios		1.955,67		



## EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO

A continuación, se establece un cuadro de edificabilidad por manzanas vinculante en el que se justifica el cumplimiento de la edificabilidad total del ámbito del PEOSE, ejecutando sólo el vial estructurante:

USO	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SIN VIALES DE ORDENANZA DIFERIDA								
	MANZANAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	COEF. HOMOG.	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	titularidad	%	carácter
INDUSTRIAL-TERCIARIO	M1	9.450,00	0,85	8.032,50	1	8.032,50	Privada	5,46%	lucrativo
	M2	9.274,98	0,85	7.883,73	1	7.883,73	Privada	5,36%	lucrativo
	M3	91.151,24	0,85	77.478,55	1	77.478,55	Privada	52,65%	lucrativo
<b>TOTAL uso lucrativo</b>		<b>109.876,22</b>		<b>93.394,79</b>		<b>93.394,79</b>	Privada	63,46%	lucrativo
EQUIPAMIENTOS	EQ	1.000,00	0,50	500,00			Pública	0,58%	No lucrativo
PARCELA DE SERVICIOS	PS-1	702,16					Pública	0,41%	No lucrativo
VIAL ESTRUCTURANTE		10.401,92					Pública	6,01%	No lucrativo
vial perpendicular a vial estructurante		803,15					Pública	0,46%	No lucrativo
Vial de ordenanza diferida primer nivel		159,84					Pública	0,09%	No lucrativo
Vial de ordenanza diferida segundo nivel							Pública	0,00%	No lucrativo
vial acceso a EDAR		230,76					Pública	0,13%	No lucrativo
camino		498,87					Pública	0,29%	No lucrativo
superficie viaria	total	12.094,54					Pública	6,99%	No lucrativo
Aparcamiento	AP-1	2.296,20					Pública	1,33%	No lucrativo
Espacio libre de uso público y zonas verdes	ZV-1	2.617,92					Pública	1,51%	No lucrativo
	ZV-2	12.969,30					Pública	7,49%	No lucrativo
	ZV-3	7.170,21					Pública	4,14%	No lucrativo
	ZV-4	1.341,39					Pública	0,77%	No lucrativo
	ZV-5	11.360,61					Pública	6,56%	No lucrativo
	ZV-6	11.701,05					Pública	6,76%	No lucrativo
	total zona verde		47.160,48					Pública	27,24%
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>173.129,60</b>						100,00%	
<b>CONEXIONES EXTERIORES</b>									
Conexión viaria		3.389,27							
Conexión infraestructuras servicios		1.955,67		14.390,74					

ANTEA GROUP

Fdo: Roberto Nuñez de Arenas Basteiro  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 16.760

