



PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

04. NORMATIVA URBANÍSTICA



CAPÍTULO I. XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA	4
APARTADO I. DISPOSICIÓN XERAIS	4
ARTIGO 1. XENERALIDADES	4
ARTIGO 2. MODIFICACIÓN E VIXENCIA	4
APARTADO II. TERMINOLOXÍA	5
ARTIGO 3. ÁMBITO	5
ARTIGO 4. POLÍGONO E SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
ARTIGO 5. FASE OU ETAPA	5
ARTIGO 6. PLANO PARCELARIO	5
ARTIGO 7. PARCELA E PARCELA MÍNIMA	5
ARTIGO 8. CUARTEIRÓN	6
ARTIGO 9. ALIÑACIÓN	6
ARTIGO 10. LINDEIROS	6
ARTIGO 11. SUPERFICIE DE PARCELA	6
ARTIGO 12. ESPAZO LIBRE DE PARCELA	6
ARTIGO 13. RASANTE	6
ARTIGO 14. RECUAMENTOS	7
ARTIGO 15. PLANO DE FACHADA	7
ARTIGO 16. LIÑA DE EDIFICACIÓN	7
ARTIGO 17. ÁREA DE MOVEMENTO DA EDIFICACIÓN	7
ARTIGO 18. OCUPACIÓN DE PARCELA	7
ARTIGO 19. EDIFICABILIDADE	7
ARTIGO 20. MEDICIÓN DA ALTURA DA EDIFICACIÓN	8
ARTIGO 21. CONSTRUCIÓN POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA	9
ARTIGO 22. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS	9
ARTIGO 23. POSIBILIDADE DE ENTREPLANTA DE OFICINAS OU ALMACÉNS E DE DISPOSICIÓN DE PLANTAS ANEXAS	9
ARTIGO 24. PLANTAS DA EDIFICACIÓN	9
ARTIGO 25. VOOS E PEIROS DE CARGA E DESCARGA	10
CAPÍTULO II. ORDENANZAS XERAIS.....	11
APARTADO I. ORDENACIÓN	11
ARTIGO 26. ORDENACIÓN DO SOLO	11
ARTIGO 27. SEGREGACIÓN	11
ARTIGO 28. AGRUPACIÓN DE PARCELAS	11
ARTIGO 29. NORMAS COMÚNS ÁS AGREGACIÓN E SEGREGACIÓN DE PARCELAS. PARCELA MÍNIMA	11
ARTIGO 30. ESTUDOS DE DETALLE	12
ARTIGO 31. CESIÓN DE SOLO	12
APARTADO II. ORDENANZAS DE USO	12
ARTIGO 32. DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN	12
ARTIGO 33. USO INDUSTRIAL: DEFINICIÓN E CLASIFICACIÓN	13
ARTIGO 34. RÉXIME DO USO INDUSTRIAL	13
ARTIGO 35. USO TERCIARIO: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	14





ARTIGO 36.	RÉXIME DO USO TERCIARIO	14
ARTIGO 37.	ACTIVIDADES INDUSTRIAIS INCOMPATIBLES CO USO TERCIARIO	14
ARTIGO 38.	USO DOTACIONAL	15
ARTIGO 39.	USO RESIDENCIAL	17
APARTADO III.	ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	17
ARTIGO 40.	CONTIDOS DOS PROXECTOS DE URBANIZACIÓN	17
ARTIGO 41.	REDE VIARIA	18
ARTIGO 42.	INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS E ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	19
ARTIGO 43.	REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA	19
ARTIGO 44.	REDES DE SANEAMENTO	20
ARTIGO 45.	REDES DE ENERXÍA ELÉCTRICA	21
ARTIGO 46.	ILUMINACIÓN PÚBLICA	22
ARTIGO 47.	TELECOMUNICACIÓNS	22
ARTIGO 48.	PUBLICIDADE	22
ARTIGO 49.	CONEXIÓNS EXTERIORES	23
APARTADO IV.	ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN.....	23
ARTIGO 50.	CONDICIÓNS DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL	23
ARTIGO 51.	CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE	25
ARTIGO 52.	CONDICIÓNS DE SEGURIDADE	25
ARTIGO 53.	CONDICIÓNS DE HIXIENE	25
APARTADO V.	ORDENANZAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE, DA PAISAXE, DO PATROMINIO CULTURAL E DA PREVENCIÓN E DEFENSA CONTRA OS INCENDIOS FORESTAIS.....	26
ARTIGO 54.	PROTECCIÓN DOS RECURSOS HÍDRICOS	26
ARTIGO 55.	PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO	30
ARTIGO 56.	PROTECCIÓN CONTRA A CONTAMINACIÓN ACÚSTICA E VIBRATORIA	31
ARTIGO 57.	XESTIÓN DOS RESIDUOS	32
ARTIGO 58.	PROTECCIÓN DO SOLO	32
ARTIGO 59.	PROTECCIÓN DO MEDIO NATURAL	33
ARTIGO 60.	MEDIDAS PREVENTIVAS PARA EVITAR A PROPAGACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS	34
ARTIGO 61.	PAISAXE	35
ARTIGO 62.	PATRIMONIO CULTURAL	35
ARTIGO 63.	PREVENCIÓN E DEFENSA CONTRA OS INCENDIOS FORESTAIS	36
CAPÍTULO III.	ORDENANZAS PARTICULARES	37
ARTIGO 64.	DIVISIÓN EN ZONAS	37
ARTIGO 65.	ORDENANZA I – INDUSTRIAL	37
ARTIGO 66.	ORDENANZA EQ – EQUIPAMIENTOS	41
ARTIGO 67.	ORDENANZA EL – ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	42
ARTIGO 68.	ORDENANZA IC – REDE VIARIA E APARCADOIROS (INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN)	43
ARTIGO 69.	ORDENANZA IS – INFRAESTRUTURAS DE REDES DE SERVIZOS	43
ARTIGO 70.	CADROS DE CARACTERÍSTICAS	44

CAPÍTULO I. XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA

APARTADO I. DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Xeneralidades

A presente normativa aplícase ao ámbito do Plan Estructurante de Ordenación do Solo Empresarial (en adiante, PEOSE) da Área Industrial de Paderne de Allariz no concello de Paderne de Allariz, grafado nos planos de ordenación que desenvolve as determinacións do Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariais de Galicia (en adiante, PSOAEG).

Esta normativa aplícase á superficie total do ámbito do PEOSE.

A normativa do PEOSE será a propia para o desenvolvemento das actividades empresariais e industriais e das infraestruturas que lles sexan complementarias.

O alcance normativo do PEOSE deriva do contido normativo dos documentos urbanísticos que o integran e en particular da normativa urbanística e os planos de ordenación.

O cumprimento das normas e preceptos contidos nesta normativa non exime da obrigatoriedade de cumprir as restantes disposicións vixentes ou que poidan ser ditadas sobre as distintas materias afectadas en cada caso.

Nos aspectos non contemplados nesta normativa estarase ao disposto no PSOAEG e na normativa urbanística municipal vixente.

Toda vez que a ordenación recollida no PEOSE contempla tres ámbitos de determinacións de eficacia diferida, ao abeiro do disposto no artigo 34 da *Lei 3/2022, do 18 de outubro, de Áreas Empresariais de Galicia*, para o desenvolvemento e execución daqueles redactaranse os correspondentes proxectos de desenvolvemento e urbanización.

Para o desenvolvemento urbanístico das actividades redactaranse os proxectos de parcelación, edificación e instalacións correspondentes.

Artigo 2. Modificación e vixencia

Consonte o recollido no art. 45 da *Lei 3/2022, do 18 de outubro, de Áreas Empresariais de Galicia*, unha vez aprobado, o PEOSE terá vixencia indefinida, sen prexuízo da súa posible modificación, e sen que lle sexa aplicable a figura da caducidade regulada na lexislación de ordenación do territorio.



A modificación do PEOSE poderá realizarse seguindo o establecido no artigo 46 da *Lei 3/2022, do 18 de outubro, de Áreas Empresariais de Galicia*.

APARTADO II. TERMINOLOXÍA

Artigo 3. Ámbito

Comprende o conxunto de terreos obxecto deste PEOSE os interiores á delimitación gráfica representada nos planos deste plan.

Artigo 4. Polígono e sistema de actuación

Son polígonos os ámbitos territoriais que comportan a execución integral do planeamento e foron delimitados de forma que permiten o cumprimento do conxunto dos deberes de cesión, de urbanización e de xusta distribución de cargas e beneficios na totalidade da súa superficie.

Neste PEOSE delimitase un Polígono Único de Actuación.

O sistema de actuación será o de expropiación.

Artigo 5. Fase ou etapa

É a unidade mínima de realización das obras de urbanización coordinada coas restantes determinacións do PEOSE en especial co desenvolvemento no tempo da edificación. O presente PEOSE contempla a posible execución das obras en dúas fases.

Artigo 6. Plano parcelario

No PEOSE inclúese un plano parcelario para o ámbito da ordenación estruturante e varios para os ámbitos con determinación de eficacia diferida, que permiten identificar cada unha das parcelas resultantes e xustificar as posibles ordenacións. Os devanditos planos parcelarios non son vinculantes, debendo entenderse como a proposta base do PEOSE (no ámbito de ordenación detallada) e posibles propostas e alternativas de ordenación (nos ámbitos de ordenación de eficacia diferida) que se concretarán na execución do/s correspondente/s proxecto/s de parcelación, previa aprobación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización nos ámbitos de ordenación diferida.

Artigo 7. Parcela e parcela mínima

Parcela ou predio: unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso, ou só uso, urbanístico independente.

Parcela mínima: a menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo plan urbanístico.



Artigo 8. Cuarteirón

É o conxunto de parcelas que sen solución de continuidade quedan comprendidas entre vías, zonas libres e/o límites do ámbito do PEOSE.

Artigo 9. Aliñación

Enténdese por aliñación aquela liña sinalada polos instrumentos de planeamento que establece a separación das parcelas edificables con respecto á rede viaria ou ao sistema de espazos libres e zonas verdes públicas.

Artigo 10. Lindeiros

Lindeiros ou lindes: liñas perimetrais que establecen os límites dunha parcela; distínguese entre lindeiro frontal, laterais e traseiro. En parcelas con máis dun lindeiro frontal, serán laterais os restantes.

Lindeiro frontal ou fronte de parcela: o lindeiro que delimita a parcela no seu contacto coas vías públicas. Nas parcelas urbanas, coincide coa aliñación oficial.

Artigo 11. Superficie de parcela

Superficie bruta: superficie completa dunha parcela que resulte da súa medición real mediante levantamento topográfico.

Superficie neta: superficie da parcela resultante de deducir da superficie bruta a correspondente aos solos destinados a uso e dominio públicos (cesións).

Artigo 12. Espazo libre de parcela

É a parte da parcela neta que queda excluída da superficie ocupada pola edificación. O proxecto de edificación da parcela definirá a urbanización completa destes espazos.

Artigo 13. Rasante

Enténdese por rasante a cota altimétrica que determina a elevación dunha aliñación ou liña de edificación en cada punto do territorio. Distínguese entre rasante natural do terreo, rasante da rúa (no eixo da calzada) ou da beirarrúa, que poden ser existentes ou proxectadas.

A cota de referencia ou de orixe é a rasante do punto que o plan define para unha aliñación ou liña de edificación como orixe da medición dos diversos criterios de medir as alturas da edificación.

A cota de referencia no presente caso será a rasante da rúa medida na liña da aliñación no punto medio da fachada.



Artigo 14. Recuamentos

É a separación mínima das liñas da edificación aos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distingúense recuamento frontal, lateral e traseiro, segundo o lindeiro do que se trate. Os recuamentos terán o carácter de mínimos salvo indicación expresa en ordenanzas e/ou planos de ordenación.

Artigo 15. Plano de fachada

Refírese ao plano vertical tanxente aos elementos máis exteriores do cerramento das edificacións, exceptuando balcóns, balconadas, miradoiros, galerías, terrazas, voos e corpos voados autorizados. Para os efectos de delimitación da edificación, considéranse os correspondentes tanto ás fachadas principais como ás medianeiras.

Artigo 16. Liña de edificación

É aquela liña que a futura edificación (intersección do plano de fachada da edificación co terreo) non pode exceder.

A liña de edificación será exterior cando se refire á fachada de edificación que da fronte a espazos libres públicos ou rúa.

A liña de edificación non marcará obrigatoriamente a posición da edificación salvo indicación expresa nas ordenanzas e/ou planos de ordenación.

Artigo 17. Área de movemento da edificación

É a superficie da parcela susceptible de ser ocupada pola edificación. Será a sinalada en planos de ordenación, derivada dos recuamentos mínimos e distancias mínimas de edificación de normativas sectoriais.

En ausencia de liñas de edificación obrigatorias, a disposición das edificacións sobre rasante dentro de dita área de movemento será totalmente libre.

Artigo 18. Ocupación de parcela

Porcentaxe máxima da parcela que pode ser ocupada pola edificación, en calquera das súas plantas sobre ou baixo rasante, incluídos os seus corpos voados, pechados ou abertos, referida á superficie neta da mesma.

Artigo 19. Edificabilidade

SUPERFICIE EDIFICABLE: superficie construíble máxima nunha parcela, ámbito, ou sector, referida aos diferentes usos, expresada en metros cadrados, resultante de aplicar á súa superficie os índices de edificabilidade correspondentes.



EDIFICABILIDADE OU ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE BRUTA: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable nunha parcela, ámbito ou sector.

EDIFICABILIDADE OU ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE NETA: límite máximo de edificabilidade para cada uso, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de chan, aplicable sobre a superficie neta edificable.

APROVEITAMENTO TIPO: edificabilidade unitaria ponderada en función dos distintos valores de repercusión do solo dos usos característicos da correspondente área de repartición.

APROVEITAMENTO XERAL: aproveitamento da área de repartición resultado do cociente entre o aproveitamento lucrativo total da mesma e a superficie total da área, incluídos os terreos dos sistemas xerais adscritos a ela e excluídos os terreos afectos a dotacións públicas que non fosen obtidos por expropiación anticipada en execución do plan, xa existentes no momento de aprobación daquel, e cuxa superficie se manteña.

Enténdese por "edificabilidade", a relación entre a superficie construída (suma das superficies construídas de todas as plantas que integran a edificación) e a superficie neta da parcela. O cómputo da edificabilidade seguirá o establecido na lexislación urbanística en vigor no momento da solicitude da licenza.

En caso de non existir regulación o respecto non computará no cálculo da edificabilidade:

- a) Os espazos con altura libre inferior a 1,50 metros.
- b) Os equipos de procesos de fabricación exteriores as naves, tales como bombas, tanques, torres de refrixeración, chemineas, etc...
- c) Os elementos ornamentais de final da cuberta e os que corresponden a escaleiras, aparellos elevadores ou elementos propios das instalacións do edificio (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de procesos, paneis de captación de enerxía solar, chemineas, etc.).

Artigo 20. Medición da altura da edificación

A efectos da medición da altura de edificación, distínguense os seguintes tipos de alturas:

ALTURA MÁXIMA DO EDIFICIO: é a altura do edificio máxima definida en cada ordenanza, **definida en metros ou en número de plantas.**

ALTURA DE COROACIÓN OU DO EDIFICIO: distancia vertical entre a cota de referencia e a liña de cuberta máis alta da edificación.

ALTURA DE CORNIXA: distancia vertical entre a cota de referencia e a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano vertical correspondente á cara exterior da fachada.



ALTURA DE PLANTA: distancia vertical entre as caras superiores de dous forxados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PLANTA: distancia vertical entre a cara superior do pavimento terminado dunha planta e a cara inferior terminada do teito ou falso teito da mesma planta.

Para estes efectos defínese no artigo 13 a cota de referencia ou de orixe como a rasante do punto que o plan define para unha aliñación ou liña de edificación como orixe da medición dos diversos criterios de medir as alturas da edificación.

Artigo 21. Construcións por encima da altura máxima

Sobre a altura máxima permitida poderán autorizarse outras construcións como as chemineas, antenas e instalacións especiais, sempre que estean debidamente xustificadas.

Sobre a cuberta da edificación permitirase a instalación de colectores solares e/o paneis solares e as súas instalacións auxiliares.

Artigo 22. Tipoloxías edificatorias

A efectos do presente PEOSE establécense as seguintes tipoloxías edificatorias:

EDIFICACIÓN ILLADA: é aquela edificación cuxos paramentos non lindan con ningunha outra edificación.

EDIFICACIÓN ENCOSTADA, EN FIEIRA OU APEGADA: é aquela edificación cuxos paramentos lindan con algunha outra edificación.

EDIFICACIÓN APAREADA: é un caso particular da edificación encostada, formada pola agrupación unicamente de dous edificios, que lindan exclusivamente por un dos seus paramentos laterais

Artigo 23. Posibilidade de entreplanta de oficinas ou almacéns e de disposición de plantas anexas

Serán admisibles entreplantas interiores, de oficinas ou almacéns, nun 25% da planta da edificación, computables para os efectos de edificabilidade.

Altura de entreplanta: 3 metros de altura libre de planta, desde o piso ata o teito. Con todo, en locais comerciais, de servizos, oficinas e despachos, a altura poderá reducirse a 2,5 metros.

Artigo 24. Plantas da edificación

Considérase planta toda superficie acondicionada para desenvolver nela unha actividade.

PLANTA SOTO: planta da edificación, situada por baixo doutra planta, na que a cara inferior do forxado que forma o seu teito queda por baixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas,



excluíndo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcamento, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50% da fachada, nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio.

PLANTA SEMISÓTANO: planta da edificación situada por baixo da planta baixa, na que a distancia vertical desde a cara superior de forxado que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluíndo o punto en que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcamento, e sempre que a súa fronte non ocupe máis do 50% da fachada nin máis de 6 metros, admitíndose esta excepción unicamente nunha das fachadas do edificio. Cando dita distancia exceda 1 metro, considerarase planta baixa.

PLANTA BAIXA: planta da edificación onde a distancia vertical entre a cara superior do seu forxado de chan e o nivel da rasante situada por baixo daquel non excede de 1 metro, sen prexuízo do disposto no punto anterior. Cando dita distancia exceda de 1 metro, considerarase planta piso ou alta.

PLANTA PISO OU ALTA: cada unha das plantas situadas por riba da planta baixa.

Artigo 25. Voos e peiraos de carga e descarga

As marquesiñas poderán ter un voo de 3 m.

Fóra das marquesiñas, os voos das edificacións serán computables a efectos de edificabilidade.

Os peiraos de carga e descarga poderán sobresaír da liña de fachada, de tal maneira que quede garantido que os vehículos non invadan o espazo público durante as actividades de carga e descarga.



CAPÍTULO II. ORDENANZAS XERAIS

APARTADO I. ORDENACIÓN

Artigo 26. Ordenación do solo

A estrutura funcional e a ordenación estruturante do solo no ámbito do parque empresarial queda definida nos planos de ordenación e zonificación.

No ámbito de determinacións de eficacia diferida, nos planos de ordenación e zonificación amósanse as condicións básicas e os límites e marxe de variación de ditas determinacións para o seu posterior desenvolvemento por medio dos instrumentos de desenvolvemento e execución.

Artigo 27. Segregacións

Permítese a segregación de parcelas nos casos establecidos no artigo 29 seguinte. Se con motivo da segregación fose preciso realizar obras complementarias de urbanización, estas realizaranse con cargo a quen inste a segregación.

Artigo 28. Agrupación de parcelas

Permítese a agrupación de parcelas coas seguintes finalidades:

- Para formar outra parcela de maiores dimensións. A nova parcela cumprirá as condicións establecidas para a tipoloxía definida nos planos de ordenación e nas Ordenanzas Particulares.
- Para cambiar a tipoloxía por agrupación de parcelas.

Artigo 29. Normas comúns ás agregacións e segregacións de parcelas. Parcela mínima

Toda agrupación ou segregación de parcelas deberá cumprir as seguintes condicións:

- As parcelas resultantes respectarán as superficies máxima e mínima, así como a fronte mínima que lle corresponda consonte ás ordenanzas particulares do ámbito en cuestión. Non se aplica ás parcelas de infraestruturas, que poderán ter a fronte e dimensión de parcela segundo os requisitos da infraestrutura, así como ás parcelas con uso dotacional en categoría servizos urbanos para a localización de centros de transformación ou outras instalacións.
- Resolverá os accesos viarios ás subparcelas resultantes.
- Os lindes laterais resultantes de agrupacións e segregacións serán ortogonais á aliñación á rúa.
- Respectará a estrutura urbanística establecida no PEOSE.
- Admitirá as acometidas aos servizos urbanísticos.



- f) Conformerá parcelas edificables, consonte as condicións establecidas nas Ordenanzas Particulares do presente PEOSE.
- g) Evitarase a formación de parcelas resultantes con formas moi irregulares que favorezan a aparición de edificacións con formas de difícil integración, que en todo caso estarán suxeitas ás restricións impostas para estas nesta mesma normativa.
- h) As parcelacións estarán suxeitas a licenza municipal.

Artigo 30. Estudos de detalle

En desenvolvemento do presente PEOSE poderán redactarse estudos de detalle para parcelas, cuarteiróns ou unidades urbanas equivalentes definidos cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes establecidas neste PEOSE
- b) Ordenar os volumes edificables consonte as especificacións que se establecen neste PEOSE.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación, complementarias das establecidas neste PEOSE.

As ordenanzas particulares poderán esixir a redacción dun Estudio de Detalle naqueles ámbitos que pola súa singularidade resulte xustificado.

Artigo 31. Cesións de solo

Este PEOSE determina, no ámbito de actuación, os seguintes elementos destinados ao uso e dominio públicos que poderán ser, á súa vez, obxecto de cesión:

- a) Sistema viario
- b) Espazos libres públicos
- c) Equipamento público

APARTADO II. ORDENANZAS DE USO

Artigo 32. Definición e clasificación

Os usos poderán clasificarse en:

- a) USO CARACTERÍSTICO: considérase o uso maioritario dos integrados nunha mesma área de repartición, nun ámbito ou nun sector: Será o considerado de referencia para o establecemento dos coeficientes de homoxeneización para os efectos da determinación do aproveitamento tipo cando corresponda.



- b) USO MAIORITARIO OU PRINCIPAL: uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de teito.
- c) USO ALTERNATIVO: uso que pode substituír na súa totalidade ao uso principal. Para os efectos destas ordenanzas, considérase que o uso alternativo pode substituír na súa totalidade ao uso principal a nivel de parcela.
- d) USOS COMPLEMENTARIOS: usos permitidos cuxa implantación ven determinada como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este, por esixencia da normativa urbanística, sectorial ou do propio plan.
- e) USOS PROHIBIDOS: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta.

Artigo 33. Uso industrial: definición e clasificación

Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos industriais pomenorizados:

- a) PRODUTIVO: aquel uso que comprende as actividades de produción de bens propiamente dita.
- b) ALMACENAXE: aquel uso que comprende o depósito, garda e distribución almacenista tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.
- c) LOXÍSTICO: aquel uso que comprende as operacións de distribución a gran escala de bens producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestruturas de transporte de longo percorrido.

Artigo 34. Réxime do uso industrial

- a) USOS ALTERNATIVOS: en caso de ser necesario dotar ao parque empresarial de parcelas de uso terciario, este poderá substituír ao uso principal dunha determinada parcela, coas limitacións impostas polas ordenanzas particulares
- b) USOS COMPLEMENTARIOS: cando o USO INDUSTRIAL SEXA O PRINCIPAL DA PARCELA poderán admitirse os usos COMPLEMENTARIOS seguintes:
 - Terciario - oficinas: vinculadas ao uso industrial e cunha ocupación inferior ao 50% da superficie construída.
 - Terciario - comercial: como exposición e venda en relación directa co uso industrial, e cunha ocupación inferior ao 40% da superficie construída.
 - Garaxe-aparcamento.
 - Residencial, en parcelas de máis de 5.000 m² de superficie, e cunha superficie máxima de 150 m², para uso do persoal de garda e vixilancia, en caso de ser necesario.
 - Uso dotacional.



- c) USOS PROHIBIDOS: Todos os demais.

Artigo 35. Uso terciario: definición y clasificación

Defínese como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos. Distínguense, entre outros, os seguintes usos terciarios pomenorizados:

- a) COMERCIAL

Comprende as actividades destinadas ao subministro de mercancías ao público mediante á venda polo miúdo ou a prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.

- b) OFICINAS

Comprende os usos de locais destinados á prestación de servicios profesionais, financeiros, de información e outros, sobre a base da utilización e transmisión de información, ben ás empresas ou ben aos particulares.

- c) HOTELEIRO

Comprende as actividades destinadas a satisfacer o aloxamento temporal.

- d) RECREATIVO

Comprende as actividades vencelladas ao lecer.

Artigo 36. Réxime do uso terciario

- a) USOS COMPLEMENTARIOS

Cando o uso TERCIARIO É O PRINCIPAL DA PARCELA, permítense ADEMAIS os usos seguintes:

- Industrial: en planta baixa e semisoto, sempre que non sexan os usos industriais incompatibles, determinados no listado do artigo 37.
- Dotacional.
- Garaxe-aparcadoiro

- b) USOS PROHIBIDOS: Todos os demais.

Artigo 37. Actividades industriais incompatibles co uso terciario

1. Sector da construción:

- Plantas clasificadoras de áridos.
- Plantas de fabricación de formigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos.



- Instalacións destinadas á extracción de amianto, así como o tratamento e transformación do amianto e dos produtos que conteñen amianto.
2. Industrias agroalimentarias:
- Fábricas de féculas industriais.
 - Fábricas de pensos compostos.
 - Lavado, desengraxado y branqueado de la.
 - Obtención de fibras artificiais.
 - Tintado de fibras.
 - Tratamento de celulosa e industrias da reciclaxe do papel.
 - Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
3. Instalacións siderúrxicas:
- Fundición.
 - Estirado.
 - Laminación.
 - Trituración e calcinación de minerais metálicos.
 - Embutido e corte de metais.
 - Revestimiento e tratamentos superficiais.
 - Construción de estruturas metálicas.
4. Industria química:
- Fabricación e tratamento de pesticidas, produtos farmacéuticos pinturas, vernices, elastómeros e peróxidos.
 - Fabricación e tratamento de outros produtos químicos.
 - Fabricación e tratamento de produtos a base de elastómeros.
 - Fabricación de fibras minerais artificiais.
 - Fabricación de explosivos.
 - Fabricación de biocombustibles.
 - Producción de plásticos por extrusión, laminación ou operacións
5. Instalacións de xestión dos residuos en xeral, de residuos sólidos urbanos e asimilables a urbanos

O listado de usos incompatibles non é excluínste, de xeito tal que tamén poderán considerarse incompatibles, aos efectos de concesión de licencias, outros usos industriais considerados prexudiciais para a súa implantación nunha parcela en concreto ou no ámbito do parque.

Artigo 38. Uso dotacional

Defínese como dotacional aquel uso localizado nos sistemas de infraestruturas de comunicacións, de espazos libres e zonas verdes, de equipamentos e de infraestruturas de redes de servizos, que



comprende as instalacións e servizos destinados á satisfacción das necesidades da cidadanía. Distínguense, entre outros, os seguintes usos dotacionais pormenorizados:

- a) **INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN VIARIA:** aquel que inclúe o solo necesario para asegurar un nivel adecuado de mobilidade terrestre. Comprende as infraestruturas de transporte terrestre para calquera modalidade de tránsito, como son as estradas, os camiños, as rúas e os aparcadoiros.
- b) **SERVIZOS URBANOS:** aquel que inclúe o conxunto de redes, instalacións e espazos asociados, destinados á prestación de servizos urbanísticos, como son os de captación, almacenamento, tratamento e distribución de auga, saneamento, depuración e reutilización de augas residuais, recollida, depósito e tratamento de residuos, subministración de gas, enerxía eléctrica, telecomunicacións e demais servizos esenciais ou de interese xeral.
- c) **ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES:** aquel uso que comprende os espazos libres como prazas e áreas peonís, e as zonas verdes como áreas de xogo, xardíns, paseos peonís e parques.
 1. Prazas e áreas peonís: espazos libres urbanos, caracterizados por estar preferentemente ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente pavimentados e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá.
 2. Paseos peonís: zonas verdes de desenvolvemento lineal e preferentemente arborizados, destinados ao paseo e á estancia das persoas.
 3. Áreas de xogo: zonas verdes localizadas ao aire libre e dotadas do mobiliario e características adecuadas para ser destinadas a xogos infantís ou deporte ao aire libre.
 4. Parques e xardíns: zonas verdes caracterizadas por estar ao aire libre, ter carácter peonil, estar maioritariamente axardinadas e destinarse á estancia e convivencia social e cidadá.
- d) **EQUIPAMENTOS:** aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades dos cidadáns, distinguindo:
 1. Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.
 2. Educativo: aquel que comprende as actividades destinadas á formación intelectual: centros docentes e de ensino en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.
 3. Cultural: aquel que comprende as actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.
 4. Deportivo: aquel uso que comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.
 5. Administrativo-institucional: aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.



6. Servizos públicos: aquel que comprende instalacións relacionadas con servizos públicos como protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.
7. Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás que non se lle asigne un uso específico no momento da xestión do instrumento de plan, deixando a súa definición para un momento posterior.

Artigo 39. Uso Residencial

Defínese como residencial aquel uso que se establece en edificios concibidos principalmente para vivenda que serve para proporcionar aloxamento permanente ás persoas. Tan só tolérase como uso pormenorizado unifamiliar, nos casos explicitamente indicados nas ordenanzas particulares, o uso de vivenda destinada exclusivamente ao persoal encargado da vixilancia e conservación das edificacións e instalacións coas determinacións establecidas na lexislación vixente e cunha única vivenda de 150 m² como máximo, por cada parcela edificable de superficie maior ou igual a 5.000 m². A superficie destinada a este uso computará na edificabilidade. Consideraranse, dentro de cada edificación ou industria, como construcións accesorias e deberán situarse con acceso independente, ventilación directa de todos os locais habitables, illamento e independencia respecto á actividade empresarial á que serven.

APARTADO III. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Artigo 40. Contidos dos proxectos de urbanización

Os proxectos de desenvolvemento e urbanización (cando proceda por se tratar dun ámbito con determinacións de eficacia diferida), os proxectos de urbanización e, con carácter xeral, os proxectos técnicos que desenvolvan a nivel de execución as determinacións do presente PEOSE estarán constituídos polos seguintes documentos:

- Memoria e anexos
- Planos
- Prego de prescricións técnicas particulares
- Medicións e orzamento
- Estudo de seguridade e saúde

Para acadar a integración paisaxística da actuación, no deseño dos elementos definidores do espazo público (pavimentos, mobiliario, iluminación, plantacións, cartelaría,...), esíxese o seguimento das recomendacións da *Guía de boas prácticas en intervención en espazos públicos* así como da *Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios*, na que se conteñen indicacións específicas para espazos industriais, ambas publicacións pertencentes ás Guías da Colección Paisaxe Galega editadas pola CMATV da Xunta de Galicia.

Naqueles fases de urbanización que comprendan ámbitos pendentes de definición dunha ordenación detallada, consonte o art. 47 da *Lei 3/2022, do 18 de outubro, de áreas empresariais de Galicia*, o



desenvolvemento e execución das determinacións do PEOSE requirirá da redacción e aprobación dun proxectos de desenvolvemento e urbanización segundo o capítulo III da devandita Lei.

Artigo 41. Rede viaria

O deseño e execución da rede viaria realizarase de conformidade coas determinacións establecidas no PXOM de Paderne de Allariz. A glorieta de acceso provisional á estrada de titularidade autonómica OU-101 (rede complementaria no seu treito Rairo (OU-510) - Maceda, conforme o catálogo da Rede Autonómica de Estradas de Galicia) regularase segundo o especificado na Instrución de accesos nas estradas convencionais de titularidade da Comunidade Autónoma de Galicia (Orde Circular 3/2007) e na Orde Circular 3/2017 pola que se indica o procedemento para establecer os condicionantes xeométricos, de circulación e de seguridade viaria que son necesarios para a autorización dun novo acceso de actuacións urbanísticas, vías urbanas e camiños públicos, instalacións de servizo e doutras propiedades a unha glorieta dunha estrada de titularidade da Comunidade Autónoma de Galicia.

Se respectará a reserva viaria prevista no Plan Sectorial da rede Viaria de Ourense e da súa área de influencia para o futuro trazado do tramo 2 da actuación C2 (Ronda Este (A-52 - A-76)).

Outra normativa sectorial á que se adaptará o deseño e execución da rede viaria é a seguinte:

- *Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia (LEG).*
- *Regulamento xeral de estradas de Galicia, aprobado por Decreto 66/2016, do 26 de maio (RXEG).*
- *Orde do 23 de maio de 2019 pola que se regulan os accesos nas estradas de Galicia e nas súas vías de servizo.*
- *Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia.*

A continuación, inclúense a modo indicativo características da rede viaria que o proxecto de urbanización poderá adaptar segundo as necesidades de deseño.

Para calcular a pavimentación terase en conta tanto o espesor das capas de firme, como o material para empregar na capa de rodadura, atendendo ao tráfico previsto.

As calzadas realizaranse con pavimentos flexibles mediante o emprego de firmes asfálticos, a base de mesturas bituminosas en quente, ou con pavimentos ríxidos de formigón.

O pavimento das beirarrúas será antiescorregadizo, podéndose utilizar o lousado con baldosas hidráulicas ou cerámicas, lastras ou pavimentos continuos de formigón. Deberase prever a drenaxe profunda do viario en casos onde o nivel freático do terreo estea próximo á superficie.

Para reducir a escorrentía, priorizarase o emprego de pavimentos permeables, salvo nas zonas nas que existan riscos de infiltración de substancias contaminantes.



Os bordos serán prefabricados de formigón dobre capa, de sección maciza, asentados sobre soleira de formigón HM-20 con 10 cm de recubrimento.

Na urbanización dos espazos públicos adoptaranse materiais homoxéneos en todo o ámbito do parque.

O deseño e dimensionado das beirarrúas, bordos, accesos a edificios, etc., axustarase ás disposicións contidas na *Lei 10/2014 de accesibilidade*, e demais normas vixentes en materia de accesibilidade e supresión de barreiras tales como a *Orde TMA 851/2021*.

Os proxectos de urbanización sinalizarán as prazas de aparcamento previstas na rede viaria, reservando as prazas que regulamentariamente correspondan para persoas con mobilidade reducida, que contarán coa correspondente sinalización.

Integrarase a vexetación no deseño das rúas e aparcadoiros.

Artigo 42. Infraestruturas de servizos e elementos de urbanización

Enténdese por infraestruturas de servizos as construcións, instalacións e espazos asociados destinados aos servizos de abastecemento de auga, evacuación e depuración de augas residuais, subministración de enerxía eléctrica, gas e telecomunicacións.

A efectos de aplicación do Regulamento sobre accesibilidade e supresión de barreiras, considéranse elementos de urbanización calquera compoñente das obras de urbanización, entendendo por estas as referentes a pavimentación, xardinería, saneamento, rede de sumidoiros, iluminación, redes de telecomunicación e redes de subministración de auga, electricidade, gases e aquelas que materializan as indicacións contidas no presente PEOSE.

Os elementos de urbanización integrados en espazos de uso público posuirán con carácter xeral unhas características de deseño e execución tales que non constitúan obstáculo á liberdade de movementos das persoas con limitacións e mobilidade reducida.

En caso de existencia de tapas, rexistros... na calzada, orientaranse tendo en conta as xuntas dos elementos do pavimento, e nivelaranse de forma que non resalten sobre o mesmo. Estes elementos deberán reforzarse mediante cerco de formigón.

A continuación, inclúense a modo indicativo o características tipo das redes de servizos, sendo o proxecto de urbanización das obras o que definirá en última instancia as características das redes de servizos.

Artigo 43. Rede de abastecemento de auga



Sen prexuízo do establecido no artigo anterior, o abastecemento de auga cumprirá as seguintes condicións:

- A dotación de auga será de 0,25 l/s/ha segundo o especificado nas Instrucións Técnicas de Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).
- A rede xeral deberá ser mallada excepto nos seus ramais de menor xerarquía, con válvulas de corte nos cruzamentos, de forma que permita obter tramos independentes. Estas válvulas serán de fundición dúctil, estarán dotadas de volante e irán aloxadas en arqueta.
- Canalizacións: o diámetro mínimo dos tubos da rede xeral será de 90 mm, empregándose tubos de fundición dúctil ou polietileno de alta densidade. Poderanse deseñar ramais secundarios e acometidas con diámetros menores.
- A presión normalizada de proba en fábrica de todos os elementos da rede non será inferior a 16 atmosferas.
- A presión mínima de traballo dos tubos será de 1 atm.
- As canalizacións irán preferentemente baixo as beirarrúas, a unha profundidade mínima de 60 cm, a un nivel sempre superior da rede de saneamento, e cunha distancia mínima desta de 30 cm.
- As tapas de rexistro levarán grafitada a denominación da rede e serán de fundición dúctil tipo D400 segundo UNE EN 124, con sistema de apertura antirrobo e abisagradas. Serán recibidas na estrada mediante un marco de formigón HM-25 de 25 cm de espesor.
- Executaranse acometidas de auga de tal xeito que a partir dunha única derivación pódase abastecer a dúas parcelas.
- Se colocarán bocas de rega conectadas á rede de distribución ou en rede independente.
- A protección contra incendios resolverase mediante hidrantes. Se colocará de forma perimetral unha rede de hidrantes homologados para a extinción de incendios segundo modelo normalizado de concello ou, na súa falta, de tomas de auga, consonte ao que se estableza regulamentariamente na normativa específica.
- A rede interior conectarase a dous novos depósitos situados na parcela de servizos ao sueste do ámbito, segundo se amosa nos planos de ordenación. Tanto o deseño da rede interior, que se definirá en detalle no proxecto de urbanización, como a conexión exterior, contarán coa aprobación por parte do Concello de Paderne de Allariz e a empresa concesionaria do servizo.

Artigo 44. Redes de saneamento

As condicións mínimas esixibles á rede de saneamento de augas fecais (residuais) e pluviais serán as seguintes:

- Sistema: separativo.
- Velocidade de circulación da auga: entre 0,5 e 3 m/s.



- Acometidas: terán unha pendente mínima do 2% e se conectarán directamente a pozo. Se colocarán arquetas de acometida independentes á rede de fecais e a de pluviais en todas as parcelas.
- Pozos: executaranse os pozos de tal xeito que se poida conectar como mínimo dúas parcelas. A distancia máxima entre pozos de rexistro será de 50 metros.
- Profundidade da rede: A profundidade mínima da rede será de 1,00 metro á parte superior do tubo. As conducións irán preferentemente baixo zona de aparcadoiro ou beirarrúas.
- Canalizacións: O diámetro mínimo será de 315 mm, e o material para utilizar será PVC ou formigón armado con enchufe de campá e xunta de goma. A pendente mínima será de 0,5 % en caso de tubos de PVC, ou o 1% en caso de tubos de formigón; a pendente máxima non poderá superar o 6%.
- Caudais: Os valores dos caudais de augas fecais a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución de auga potable.
- As tapas de rexistro levarán grafiada a denominación da rede e serán de fundición dúctil tipo D400 segundo UNE EN 124, con sistema de apertura antirrobo e abisagradas. En caso de situarse na calzada ou na zona de aparcadoiro, serán recibidas na estrada mediante un marco de formigón HM-25 de 25 cm de espesor.
- A rede interior de saneamento de augas pluviais conducirá as augas a un sistema urbano de drenaxe sostible (situado na parcela de servizos técnicos no norte do ámbito) previo ao seu vertido ao rego da Gaiola ou ao curso de auga estacional afluente do anterior, segundo se amosa en planos de ordenación de xeito indicativo e se concretará no proxecto de urbanización. Tanto o deseño das redes interiores que se definirán en detalle no proxecto de urbanización como as conexións exteriores contarán coa aprobación por parte da Confederación Hidrográfica do Miño Sil, o Concello de Paderne de Allariz e a empresa concesionaria do servizo, segundo corresponda.

Artigo 45. Redes de enerxía eléctrica

As condicións esixibles ás redes de enerxía eléctrica serán as seguintes:

- Consumo medio mínimo para considerar no cálculo da instalación: 25 W/ m2 de superficie neta.
- Todas as parcelas deberán ter posibilidade de subministración en BT, independentemente da previsión da potencia que teña adscrita.
- As parcelas con demanda previsible superior a 50 kW disporán de subministración de MT. Cando a subministración posible sexa inferior a 50 kW, a subministración realizarase unicamente en BT.
- Os centros de transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas ou de obra de fábrica. A súa localización será en parcelas de servizos urbanos definidas expresamente para albergar a instalación ou en parcela de uso lucrativo.



- Deberase acordar o deseño da rede coa compañía distribuidora.

Artigo 46. Iluminación pública

- Consonte ás directrices de paisaxe DX.10.b, no deseño da iluminación pública evitárase xerar un punto de atracción lumínica para os posibles espectadores exteriores. Para isto, os valores lumínicos serán establecidos, segundo o tipo de vía, polos correspondentes proxectos técnicos, cumprindo os niveis do Regulamento de eficiencia enerxética en instalacións de iluminación exterior e as súas Instrucións técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de novembro, e modificacións posteriores. Ademais, a cor da iluminación así como o tipo de luminaria escollerase acordes co entorno.
- A rede de iluminación pública será enterrada, e executarase preferentemente baixo a beirarrúa.
- A instalación de iluminación cumprirá o regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión.

Artigo 47. Telecomunicacións

- Para o deseño da rede atenderase ao establecido no *Decreto 77/2018, de 26 de julio, por el que se regulan las infraestructuras de soporte y los espacios de reserva para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas en áreas empresariales promovidas por las administraciones públicas de Galicia* (DOG N° 150 del 7 de agosto de 2018). En todo o non expresamente regulado polo devandito decreto, cumpriranse as normativas técnicas sectoriais aprobadas legalmente ou, en ausencia destas, as aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) ou europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.)
- Para a elaboración do proxecto da rede teranse en conta, sempre que sexa posible, economicamente viable, e non entre en conflito co indicado no punto anterior, as normativas das compañías subministradoras.
- A rede de telecomunicacións será enterrada e executarase preferentemente baixo a beirarrúa.
- Realizarase unha rede común con capacidade suficiente para que poida dar servizo a máis dun operador.
- A rede realizarase con tubos normalizados de PVC ou polietileno, embebidos en prisma de formigón. As arquetas serán de formigón prefabricado ou realizadas "in situ", de maneira que haxa arqueta de acometida das dúas parcelas, desde a que se estenderá un ou varios tubos de acometida a cada unha delas.

Artigo 48. Publicidade



Enténdese por publicidade toda acción encamiñada a difundir entre o público marcas, símbolos ou calquera tipo de información de produtos e servizos coa finalidade de promover directa ou indirectamente o consumo ou a contratación de bens ou servizos.

Permítese a instalación de elementos publicitarios na vía pública como soporte dun directorio no que figure a relación das empresas do contorno e o seu emprazamento dentro do Parque empresarial, ou información de interese público de carácter dotacional (exposicións, eventos, etc.).

Para a súa disposición e deseño atenderase a os criterios recollidos na Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios, publicación pertencente ás Guías da Colección Paisaxe Galega editadas pola CMATV da Xunta de Galicia.

Nos espazos libres e zonas verdes permitirase a instalación dun cartel corporativo que permita identificar o Área Industrial de Paderne de Allariz, e facelo visible respectando as zonas de servidume ou afeccións que se recollan na lexislación sectorial vixente. Neste senso aplicaranse os criterios dispostos na Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos, publicación pertencente ás Guías da Colección Paisaxe Galega editadas pola CMATV da Xunta de Galicia.

Normalizaranse estes elementos mediante a definición de materiais e sistemas construtivos que contribúan a ofrecer unha imaxe homoxénea e identificable da paisaxe urbana. Todas as instalacións publicitarias, paneis e sinalética cumprirán as condicións establecidas pola lexislación sectorial de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas en canto a sinalización e información accesibles, e non deberán:

- Producir cegamentos visuais
- Inducir á confusión con sinais de tráfico
- Impedir a perfecta visibilidade en zonas de tránsito peonil e rodado.

Artigo 49. Conexións exteriores

O proxecto de urbanización deberá definir as conexións exteriores necesarias para dotar de servizo as redes do parque empresarial.

APARTADO IV. ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN

Artigo 50. Condicións de estética e integración ambiental

- a) EDIFICACIÓNS. A composición das edificacións será libre. Non obstante, para facilitar a integración paisaxística da edificación, consonte ao recollido na DX10.a.5 (Directrices de paisaxe), salvo casos moi xustificados vencellados a necesidades do proceso industrial, prohibese a reprodución na planta das edificacións das esquinas inferiores a 90° dos lindeiros das



parcelas, aínda que se respecten os recuamentos mínimos esixibles, priorizando as edificacións de planta rectangular, ou con curvas suaves cando estas obedezan ao lindeiro da parcela.

As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán tratarse con similares niveis de acabado que a edificación principal.

- b) FACHADAS. As fachadas dos edificios e as súas paredes medianeiras, así como as fachadas que resulten visibles desde os espazos públicos (incluídas as traseiras), deberán ter tratamento de fachada e conservarse nas debidas condicións de seguridade, hixiene e estética.
- c) CUBERTAS. Nas edificacións industriais prohibese o uso de fibrocemento na súa cor natural, cando poida quedar visto.
- d) MATERIAIS. Prohibese o emprego de materiais de deficiente conservación, así como a utilización nos paramentos exteriores de pinturas facilmente alterables polos axentes atmosféricos ou de combinacións agresivas de cor. En todo caso, limitarase ao máximo as superficies metálicas brillantes que aumenten a visibilidade a grande distancia e se escollerán materiais e cores que suavicen o contraste co entorno, empregando para isto como referencia a Guía de cor e materiais editada pola CMATV da Xunta de Galicia da grande área paisaxística (GAP) Ribeiras Encaixadas do Miño e do Sil (da comarca paisaxística Fosa de Ourense).
- e) PECHES. Os peches das parcelas terán unha altura máxima de 2,00 m e procurarán unha imaxe homoxénea. Salvo que por esixencias da actividade se requiran cerramentos opacos, estes serán abertos, mediante redes metálicas ou reixas, e poderá integrarse vexetación no seu deseño. No caso de ser opacos, poderán ser macizos exclusivamente nos primeiros 1,50 m e o resto con materiais diáfanos: celosía lixeira, enreixado, balaustrada ou solucións semellantes.

Na formación de portais de acceso poderase chegar ata unha altura máxima de 3,00 metros, nunha lonxitude que non supere os 5,00 metros de fronte.

A construción do cerramento común a dúas parcelas correrá a cargo da industria que primeiro se estableza. No suposto de parcelas lindoiras con diferenzas de alturas entre as cotas do terreo, construíranse muros seguindo o límite da parcela para a contención de terras.

Exceptúanse de cumprir as condicións anteriores aqueles edificios que, por razón do seu destino, requiran especiais medidas de seguridade que deberán ser motivadas. Nestes casos, o cerramento axustarase ás súas necesidades particulares.

- f) ESPAZO LIBRE DE PARCELA. Nos espazos libres de parcelas serán usos admisibles os de aparcadoiro, viarios interiores de circulación, almacenamento en superficie, instalacións de infraestruturas, casetas de servizos e zona axardinada. Prohibese utilizar estes espazos como depósitos de residuos.

Ao longo do lindeiro dunha parcela cunha zona clasificada como ELZF ou sistema xeral viario (no caso da OU-0103 e do futuro tramo 2 da actuación C2 do PSRV de Ourense e da súa área de influencia), a modo de barreira visual e acústica, colocarase no interior da parcela especies autóctonas arbóreas de diferente porte pero en tal caso o necesario para garantir o amortecemento visual e acústico da edificación e a súa actividade.



Ademais do anterior, no interior das parcelas de dimensión maior que 20.000 m² dispoñeranse espazos axardinados que poderán destinarse entre outros, a zonas arborizadas, como elementos de amortecemento de impactos visuais e acústicos ou como espazos de mellora ambiental no interior das parcelas.

Artigo 51. Condicións de accesibilidade

Son as condicións ás que teñen que someterse as edificacións a efectos de garantir a idónea accesibilidade aos distintos locais e pezas, instalacións ou servizos propios que as compoñen, sendo de obrigado cumprimento as disposicións contidas na Lei 10/2014 do 3 de decembro, de accesibilidade na Comunidade Autónoma de Galicia, e noutras normas existentes nesta materia.

Artigo 52. Condicións de seguridade

Axustaranse ao disposto no Real Decreto 2267/2004, do 3 de decembro polo que se aproba o Regulamento de Seguridade contra incendios en establecementos industriais, no Documento Básico de Seguridade contra Incendios do Código Técnico da Edificación, Ordenanza Xeral de Seguridade e Saúde no Traballo e demais disposicións; legais vixentes que lles sexan de aplicación.

O ámbito de aplicación do Regulamento de Seguridade contra incendios en establecementos industriais, son os establecementos industriais. Para estes efectos entenderanse como tales:

- a) As industrias, tal e como se definen no artigo 3.1 da Lei 21/1992, do 16 de xullo, de Industria.
- b) Os almacenamentos industriais.
- c) Os talleres de reparación e os estacionamentos de vehículos destinados ao servizo de transporte de persoas e transporte de mercadorías.
- d) Os servizos auxiliares ou complementarios das actividades comprendidas nos parágrafos anteriores.
- e) Aplicarase, ademais, a todos os almacenamentos de calquera tipo de establecemento cando a súa carga de lume total, calculada segundo o seu anexo I, sexa igual ou superior a tres millóns de *megajulios (MJ)*.

Quedan excluídas do ámbito de aplicación do regulamento as actividades industriais e talleres artesanais e semellantes, cuxa densidade de carga de lume, calculada consonte ao seu anexo I, non supere 10 Mcal/m² (42 MJ/m²), sempre que a súa superficie útil sexa inferior ou igual a 60 m², excepto no recollido nos apartados 8 e 16 do seu anexo III.

Artigo 53. Condicións de hixiene

As edificacións axustaranse ás disposicións establecidas na lexislación laboral, sanitaria e sectorial vixente, así como as disposicións da lexislación vixente sobre emisións á atmosfera, augas residuais,



ruídos e vibracións. Así mesmo, teranse en conta as condicións establecidas nas Normas de sustentabilidade e protección do medio ambiente destas Ordenanzas Reguladoras.

Permitense sotos cando se xustifique debidamente en base ás necesidades da actividade. Non se poderán utilizar como locais de traballo.

APARTADO V. ORDENANZAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE, DA PAISAXE, DO PATROMINIO CULTURAL E DA PREVENCIÓN E DEFENSA CONTRA OS INCENDIOS FORESTAIS

Artigo 54. Protección dos recursos hídricos

A protección das augas, así como a regulación das verteduras de actividades que poidan contaminar o dominio público hidráulico, realizarase conforme ao disposto en:

- *RDL 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba a Lei de Augas e a Real Decreto-Lei 4/2007, do 13 de abril, polo que se modifica o texto refundido da Lei de Augas.*
- *RD 907/2007, de 6 xullo, polo que se aproba o Regulamento da Planificación Hidrolóxica.*
- *Real Decreto 849/1986, do 11 de abril, polo que se aproba o Regulamento do Dominio Público Hidráulico.*
- *DECRETO 141/2012, do 21 de xuño, polo que se aproba o Regulamento marco do Servizo Público de Saneamento e Depuración de Augas Residuais de Galicia. Anexo II*
- *Real Decreto 35/2023, de 24 de xaneiro, polo que se aproba a revisión do plan hidrolóxico da parte española da Demarcación Hidrográfica do Miño-Sil.*

Garantíranse os requirimentos de calidade da auga de consumo humano conforme ao disposto na lexislación sobre os criterios sanitarios da calidade da auga de consumo humano. No caso de verteduras asimilables a augas residuais urbanas, a realizar na rede de saneamento xeral, estes deberán realizarse tendo en conta as seguintes limitacións:

a) EN RELACIÓN COA PROTECCIÓN DA REDE

Ningunha persoa física ou xurídica descargará, depositará ou permitirá que se descarguen ou depositen no sistema de saneamento calquera auga residual que conteña:

- **ACEITES E GRAXAS:** concentracións ou cantidades de sebos, ceras, graxas e aceites totais que superen os índices de calidade dos afluentes industriais, xa sexan emulsiones ou non, que conteñan substancias que poidan solidificar ou volverse viscosas a temperaturas entre 0 e 40 graos centígrados no punto de descarga.
- **MESTURAS EXPLOSIVAS:** líquidos, sólidos ou gases que pola súa natureza e cantidade sexan ou poidan ser suficientes por si ou por interacción con outras substancias, para provocar lumes ou exposicións ou ser prexudiciais en calquera forma ás instalacións da rede de sumidoiros ou ao



funcionamento dos sistemas de depuración. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcois, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros e sulfuros.

- **MATERIAIS NOCIVOS:** adoitados, líquidos ou gases fedorentos ou nocivos, que xa sexa por si ou por interacción con outros refugallos, sexan capaces de crear unha molestia pública ou perigo para a vida, ou que sexan ou que poidan ser suficientes para impedir a entrada nun sumidoiro para o seu mantemento ou reparación.
- **RESIDUOS SÓLIDOS OU VISCOSOS:** refugallos sólidos ou viscosos que provoquen ou poidan provocar obstrucións no fluxo dos sumidoiros, e interferir en calquera outra forma co adecuado funcionamento do sistema de depuración. Os materiais prohibidos inclúen en relación non exhaustiva: lixo non triturada, tripas ou tecidos de animais, abono ou sucidades intestinais, ósos, pelos, peles ou carnazas, entrañas, plumas, cinza, escouras, areas, cal, pos de pedra ou mármore, metais, vidro, palla, labras, recortes de céspede, trapos, grans, lúpulo, refugallos de papel, madeiras, plásticos, alcatrán, pinturas, residuos do procesado de combustibles ou aceites lubricantes e substancias similares.
- **SUBSTANCIAS TÓXICAS INESPECÍFICAS:** calquera substancia tóxica en cantidades non permitidas por outras normativas ou leis aplicables, compostos por químicos ou substancias capaces de producir cheiros indesexables, ou toda substancia que non sexa susceptible de tratamento ou que poida interferir nos procesos biolóxicos ou na eficiencia do sistema de tratamento ou que pase a través do sistema.
- **MATERIAIS COLORADOS:** materiais con coloracións non eliminables co proceso de tratamento empregado.
- **MATERIAIS QUENTES:** a temperatura global da vertedura non superará os 40° C.
- **REFUGALLOS CORROSIVOS:** calquera refugallo que provoque corrosión ou deterioración da rede de rede de sumidoiros ou no sistema de depuración. Todos os refugallos que se descarguen á rede de rede de sumidoiros deben de ter un valor do índice de pH comprendido no intervalo de 5,5, a 10 unidades. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros e fluoruros concentrados e substancias que reaccionen coa auga para formar produtos acedos.
- **GASES OU VAPORES:** o contido en gases ou vapores nocivos tóxicos, deben limitarse na atmosfera de todos os puntos da rede, onde traballe ou que poida traballar o persoal de saneamento.

Para os gases máis frecuentes, as concentracións máximas permisibles na atmosfera de traballo, serán:

- Dióxido de xofre: 5 ppm
- Monóxido de carbono: 100 ppm
- Cloro: 1 ppm
- Sulfuro de hidróxeno: 20 ppm
- Cianuro de hidróxeno: 10 ppm



A tal fin, limitarase nas verteduras o contido en substancias potencialmente produtoras de gases ou vapores a valores tales que impidan que, nos puntos próximos aos de descarga da vertedura, onde poida traballar o persoal, excédanse as concentracións máximas admisibles.

- **ÍNDICES DE CALIDADE:** en ausencia de normativa que regule as verteduras de augas residuais á rede de saneamento, estas non deberán exceder as seguintes concentracións máximas que se relacionan:

PARÁMETRO	VALOR LÍMITE	UNIDADES
pH	5,5 - 9	
1,2 Dicloroetano	0,4	mg/l
Aceites e graxas	100	mg/l
Aldehídos	2	mg/l
Aluminio	10	mg/l
Amoníaco	30	mg/l
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
Chumbo	1	mg/l
Cianhídrico	10	cc/m3 de aire
Cianuro	0,5	mg/l
Cianuro disolto	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 xofre	15	mg/l
Estaño	3	mg/l
Fenois totais	1	mg/l
Ferro	10	mg/l
Fluoruros	10	mg/l
Fosfatos	60	mg/l
Fósforo total	40	mg/l
Hidrocarburos	15	mg/l





PARÁMETRO	VALOR LÍMITE	UNIDADES
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 totais	0,1	mg/l
Selenio	0,5	mg/l
Sólidos en suspensión	500	mg/l
Sulfatos	400	mg/l
Sulfhídrico	20	cc/m3 de aire
Sulfuros disoltos	0,3	mg/l
Sulfuros totais	1	mg/l
Temperatura	30	°C
Tensioactivos aniónicos (3)	6	mg/l LSS
Triacinas totais	0,3	mg/l
Tributilestaño	0,1	mg/l
Triclorobenceno	0,2	mg/l
Zinc	2	mg/l

A disolución de calquera vertedura de augas residuais practicada coa finalidade de satisfacer estas limitacións será considerada unha infracción a esta Ordenanza, salvo nos casos declarados de emerxencia ou perigo.

- RESIDUOS RADIOACTIVOS: refugallos radioactivos ou isótopos de tal vida media ou concentración que non cumpran cos regulamentos ou ordes emitidos pola autoridade pertinente, da que dependa o control sobre o seu uso; que provoquen ou poidan provocar danos ou perigos para as instalacións ou ás persoas encargadas do seu funcionamento.

Toda instalación industrial quedará sometida ás especificacións, controis e normas contidas, de ser o caso, nas Ordenanzas Municipais.

b) EN RELACIÓN COA PROTECCIÓN DA ESTACIÓN DEPURADORA

Non se admitirán corpos que poidan producir obstrucións nos tubos e grupo de bombeo.



Non se admitirán substancias capaces de producir fenómenos de corrosión e/ou abrasión nas instalacións electromecánicas.

Non se admitirán substancias que poidan producir espumas que interfiran nas operacións das sondas de nivel e/ou afecten ás instalacións eléctricas, así como aos procesos de depuración.

Non se admitirán substancias que poidan producir fenómenos de flotación e interferir nos procesos de depuración.

c) EN RELACIÓN COA COMPOSICIÓN QUÍMICA E BIOLÓXICA DO EFLUENTE

En ausencia de normativa específica, será obrigatorio en calquera caso que as verteduras das parcelas nas redes públicas non excedan os límites de concentración seguintes:

PARÁMETRO	VALORES LÍMITE
Materiais en suspensión	1000 ppm
Materiais 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 xofre	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

Os establecementos industriais que produzan augas residuais cuxas composicións cualitativas ou cuantitativas sexan superiores aos límites establecidos de ser o caso nas ordenanzas municipais, ou en ausencia destas, aos establecidos na presente normativa, estarán obrigados a depurar as súas augas previamente á súa vertedura aos colectores públicos. As augas residuais vertidas polos establecementos industriais aos colectores públicos deben ser asimilables a augas residuais de orixe urbano doméstico.

Nos espazos públicos, para reducir a escorrentía, priorizarase o emprego de pavimentos permeables, salvo nas zonas nas que existan riscos de infiltración de substancias contaminantes.

Artigo 55. Protección do medio ambiente atmosférico

a) EMISIÓN S ATMOSFÉRICAS

As emisións máximas permitidas á atmosfera regularanse polas disposicións vixentes na materia.



Prohíbese a queima de calquera tipo de residuos ou materiais que non contén coa autorización correspondente.

As industrias e instalacións que se desenvolvan actividades potencialmente contaminadores da atmosfera adoptarán as medidas necesarias e as prácticas idóneas nas actividades e instalacións, que permitan evitar ou reducir a contaminación atmosférica aplicando, na medida do posible, as mellores técnicas dispoñibles e empregando os combustibles menos contaminantes.

Durante o movemento de terras, transporte de materiais e, en xeral, en todas as accións que poidan provocar a emisión de partículas á atmosfera, tomaranse as precaucións necesarias para reducir a contaminación ao mínimo posible, evitando a dispersión. Deste xeito, dispoñeranse medidas preventivas como realizar os labores en condicións atmosféricas favorables, recubrir os materiais para transportar, regar as zonas e materiais afectados polas obras etc.

b) CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Preservarase ao máximo posible as condicións naturais das horas nocturnas en beneficio da fauna, a flora e os ecosistemas en xeral, e reducirase a intrusión lumínica en zonas distintas ás que se pretende iluminar.

Terase en conta a frecuencia, distancia e tipoloxía das luminarias para evitar a sobreiluminación.

Axustaranse os horarios de acceso e apagado, recomendándose a instalación de redutores de fluxo.

A iluminación pública do sector industrial responderá as necesidades destes, pero sen xerar un punto de atracción lumínica para os posibles espectadores exteriores. Prestarase atención á intensidade, cor e dirección da iluminación, así como á utilización de tipos de luminarias acordes coa contorna.

Artigo 56. Protección contra a contaminación acústica e vibratoria

Estarase á disposto no *Decreto 106/2015, do 9 de xullo, sobre contaminación acústica de Galicia, na Lei 37/2003, do 17 de novembro, do ruído e polo Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro*, que a desenvolve.

Durante a fase de urbanización, evitarase a realización de obras ou movementos de maquinaria fora do período diúrno (7.00h a 19.00h).

Con carácter xeral, priorizaranse as medidas de redución da fonte emisora, nas máquinas, nas infraestruturas, nos motores, nos pavimentos, nas actividades industriais, etc., empregando na medida do posible, as mellores tecnoloxías dispoñibles e as boas prácticas ambientais que minimicen a emisión e limiten a transmisión do ruído e as vibracións.

Para a execución de obras e instalacións no contorno das estradas autonómicas, establécese como requisito previo ao outorgamento da licenza municipal, a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da



obligatoriedade de dispoñer dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os limiares recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

Artigo 57. Xestión dos residuos

Para a xestión dos residuos do parque empresarial serán de aplicación as disposicións contidas na *Lei 22/2011 do 28 de xullo de residuos e solos contaminados*, na *Lei 6/2021, do 17 de febreiro, de residuos e solos contaminados de Galicia*, así como en calquera outra normativa ou instrumentos de planificación vixentes.

No Proxecto de Urbanización (ou proxecto de desenvolvemento e urbanización, no seu caso) habilitaranse lugares idóneos para o emprazamento das illas de recollida selectiva de residuos durante a execución das obras de urbanización. Prohibese a provisión de residuos en condicións nas que non se poida garantir a prevención da contaminación do sistema de saneamento, o sistema de drenaxe superficial, o solo ou o subsolo, sendo obrigatorio o acondicionamento das zonas de provisión de forma previa, de xeito que, ademais de prever a contaminación, se impida o acceso visual a estas provisións desde o viario ou as zonas habitadas.

No referente aos residuos de construción e demolición (RCDs), a súa xestión farase en conformidade co disposto no *Decreto 174/2005, do 9 de xuño, polo que se regula o réxime xurídico da produción e xestión de residuos e o Rexistro Xeral de Produtores e Xestores de Residuos de Galicia* e o *Real Decreto 105/2008, do 1 de febreiro, polo que se regula a produción e xestión dos residuos de construción e demolición*.

Artigo 58. Protección do solo

Durante o movemento de terras realizarase un tratamento selectivo das terras no que logo dos procesos de roza da cuberta vexetal, cuxos materiais serán convenientemente triturados e espaxados para incorporalos de forma homoxénea ao solo, amorearase as capas fértiles do solo e conservaranse en condicións idóneas (cordóns de 1,5 a 2 m de altura, ben drenados). A terra vexetal será reutilizada nos labores de axardinamento (conformando a primeira capa sobre a que se realizarán as plantacións), así como nos labores de restauración das áreas ocupadas temporalmente e das deterioradas polas obras.

Evitarase a degradación dos solos por materiais, residuos ou substancias potencialmente contaminantes procedentes das obras ou da maquinaria, acondicionando espazos para o seu almacenamento e xestión, conformes á lexislación.

Deberá prestarse especial atención á definición das áreas de circulación e estacionamento e almacenamento de materiais co obxectivo de reducir as superficies de alteración, evitar a invasión de terreos adxacentes e protexer os cursos fluviais e as súas proximidades.

Empregaranse solos permeables nas praias de aparcadoiro que favorezan a drenaxe das augas pluviais e o desenvolvemento de liques e vexetación herbácea.



Definiranse as medidas precisas para consolidar, canto antes, os noiros, desmontes e terrapléns, seleccionando aquelas que contribúan a unha mellor integración paisaxística (revexetación, estendido de mantas de fibra natural, etc.).

Nas zonas verdes restauraranse e se revexetarán con prontitude as superficies espidas para evitar perdas de solo, usando as especies autóctonas do lugar e de acordo coas súas características edafolóxicas e climáticas.

Artigo 59. Protección do medio natural

Para os efectos de protexer a flora e a fauna silvestres, teranse en conta as medidas previstas na lexislación aplicable e, en especial, as establecidas nas seguintes disposicións:

- a) *Lei 5/2019, do 2 de agosto, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade de Galicia*
- b) *Lei 42/2007, do 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade, modificada pola Lei 7/2018, do 20 de xullo.*
- c) *Real Decreto 139/2011, do 4 de febreiro (Listaxe de Especies Silvestres en Réxime de Protección Especial e do Catálogo Español de Especies Ameazadas).*
- d) *Decreto 88/2007, do 19 de abril, polo que se regula o Catálogo Galego de Especies Ameazadas, modificado polo Decreto 167/2011, do 4 de agosto, polo que se modifica e actualiza devandito Catálogo.*

No tratamento das zonas verdes e espazos libres, conservarase, sempre que sexa posible, a maior parte das masas arbóreas de interese existente.

Antes do inicio dos traballos levarase a cabo unha prospección minuciosa para constatar a presenza ou ausencia de especies do Catálogo Galego de Especies Ameazadas (RD 88/2007) comunicándoo en caso de detección ao Servizo de Patrimonio Natural de Ourense, xunto coas medidas que se propoñan. No caso de detectar a presenza das devanditas especies, garantirase a súa conservación e cumpriranse os deberes establecidos respecto diso no artigo 95 da *Lei 5/2019, do 2 de agosto, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade de Galicia*.

As novas plantacións realizaranse con especies herbáceas, arbóreas e arbustivas propias da rexión bioxeográfica e procedentes de ecotipos locais co fin de garantir a súa viabilidade e reducir posteriores labores de mantemento.

As sementes empregadas deberán ser verificadas para garantir que non se introducen sementes foráneas e invasoras e que non se incorporan elementos que poidan afectar tanto á flora como á fauna da contorna.

A poda da vexetación non poderá realizarse na primavera, ao ser o período reprodutor das especies e afectar á nidificación das especies silvestres.



O presente apartado complétase co seguinte relativo ás especies invasoras que pola súa relevancia preséntase en artigo específico.

Artigo 60. Medidas preventivas para evitar a propagación de especies exóticas invasoras

Durante as fases de obras de movemento de terras é especialmente importante tomar medidas preventivas para evitar a propagación de especies exóticas invasoras.

É fundamental contar coa participación e colaboración de profesionais da conservación da biodiversidade e seguir as regulacións e normativas locais relacionadas coa xestión de especies invasoras.

Estas medidas preventivas axudarán a minimizar o risco de propagación de especies exóticas invasoras durante as fases de obras de movemento de terras. As medidas recomendadas a considerar son:

- **Inspección previa ao comezo das obras:** Antes de comezar calquera traballo de movemento de terras, realizar unha inspección exhaustiva da área para identificar a presenza de especies exóticas invasoras. Se se detectan, establecer as medidas de control e eliminación previa ás obras.
- **Limpeza e descontaminación de maquinaria e equipos:** Asegurar de que todas as máquinas e equipos utilizados nas obras estean limpos e libres de sementes, fragmentos vexetais ou solo contaminado. Limpar adecuadamente os vehículos, as ferramentas e calquera outro equipo que poida transportar material biolóxico.
- **Control da vexetación existente:** Se hai vexetación na área das obras, realizar unha eliminación controlada antes de comezar o movemento de terras. Isto axudará a evitar a dispersión de sementes ou fragmentos vexetais que poidan conter especies exóticas invasoras.
- **Restrición do acceso e do fluxo de materiais:** Limitar o acceso de vehículos e persoas a áreas sensibles, especialmente aquelas con vexetación nativa vulnerable. Establecer barreiras físicas ou sinalización para evitar a entrada de vehículos non autorizados e a dispersión de sementes ou esporas a través do tráfico de persoas.
- **Implementación de protocolos de bioseguridade:** Establecer protocolos de bioseguridade para o persoal de obra, incluíndo medidas para evitar a dispersión de especies exóticas invasoras. Isto pode incluír o uso de calzado e roupa adecuada, a limpeza regular de equipos e a capacitación do persoal sobre a importancia de prever a propagación de especies invasoras.
- **Control e xestión adecuada dos residuos:** Asegurar que os residuos xerados durante as obras, como entullos, terra ou material vexetal, sexan manexados de maneira adecuada e non se dispersen en áreas sensibles. Establecer protocolos de xestión de residuos que inclúan a separación e disposición apropiada dos materiais contaminados.



- **Restauración e rehabilitación posterior ás obras:** Unha vez finalizadas as obras de movemento de terras, realiza accións de restauración e rehabilitación da área afectada. Isto pode incluír a revexetación con especies nativas e o seguimento posterior para detectar a presenza de especies exóticas invasoras e tomar medidas de control se é necesario.

Artigo 61. Paisaxe

Inclúese, formando parte do PEOSE, un **Estudo da Paisaxe**.

As condicións naturais do medio físico, e en especial as masas arborizadas e cursos de auga de carácter estacional existentes nas inmediacións do ámbito, integraranse no tratamento das zonas verdes e espazos libres, coa finalidade de garantir un bo nivel ambiental e paisaxístico.

Ademais do anterior:

- a) Someteranse os noiros e desmontes a un adecuado tratamento paisaxístico para garantir a súa conservación e mantemento.
- b) Realizarase a elección do mobiliario urbano tendo sempre en conta a súa integración na paisaxe.
- c) Nas faixas perimetrais plantaranse especies arbóreas para mitigar o impacto visual e a visibilidade do parque desde a contorna. Empregaranse especies arbóreas e arbustivas autóctonas de diferente porte, evitando as plantacións lineais e distribuíndo aquelas especies de maior porte naquelas zonas que teñan un maior impacto visual, co fin de mitigar a súa visibilidade.
- d) Complementando o anterior, utilizaranse pantallas vexetais para ocultar ou fragmentar elementos impactantes ou de gran tamaño co fin de reducir a súa visibilidade, así como para a ocultación de zonas de provisión ou depósito permanente de materiais que poidan producir un impacto visual na contorna.
- e) Salvo que por esixencias da actividade se requiran opacos, os peches das parcelas serán abertos, mediante redes metálicas ou reixas, e poderá integrarse vexetación no seu deseño (ver condicións dos peches no art. 50).
- f) Empregaranse barreiras vexetais mediante a plantación de especies arbóreas e arbustivas autóctonas de diferente porte, evitándose as plantacións lineais e distribuíndo aquelas especies de maior porte naquelas zonas que teñan un maior impacto visual, co fin de mitigar a súa visibilidade.

Outras medidas incorporadas na presente normativa para a preservación da paisaxe (materiais de edificación e urbanización, volumetría das edificacións, iluminación pública,...) son abordadas noutros artigos das presentes ordenanzas.

Artigo 62. Patrimonio Cultural

No concello de San Cibrao das Viñas se localiza o Xacemento de Campo Alegre (GA32075001), catalogado no PXOM (ficha YC411). Segundo os traballos de xeolocalización realizados pola DXPC no ano 2019, o seu contorno de protección incide no termo municipal de Paderne de Allariz e, parcialmente, no ámbito do PEOSE.



En relación coa aplicación da Lei 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia, se indica o seguinte:

- O artigo 34.1 da LPCG esixe que todos os plans, programas e proxectos relativos a ámbitos como a paisaxe, o desenvolvemento rural ou as infraestruturas ou calquera outro que poida supoñer unha afección ao patrimonio cultural de Galicia pola súa incidencia sobre o territorio, deberán ser sometidos ao informe da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.
- Os artigos 39 e 45 da LPCG establecen que as intervencións que se pretendan realizar en bens de interese cultural ou catalogados, así como no seu contorno de protección, terán que se autorizadas pola consellaría competente en materia de patrimonio cultural, coas excepcións que se establecen nesta lei. En relación co réxime de autorizacións, ademais da LPCG, será de aplicación a Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración urbanas de Galicia.
- Como establece o artigo 96 da LPCGF, a realización de obras de edificación ou calquera outra actuación que comporte a remoción de terras nunha zona arqueolóxica ou no seu contorno requirirá a previa autorización da consellaría competente en materia de patrimonio cultural.

En todo caso, no entorno de protección do xacemento (e de calquera outro elemento do patrimonio cultural que puidera ser identificado) serán de aplicación os criterios específicos de intervención recollidos no artigo 46 da LPCG.

Artigo 63. Prevención e defensa contra os incendios forestais

No sur do ámbito do PEOSE foi detectado un incendio no ano 2012, recollido co código 2012321171 na cartografía dos incendios forestais de Galicia dos anos 2010 a 2021 do Plan Básico Autonómico. Será de aplicación a seguinte normativa e plan de prevención e defensa contra os incendios forestais:

- Lei 3/2007, de 9 de abril, de prevención e defensa contra os incendios forestais de Galicia.
- Plan de prevención e defensa contra incendios forestais de Galicia (PLADIGA).



CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES

Artigo 64. División en zonas

Consonte coa ordenación establecida, o ámbito divídese en diferentes zonas nas que serán de aplicación as seguintes ordenanzas:

- Ordenanza I: Edificación de uso industrial
- Ordenanza E: Equipamento
- Ordenanza ZV: Zonas verdes
- Ordenanza rede viaria e aparcadoiros (AP)

Las zonas indicadas gráfanse nos planos de ordenación.

Artigo 65. ORDENANZA I – INDUSTRIAL

Esta Ordenanza aplicarase nas zonas grafadas nos planos de ordenación como:

- Cuarteiróns A, B, C, D, E, F e G.

– CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN:

- **Tipoloxía edificatoria:** Na zona de aplicación desta Ordenanza establécese a tipoloxía de edificación que segue en función da superficie da parcela:
 - I. Edificación encostada, en feira ou apegada, en parcelas de superficie ata 1.500 m², incluída
 - II. Edificación apareada, en parcelas con superficie superior a 1.500 m² e ata 3.000 m², incluída
 - III. Edificación illada, en parcelas con superficie superior a 3.000 m²
- **Fronte mínimo de parcela e superficie máxima e mínima de parcela:**
 - Cuarteiróns A e G:
 - Fronte mínimo de parcela: 35 m
 - Parcela mínima e máxima: Non se establecen
 - Cuarteirón B:
 - Fronte mínimo de parcela: 25 m
 - Parcela mínima e máxima: Non se establecen
 - Cuarteirón C:



- Fronte mínimo de parcela: 20 m
- Parcela mínima e máxima: Non se establecen
- Cuarteirón D (ámbito de ordenación con determinacións de eficacia diferida nº 1)
 - No caso do nivel 1A (ver planos e cadros de ordenación) todo o cuarteirón conforma necesariamente unha única parcela, sendo esixible a formulación dun estudo de detalle cuxo ámbito será a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.
 - No caso do nivel 1B (ver planos e cadros de ordenación) confórmanse os seguintes cuarteiróns coas seguintes determinacións:
 - Cuarteiróns D1 e D2:
 - Fronte mínimo de parcela: 55 m
 - Parcela mínima: 4.500 m²
 - Parcela máxima: Non se establece
- Cuarteirón E (ámbito de ordenación con determinacións de eficacia diferida nº 2)
 - No caso do nivel 2A (ver planos e cadros de ordenación) todo o cuarteirón conforma necesariamente unha única parcela, sendo esixible a formulación dun estudo de detalle cuxo ámbito será a totalidade da parcela, co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela.
 - No caso do nivel 2B (ver planos e cadros de ordenación) confórmanse os seguintes cuarteiróns coas seguintes determinacións:
 - Cuarteiróns E1 e E2:
 - Fronte mínimo de parcela: 50 m
 - Parcela mínima: 5.000 m²
 - Parcela máxima: Non se establece
- No caso de que a totalidade dos cuarteiróns E1 e E2 sexan unha única parcela, será esixible a formulación dun estudo de detalle co obxecto de producir a ordenación de volumes, o axuste de rasantes e a ordenación do sobrante de parcela
- No caso do nivel 2C (ver planos e cadros de ordenación), confórmanse os seguintes cuarteiróns coas seguintes determinacións:
 - Cuarteiróns E1.1, E1.2 e E2.1:
 - Fronte mínimo de parcela: 50 m
 - Parcela mínima: 3.500 m²



- Parcela máxima: Non se establece
- Cuarteiróns E1.3 e E2.2:
 - Fronte mínimo de parcela: 30 m
 - Parcela mínima: 2.500 m²
 - Parcela máxima: Non se establece
- No caso do nivel 2D (ver planos e cadros de ordenación), ao tratarse dun nivel de ordenación de segundo nivel respecto ao anterior, serve o indicado anteriormente para os cuarteiróns E1.1, E1.3 e E2.2. Respecto aos novos cuarteirón xerados no ámbito E:
 - Cuarteiróns E1.2a, E1.2b, E2.1a e E2.1b:
 - Fronte mínimo de parcela: 50 m
 - Parcela mínima: 3.500 m²
 - Parcela máxima: Non se establece
- Cuarteirón F:
 - Fronte mínimo de parcela: 60 m
 - Parcela mínima e máxima: Non se establecen
- **Recuamentos:** En función da superficie e da tipoloxía edificatoria da parcela, defínense os seguintes recuamentos mínimos:
 - Ao lindeiro frontal: o establecido nos planos de ordenación.

A liña de recuamento ao lindeiro frontal terá o carácter de liña de edificación obrigatoria nos seguintes casos:

 - Sempre que, en función da superficie de parcela, resulte obrigatoria a tipoloxía de edificación encostada.
 - No caso de edificación apareada.
 - Ao lindeiro de fondo: o establecido nos planos de ordenación.
 - Ao lindeiro lateral: O establecido nos planos de ordenación e, como mínimo, 5 metros en caso de edificación exenta que non teña definido recuamento lateral en planos de ordenación.

As liñas de recuamento tan so poderán ser excedidas polas marquesiñas e elementos de protección dos peiraos de carga e descarga consonte a regulación establecida no artigo 25 desta normativa.
- **Ocupación máxima:** será a resultante de aplicar os recuamentos mínimos esixibles á parcela



- **Edificabilidade máxima:** será a establecida no cadro de características.
- **Altura máxima e número de plantas:**
 - A altura máxima de cornixa será de 12 metros, medida segundo se establece no artigo 20 desta Normativa.
 - O número máximo de plantas será de 3 (baixo + 2).
 - Por encima da altura máxima de cornixa permítese as cubertas, elementos e instalacións que cumprirán as condicións establecidas nas Ordenanzas Reguladoras ata un máximo de 2 m de altura (altura máxima: 14 metros ao cume da cuberta).
 - Os silos, depósitos e almacenes automatizados, poderán superar a altura máxima de cornixa, ata un límite de 30 metros. O conxunto desas edificacións ou elementos que superen os 12 metros de altura, deberán cumprir as seguintes condicións:
 1. A ocupación en planta do conxunto da superficie de edificacións e elementos que superen os 12 metros de altura, non poderá superar o 30 % da superficie correspondente á área de movemento da edificación.
 2. A localización de elementos ou edificacións que superen os 12 metros de altura deberá fixarse preferentemente na zona da parcela onde se minimize o seu impacto visual.
 - Excepcionalmente, sempre que sexa necesario para o correcto desenvolvemento da actividade do complexo industrial, poderán autorizarse alturas superiores ás definidas anteriormente nalgún dos elementos aos que se refire o punto anterior (silos, almacéns verticais ou depósitos elevados), así como en determinadas instalacións, maquinaria ou dispositivos pertencentes ao complexo industrial. A xustificación para poder recorrer á devandita excepción, e os elementos aos que esta se lle pode aplicar, fundamentarase, exclusivamente, nas necesidades que expoñan os procesos tecnolóxicos asociados aos usos permitidos.
 - As entreplantas de oficinas ou almacéns autorizaranse, gardando as condicións previstas nestas Ordenanzas.
- **Espazos libres de parcela:** Os espazos libres de parcela cumprirán as condicións establecidas no artigo 50 destas Ordenanzas reguladoras.
- **Sotos e semisotos:** Autorizaranse, gardando as condicións previstas no artigo 24 destas Ordenanzas reguladoras, non computando edificabilidade.
- **Voos e peiraos de carga:** Autorizaranse, gardando as condicións previstas no artigo 25 destas Ordenanzas reguladoras.



Poderanse definir no proxecto de parcelación **parcelas con uso dotacional** en categoría servizos urbanos para a localización de centros de transformación ou outras instalacións, que estarán eximidas das restricións fixadas neste apartado. Estas parcelas serán de dominio público, excepto as que sexan cedidas ás empresas subministradoras. O seu uso principal será o de dotacional en categoría servizos urbanos. As construcións e instalacións que se desenvolvan non consumirán ocupación de solo nin edificabilidade lucrativa.

– CONDICIÓN DE USO:

- a) Uso principal: INDUSTRIAL, en todas as categorías.
- b) Usos alternativos: TERCIARIO, na categoría Comercial e Oficinas, definidos no artigo 35.
- c) Usos complementarios: Os definidos no artigo 36.
- d) Usos prohibidos: Todos os usos non incluídos nos apartados anteriores.

– CONDICIÓN DE ESTÉTICA E DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDADE E HIXIENE:

Serán de aplicación as establecidas nas ordenanzas xerais da presente normativa.

– PRAZAS DE APARCAMENTO:

No interior da parcela será necesario dispor de espazo para as prazas de aparcamento establecidas no cadro de características

– AGRUPACIÓN E SEGREGACIÓN DE PARCELAS:

Permítese a agrupación e segregación das parcelas nos termos establecidos nos artigos 27 e 28 da presente Normativa

Artigo 66. ORDENANZA EQ – EQUIPAMIENTOS

Aplicase esta ordenanza aos ámbitos definidos nos planos de ordenación que se reservan para equipamento público (DOT-EQ). Dot.Eq.01 forma parte da ordenación estruturante e Dot.Eq.02 se sitúa no ámbito de ordenación con determinacións de eficacia diferida nº 3.

– CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN:

- **Tipoloxía edificatoria:** Illada
- **Aliñacións:** as establecidas nos planos de Ordenación
- **Recuamentos:** os establecidos nos planos de ordenación
- **Ocupación máxima:** será a resultante de aplicar os recuamentos mínimos esixibles á parcela



- **Edificabilidade máxima:** 1 m²/m²
- **Altura máxima e número de plantas:**
 - A altura máxima de cornixa será de 12 metros, medida segundo se establece no artigo 20 desta Normativa.
 - O número máximo de plantas será de 3 (baixo + 2).
 - Por encima da altura máxima de cornixa permítese as cubertas, elementos e instalacións que cumprirán as condicións establecidas nas Ordenanzas Reguladoras ata un máximo de 2 m de altura (altura máxima: 14 metros ao cume da cuberta).
- **Espazos libres de parcela:** Os espazos libres de parcela cumprirán as condicións establecidas no artigo 50 destas Ordenanzas reguladoras.
- **Sotos e semisotos:** Autorizaranse, gardando as condicións previstas no artigo 24 destas Ordenanzas reguladoras, non computando edificabilidade.

– **CONDICIÓN DE USO:**

- a) Uso principal: EQUIPAMENTO, en todas as categorías.
- b) Usos complementarios: Autorízanse os usos vencellados ao equipamento principal, como oficinas, almacenaxe, garaxe-aparcadoiro, etc. E o uso vivenda destinada exclusivamente ao persoal encargado da vixilancia e conservación dos usos desenvolvidos e cunha única vivenda na totalidade do ámbito que nos poderá ter unha superficie construída superior a 150 m². A superficie destinada a vivenda computará ma edificabilidade.
- c) Usos prohibidos: Todos os usos non incluídos nos apartados anteriores.

– **CONDICIÓN DE ESTÉTICA E DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDADE E HIXIENE:**

Serán de aplicación as establecidas nas ordenanzas xerais da presente normativa.

– **PRAZAS DE APARCAMENTO:**

No interior da parcela será necesario dispor de espazo para as prazas de aparcamento en número de 0,75 prazas por cada 100 m² construídos.

Artigo 67. ORDENANZA EL – ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

Esta Ordenanza aplicarase nas zonas grafadas nos planos de ordenación como DOT-EL.



Nas zonas así definidas, ademais do USO DOTACIONAL de ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES, tamén se admiten as edificacións que dean servizo a esta zona como quioscos, aseos, usos recreativos e/o deportivos ao aire libre etc. coas seguintes restricións:

- a) A ocupación do solo por todos eles non será superior ao 15% da extensión total das zonas verdes. No caso de instalacións deportivas descubertas, a porcentaxe de ocupación poderá chegar ao 25%.
- b) Permítese a localización de aparcamentos para bicicleta.
- c) Permítese a execución de redes de servizos, preferentemente soterradas baixo senda peonil
- d) Non se consideran edificacións as construcións propias de mobiliario urbano e as asociadas á rede de infraestrutura e servizos, como as balsas de tratamento de pluviais con técnicas de drenaxe urbana sostible (TDUS) que serán localizadas nas zonas libres públicas.

Artigo 68. ORDENANZA IC – REDE VIARIA E APARCADOIROS (INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN)

Esta ordenanza aplicarase á rede viaria (calzadas, beirarrúas e aparcadoiros) incluída no ámbito de actuación e grafada nos planos de ordenación.

Nos planos de ordenación inclúese unha sección viaria indicativa. O proxecto de urbanización ou de desenvolvemento e urbanización poderá adaptar a configuración dos elementos da sección viaria (beirarrúa, calzada, etc.) pero mantendo a anchura total definida para cada rúa no presente documento.

A rede viaria cumprirá as condicións establecidas nas NORMAS DE URBANIZACIÓN destas Ordenanzas Reguladoras.

Só se permite o USO DOTACIONAL de INFRAESTRUTURAS DE COMUNICACIÓN VIARIA.

Artigo 69. ORDENANZA IS – INFRAESTRUTURAS DE REDES DE SERVICIOS

Esta Ordenanza aplicarase na zona grafada en planos de Ordenación como DOT-IS, que se corresponde coas dúas parcelas destinadas ao Sistema Xeral de Servizos Urbanos:

- Parcela ao norte do ámbito destinada á albergar o SUDS para augas pluviais e a infraestrutura de bombeo e impulsión para augas residuais.
- Parcela ao sueste do ámbito destinada a albergar os depósitos de abastecemento de auga potable e a estación depuradora de augas residuais.

Con independencia do anterior, ditas parcelas poderán albergar calquera outra infraestrutura destinada aos servizos técnicos da Área Industrial de Paderne de Allariz.

Non se establecen recuamentos, aliñacións, ocupación nin edificabilidade máxima.

Só se permite o USO DOTACIONAL de SERVICIOS URBANOS.



Artigo 70. CADROS DE CARACTERÍSTICAS

Ordenación estruturante

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m ² edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Plazas de aparcamiento	1.498 plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público <i>1p/100m² edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	374 plazas
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público <i>1p/40 plazas o fracción</i>	10 plazas

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estruturante

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,13 m ² /m ²	
Superficie construida máxima	149.755 m ²	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	158.421 m ²	13,82%
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	106.501 m ²	9,29%
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.373 plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	40 plazas	



DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO	158.421 m²	13,82%
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m ²	

ÁMBITO A

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	23.639 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	26.003 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	196 plazas

ÁMBITO B

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	14.925 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	16.418 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	124 plazas

ÁMBITO C

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	25.503 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	28.053 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	211 plazas

ÁMBITO F

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	52.517 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas

ÁMBITO G

Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	24.331 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	26.764 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	201 plazas



Equipamiento		4.827 m²	0,42%
Espacios libres públicos		230.108 m²	20,08%
Sistema viario y aparcamiento		106.501 m²	9,29%
Viales		66.413 m ²	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m ²	
	AP-01	24.207 m ²	
	AP-02	4.023 m ²	
	AP-03	7.397 m ²	
	AP-04	4.461 m ²	
Plazas de aparcamiento		2.499 plazas	
Dominio público		1.373 plazas	
Viales		218 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
Parcelas		1.126 plazas	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
Reserva viario		46.483 m²	4,06%
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m ²	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m ²	
Futura glorieta en calle A3		353 m ²	
Sistema general viario		24.765 m²	2,16%
Margen OU-0103		24.765 m ²	
Servicios Técnicos		20.891 m²	1,82%
Serv. Tec. 01		8.945 m ²	
Serv. Tec. 02		11.946 m ²	



Posibles escenarios de ordenación no ámbito de determinación de eficacia diferida

Escenario Nivel A

SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	1.146.222 m ²
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	15.452 m ²
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m ²
Conexión con OU-0103	1.273 m ²
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m ²
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	1.161.674 m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m ² edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

ORDENACIÓN NIVEL A

Plazas de aparcamiento	5.527 plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.382 plazas
<i>1p/100m² edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	35 plazas
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,48 m ² /m ²	
Superficie construida máxima	552.692 m ²	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	695.670 m ²	60,69%
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	123.478 m ²	10,77%
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.908 plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	40 plazas	



DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO	695.670 m²	60,69%
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m ²	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	537.249 m ²	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		26.003 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		16.418 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		28.053 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		118.734 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		89.051 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		668 plazas

ÁMBITO	E	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		418.515 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		313.886 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		2.355 plazas

ÁMBITO	F	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		70.023 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		52.517 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		394 plazas



ÁMBITO	G		
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I	
Superficie		24.331 m ²	
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²	
Superficie construída máxima		26.764 m ²	
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		201 plazas	
Equipamiento		4.827 m²	0,42%
Dot. Eq. 01		4.827 m ²	
Espacios libres públicos		230.108 m²	20,08%
Sistema viario y aparcamiento		123.478 m²	10,77%
Viales		66.413 m ²	
Bolsas de aparcamiento		57.065 m ²	
	AP-01	24.207 m ²	
	AP-02	4.023 m ²	
	AP-03	7.397 m ²	
	AP-04	4.461 m ²	
	AP-05	16.977 m ²	
Plazas de aparcamiento		6.057 plazas	
Dominio público		1.908 plazas	
Viales		218 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.690 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
	AP-05	535 plazas	
Parcelas		4.149 plazas	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D		668 plazas	
Ámbito E		2.355 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
Reserva viario		46.483 m²	4,06%
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m ²	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m ²	
Futura glorieta en calle A3		353 m ²	
Sistema general viario		24.765 m²	2,16%
Margen OU-0103		24.765 m ²	
Servicios Técnicos		20.891 m²	1,82%
Serv. Tec. 01		8.945 m ²	
Serv. Tec. 02		11.946 m ²	



Escenario Nivel B

SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	1.146.222 m ²
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	15.452 m ²
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m ²
Conexión con OU-0103	1.273 m ²
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m ²
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	1.161.674 m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m ² edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

ORDENACIÓN NIVEL B

Plazas de aparcamiento	5.343 plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.336 plazas
<i>1p/100m² edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	34 plazas
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,47 m ² /m ²	
Superficie construida máxima	534.342 m ²	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	671.204 m ²	58,56%
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	130.967 m ²	11,43%
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.495 plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	48 plazas	



DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO	671.204 m²	58,56%
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m ²	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	512.783 m ²	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		26.003 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		16.418 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		28.053 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		42.485 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		39.397 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	190.074 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	142.556 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	1.070 plazas

ÁMBITO	E2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	213.534 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	160.151 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	1.202 plazas

ÁMBITO	F
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	52.517 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas

ÁMBITO	G
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	24.331 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	26.764 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	201 plazas

Equipamiento	21.804 m²	1,90%
Dot. Eq. 01	4.827 m ²	
Dot. Eq. 02	16.977 m ²	

Espacios libres públicos	230.108 m²	20,08%
---------------------------------	------------------------------	---------------

Sistema viario y aparcamiento	130.967 m²	11,43%
Viales	90.879 m ²	
Bolsas de aparcamiento	40.088 m ²	
AP-01	24.207 m ²	
AP-02	4.023 m ²	
AP-03	7.397 m ²	
AP-04	4.461 m ²	



Plazas de aparcamiento		5.508 plazas	
Dominio público		1.495 plazas	
Viales		340 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
Parcelas		4.013 plazas	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D1		319 plazas	
Ámbito D2		296 plazas	
Ámbito E1		1.070 plazas	
Ámbito E2		1.202 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
Reserva viario		46.483 m²	4,06%
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m ²	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m ²	
Futura glorieta en calle A3		353 m ²	
Sistema general viario		24.765 m²	2,16%
Margen OU-0103		24.765 m ²	
Servicios Técnicos		20.891 m²	1,82%
Serv. Tec. 01		8.945 m ²	
Serv. Tec. 02		11.946 m ²	



Escenario Nivel C

SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	1.146.222 m ²
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	15.452 m ²
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m ²
Conexión con OU-0103	1.273 m ²
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m ²
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	1.161.674 m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m ² edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

ORDENACIÓN NIVEL C

Plazas de aparcamiento	5.438 plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.359 plazas
<i>1p/100m² edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	34 plazas
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,47 m ² /m ²	
Superficie construida máxima	543.779 m ²	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	641.200 m ²	55,94%
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	160.971 m ²	14,04%
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.800 plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	48 plazas	



DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO	641.200 m²	55,94%
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m ²	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	482.779 m ²	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		26.003 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		16.418 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		28.053 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		42.485 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		39.397 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	54.213 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	40.660 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	305 plazas

ÁMBITO	E1.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	110.262 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	82.697 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	621 plazas

ÁMBITO	E1.3
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	10.848 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	11.933 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	90 plazas

ÁMBITO	E2.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	117.873 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	88.405 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	664 plazas

ÁMBITO	E2.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	80.408 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	88.449 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	664 plazas

ÁMBITO	F
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	70.023 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	52.517 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	394 plazas

ÁMBITO	G
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	24.331 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	26.764 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	201 plazas



Equipamiento		21.804 m²	1,90%
Dot. Eq. 01		4.827 m ²	
Dot. Eq. 02		16.977 m ²	
Espacios libres públicos		230.108 m²	20,08%
Sistema viario y aparcamiento		160.971 m²	14,04%
Viales		120.883 m ²	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m ²	
	AP-01	24.207 m ²	
	AP-02	4.023 m ²	
	AP-03	7.397 m ²	
	AP-04	4.461 m ²	
Plazas de aparcamiento		5.885 plazas	
Dominio público		1.800 plazas	
Viales		645 plazas	
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas	
	AP-01	727 plazas	
	AP-02	109 plazas	
	AP-03	190 plazas	
	AP-04	129 plazas	
Parcelas		4.085 plazas	
Ámbito A		196 plazas	
Ámbito B		124 plazas	
Ámbito C		211 plazas	
Ámbito D1		319 plazas	
Ámbito D2		296 plazas	
Ámbito E1.1		305 plazas	
Ámbito E1.2		621 plazas	
Ámbito E1.3		90 plazas	
Ámbito E2.1		664 plazas	
Ámbito E2.2		664 plazas	
Ámbito F		394 plazas	
Ámbito G		201 plazas	
Reserva viario		46.483 m²	4,06%
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)		42.024 m ²	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO		4.106 m ²	
Futura glorieta en calle A3		353 m ²	
Sistema general viario		24.765 m²	2,16%
Margen OU-0103		24.765 m ²	
Servicios Técnicos		20.891 m²	1,82%
Serv. Tec. 01		8.945 m ²	
Serv. Tec. 02		11.946 m ²	



Escenario Nivel D

SUPERFICIES GLOBALES

Superficie del ámbito	1.146.222 m ²
<i>Porcentajes expresados respecto a la superficie del ámbito sin conexiones exteriores</i>	
Área para conexiones exteriores viarias	15.452 m ²
Conexión con OU-101 (provisional)	1.663 m ²
Conexión con OU-0103	1.273 m ²
Conexión con actuación C2 y C7 del PSRVO	12.516 m ²
Superficie del ámbito con conexiones exteriores	1.161.674 m ²

CRITERIOS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN

GENERAL

Espacios libres y zonas verdes	La superficie que justifique el PEOSE
Equipamientos	La superficie que justifique el PEOSE
Plazas de aparcamiento	1p/100m ² edificables
Plazas de aparcamiento de dominio público	Al menos 1/4 en dominio público
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	1p/40 plazas o fracción

ORDENACIÓN NIVEL D

Plazas de aparcamiento	5.073 plazas
Plazas de aparcamiento de dominio público	1.268 plazas
<i>1p/100m² edificables (al menos 1/4 en dominio público)</i>	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	32 plazas
<i>1p/40 plazas o fracción</i>	

Sombreado en azul las superficies que incluyen parte del ámbito de ordenación de eficacia diferida o dependen de dicho ordenación y no solo de la estructurante

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad	0,44 m ² /m ²	
Superficie construida máxima	507.259 m ²	
Superficie ocupación parcelas lucrativas	630.030 m ²	54,97%
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²	20,08%
Sistema viario y aparcamientos	172.141 m ²	15,02%
Plazas de aparcamiento de dominio público	2.020 plazas	
Plazas de aparcamiento para movilidad reducida en dominio público	48 plazas	



DESGLOSE DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE USO LUCRATIVO	630.030 m²	54,97%
ÁMBITO ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	158.421 m ²	
ÁMBITO ORDENACIÓN EFICACIA DIFERIDA	471.609 m ²	

ÁMBITO	A	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		23.639 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		26.003 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		196 plazas

ÁMBITO	B	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		14.925 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		16.418 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		124 plazas

ÁMBITO	C	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		25.503 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima		28.053 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		211 plazas

ÁMBITO	D1	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		56.646 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		42.485 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		319 plazas

ÁMBITO	D2	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		52.529 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima		39.397 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		296 plazas



ÁMBITO	E1.1
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	54.213 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	40.660 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	305 plazas

ÁMBITO	E1.2a
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	52.429 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	39.322 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	295 plazas

ÁMBITO	E1.2b
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	52.429 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	39.322 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	295 plazas

ÁMBITO	E1.3
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	10.848 m ²
Edificabilidad	1,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	11.933 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	90 plazas

ÁMBITO	E2.1a
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	56.029 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	42.022 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	316 plazas

ÁMBITO	E2.1b
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	56.078 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	42.059 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	316 plazas

ÁMBITO	E2.2
Ordenanza	ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie	80.408 m ²
Edificabilidad	0,75 m ² /m ²
Superficie construida máxima	60.306 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	453 plazas



ÁMBITO	F	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		70.023 m ²
Edificabilidad		0,75 m ² /m ²
Superficie construída máxima		52.517 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		394 plazas

ÁMBITO	G	
Ordenanza		ORDENANZA INDUSTRIAL O-I
Superficie		24.331 m ²
Edificabilidad		1,10 m ² /m ²
Superficie construída máxima		26.764 m ²
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado		201 plazas

Equipamiento		21.804 m²	1,90%
Dot. Eq. 01		4.827 m ²	
Dot. Eq. 02		16.977 m ²	

Espacios libres públicos		230.108 m²	20,08%
---------------------------------	--	------------------------------	---------------

Sistema viario y aparcamiento		172.141 m²	15,02%
Viales		132.053 m ²	
Bolsas de aparcamiento		40.088 m ²	
	AP-01	24.207 m ²	
	AP-02	4.023 m ²	
	AP-03	7.397 m ²	
	AP-04	4.461 m ²	

Plazas de aparcamiento		5.831 plazas
Dominio público		2.020 plazas
Viales		865 plazas
Bolsas de aparcamiento		1.155 plazas
	AP-01	727 plazas
	AP-02	109 plazas
	AP-03	190 plazas
	AP-04	129 plazas

Parcelas		3.811 plazas
Ámbito A		196 plazas
Ámbito B		124 plazas
Ámbito C		211 plazas
Ámbito D1		319 plazas
Ámbito D2		296 plazas
Ámbito E1.1		305 plazas
Ámbito E1.2a		295 plazas
Ámbito E1.2b		295 plazas



Ámbito E1.3	90 plazas
Ámbito E2.1a	316 plazas
Ámbito E2.1b	316 plazas
Ámbito E2.2	453 plazas
Ámbito F	394 plazas
Ámbito G	201 plazas

Reserva viario	46.483 m²	4,06%
Actuación C2 del PSRVO (Ronda Este, tramo 2)	42.024 m ²	
Conexión con la actuación C2 y C7 del PSRVO	4.106 m ²	
Futura glorieta en calle A3	353 m ²	
Sistema general viario	24.765 m²	2,16%
Margen OU-0103	24.765 m ²	
Servicios Técnicos	20.891 m²	1,82%
Serv. Tec. 01	8.945 m ²	
Serv. Tec. 02	11.946 m ²	

