

DOCUMENTO IX

REGULAMENTACIÓN

O presente documento contén as normas e ordenanzas que regulan o presente proxecto e forma parte do PROXECTO SECTORIAL PARA A AMPLIACIÓN DO PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO DE VIGO. Devandito documento contén, en cumprimento do artigo 16º do PSOAEG: Regulamentación detallada dos usos pomenorizados, volumes, características técnicas e condicións de deseño e adaptación á contorna das infraestruturas, dotacións ou instalacións. O mesmo estrutúrase segundo o seguinte esquema:

ÍNDICE

TÍTULO 1.- NORMAS DE CARÁCTER XERAL.....	5
CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS.....	5
Artigo 1. Ámbito	5
Artigo 2. Obxecto do Proxecto Sectorial	5
Artigo 3. Natureza e contido	5
Artigo 4. Eficacia	5
Artigo 5. Vixencia	5
Artigo 6. Licenzas.....	5
CAPÍTULO 2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO	6
Artigo 7. Cualificación do solo.....	6
CAPITULO 3. EXECUCIÓN DO PROXECTO SECTORIAL, DESENVOLVEMENTO E URBANIZACIÓN.....	6
Artigo 8. Polígonos de actuación.....	6
Artigo 9. Sistema de actuación.....	6
Artigo 10. Parcelación e segregación de parcelas.....	6
Artigo 11. Proxectos de Urbanización.....	6
CAPÍTULO 4. CONDICIÓNS MÍNIMAS DA URBANIZACIÓN	6
Artigo 12. Rede viaria	6
Artigo 13. Rede de saneamento.....	7
Artigo 14. Rede de distribución de auga	7
Artigo 15. Rede de enerxía eléctrica	7



Artigo 16. Iluminación pública	8
Artigo 17. Rede de gas	8
Artigo 18. Rede de telefonía	8
TÍTULO 2.- NORMAS XERAIS DE USO	8
CAPÍTULO 1. XENERALIDADES	8
Artigo 19. Definicións	8
Artigo 20. Clasificación	9
CAPITULO 2. USO TERCIARIO	9
Artigo 21. Disposicións xerais.....	9
Artigo 22. Uso comercial	9
Artigo 23. Uso oficinas	9
Artigo 24. Uso recreativo	10
Artigo 25. Uso hostaleiro	10
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL	10
Artigo 26. Disposicións xerais.....	10
Artigo 27. Uso loxístico.....	11
Artigo 28. Uso almacén	11
CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL	11
Sección Primeira. - Disposicións Xerais	11
Artigo 29. Definición.....	11
Artigo 30. Clasificación	11
Sección Segunda. - Equipamentos	11
Artigo 31. Definición.....	11
Artigo 32. Clasificación	11
Artigo 33. Condicións	12
Sección Terceira. - Uso Garaxe-Aparcadoiro	12
Artigo 34. Definición.....	12
Artigo 35. Categorías.....	12
Sección Cuarta. - Uso de Espazos Libres e Zonas Verdes	12
Artigo 36. Definición.....	12
Artigo 37. Categorías	12
Sección Quinta. - Uso viario	13
Artigo 38. Definición.....	13
Sección Sexta. - Infraestruturas de Servizo	13
Artigo 39. Definición.....	13



Sección Sétima. - Servizos Técnicos	13
Artigo 40. Definición.....	13
TÍTULO 3.- NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN.....	13
CAPÍTULO 1. CONDICIÓNS RELATIVAS Á EDIFICABILIDADE E AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO. DEFINICIÓNS.....	13
Artigo 41. Edificabilidade máxima.....	13
Artigo 42. Superficie edificable máxima	13
CAPÍTULO 2. CONDICIÓNS DE PARCELA. DEFINICIÓNS	13
Artigo 43. Parcela	13
Artigo 44. Parcela mínima	14
Artigo 45. Lindeiros	14
Artigo 46. Liña de edificación	14
Artigo 47. Espazo libre de parcela.....	14
CAPÍTULO 3. CONDICIÓNS DE POSICIÓN. DEFINICIÓNS.....	14
Artigo 48. Ocupación máxima	14
Artigo 49. Retranqueo mínimo	14
Artigo 50. Plano de fachada	14
CAPITULO 4. CONDICIÓNS DE VOLUME E FORMA. DEFINICIÓNS	14
Artigo 51. Rasante	14
Artigo 52. Altura de coroación	16
Artigo 53. Altura máxima de cornixa.....	16
Artigo 54. Altura de planta.....	16
Artigo 55. Planta soto.....	16
Artigo 56. Planta semisoto	16
Artigo 57. Planta baixa	17
Artigo 58. Planta piso	17
Artigo 59. Cuberta	17
Artigo 60. Medición da altura da edificación	17
CAPITULO 5. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS. DEFINICIÓNS	17
Artigo 61. Edificación exenta ou illada	17
Artigo 62. Edificación encostada.....	17
Artigo 63. Edificación auxiliar	17
TÍTULO 4.- NORMAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE	18
CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓNS XERAIS	18
Artigo 64. Determinacións do Informe Ambiental Estratéxico	18



Artigo 65.	Consideracións respecto ao cambio climático	18
Artigo 66.	Protección do medio ambiente	18
CAPÍTULO 2. XESTIÓN DA AUGA		18
Artigo 67.	Augas pluviais	18
Artigo 68.	Augas residuais.....	18
CAPÍTULO 3. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA		19
Artigo 69.	Protección contra la contaminación acústica.....	19
TÍTULO 5.- ORDENANZAS REGULADORAS.....		19
CAPITULO 1. NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS.....		19
Artigo 70.	Sistema xeral viario	19
CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA		19
Artigo 71.	Ámbito de aplicación	19
Artigo 72.	División en zonas	19
Artigo 73.	Ordenanza 1ª. Área comercial 1 (O.C.1).....	19
Artigo 74.	Ordenanza 2ª. Área comercial 2 (O.C.2).....	21
Artigo 75.	Ordenanza 3ª. Zonas verdes (Z.V.)	23
Artigo 76.	Ordenanza 4ª. Viario (V).....	24
Artigo 77.	Ordenanza 5ª. Zonas de aparcadoiro (AP)	25
Artigo 78.	Ordenanza 6ª. Servizos Técnicos.....	25
Artigo 79.	Normativa dos elementos de patrimonio etnográfico.....	26
Artigo 80.	Catálogo dos elementos do patrimonio etnográfico	29
Artigo 81.	Medidas correctoras e/ou minimizadoras de impactos.....	57
81.1.	Paisaxe	57
81.2.	Patrimonio natural	57
81.3.	Ocupación do solo	58
81.4.	Patrimonio cultural.....	59
81.5.	Ciclo hídrico	59
81.6.	Enerxía	60
81.7.	Poboación.....	60
81.8.	Atmosfera e cambio climático.....	60
81.9.	Ciclo de materiais	61
81.10.	Conclusión	62



TÍTULO 1.- NORMAS DE CARÁCTER XERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1. Ámbito

1. O ámbito de aplicación das Normas e Ordenanzas Reguladoras recollidas neste documento será o delimitado polo presente Proxecto Sectorial da Ampliación do Parque Tecnolóxico e Loxístico de Vigo, situado no Concello de Vigo.
2. Dita ampliación conta cunha superficie de 252.484 m² tal e como se recolle no plano PD-2.- Plano de Zonificación.

Artigo 2. Obxecto do Proxecto Sectorial

O presente PROXECTO SECTORIAL ten por obxecto o desenvolvemento da ficha co código 36057012 do PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE ÁREAS EMPRESARIAIS DE GALICIA, en diante PSOAEG.

Artigo 3. Natureza e contido

1. A normativa do Proxecto Sectorial, en diante PS será a propia para o desenvolvemento das actividades empresariais, comerciais e industriais, así como as das infraestruturas que lles sexan complementarias.
2. A designación e asignación dos usos permitidos e das cautelas que corresponden en cada caso veñen detalladas nos Títulos Segundo e Cuarto da presente normativa.
3. A ordenación do solo vén definida no Título Quinto desta normativa e no plano PD-2.- Plano de Zonificación.

Artigo 4. Eficacia

As determinacións deste PS terán forza vinculante para as administracións públicas e para os particulares e prevalecerán sobre as determinacións do plan urbanístico vixente.

Artigo 5. Vixencia

1. O presente Proxecto Sectorial terá vixencia indefinida, sen prexuízo das modificacións que puidesen introducirse no mesmo.
2. A modificación do Proxecto Sectorial suxeitarase ás disposicións recollidas pola regulamentación vixente.

Artigo 6. Licenzas

Para a realización, dentro do ámbito de aplicación do presente Proxecto Sectorial, dos actos de edificación e usos do solo establecidos na lexislación vixente, será imprescindible a obtención previa da autorización municipal, sen prexuízo das autorizacións, licenzas ou concesións que fosen procedentes con arranxo á lexislación específica aplicable.

Non será necesaria autorización municipal, as actuacións para as que se contemplan excepcións á obtención de licenza no artigo 34 da Lei 9/2014, do 9 de maio, Xeral de Telecomunicacións, a disposición adicional terceira da Lei 12/2012, do 26 de decembro e a disposición adicional oitava da Lei 38/1999, do 5 de novembro.



CAPÍTULO 2. RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO

Artigo 7. Cualificación do solo

1. O ámbito do Proxecto Sectorial divídese nas seguintes zonas:
 - Área comercial 1 (OC1)
 - Área comercial 2 (OC2)
 - Servizos Técnicos (ST)
 - Zonas verdes (ZV)
 - Viario (V)
 - Zonas de aparcadoiro (AP)
2. A delimitación destas zonas, refléxase no plano PD-2.- Plano de Zonificación

CAPITULO 3. EXECUCIÓN DO PROXECTO SECTORIAL, DESENVOLVEMENTO E URBANIZACIÓN

Artigo 8. Polígonos de actuación

A execución do Proxecto Sectorial realizarase mediante un único polígono de actuación.

Artigo 9. Sistema de actuación

O sistema de actuación aplicable será o de expropiación.

Artigo 10. Parcelación e segregación de parcelas

Conformará parcelas edificables, de acordo coas condicións establecidas nas Ordenanzas Particulares do presente PS.

Artigo 11. Proxectos de Urbanización

En desenvolvemento das previsións do PS, redactarase un proxecto de urbanización que abarcará un só polígono coincidente coa totalidade do sector. Este desenvolverase nunha soa etapa.

Este proxecto de urbanización aprobarase, previa audiencia do concello ou concellos afectados, por resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Unha vez finalizadas as obras de urbanización conforme ao proxecto aprobado e, no seu caso, as modificacións autorizadas, as obras serán recibidas polo concello correspondente e destinadas aos usos previstos no Proxecto Sectorial.

O proxecto de urbanización non poderá modificar as previsións deste PS, con todo, admítense os axustes necesarios que permitan unha mellor adaptación da vialidade ao terreo, explanacións e/ou rasantes.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN MÍNIMAS DA URBANIZACIÓN

Artigo 12. Rede viaria

Os proxectos que definan a rede viaria deberán ter en conta as seguintes determinacións:

As calzadas realizaranse con firmes flexibles, os bordos serán de formigón e o seu deseño e colocación permitirán a máxima liberdade de acceso ás parcelas.



Os accesos ás parcelas definiranse no proxecto de urbanización, realizándose desde aqueles puntos dos viais que se consideren máis adecuados desde o punto de vista técnico.

Artigo 13. Rede de saneamento

A rede de saneamento cumprirá as condicións esixidas nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).

As condicións esixibles mínimas para a rede de saneamento serán:

- O sistema será separativo.
- Dispoñeranse arquetas de acometida á rede en todas as parcelas.
- A distancia máxima entre pozos de rexistro será de 50 metros.
- A profundidade mínima da rede será de 1,00 m desde a rasante ata a xeratriz superior da tubaxe.
- As conducións irán preferentemente baixo beirarrúas, aparcadoiros, zonas e espazos públicos.
- A velocidade máxima das conducións será 5 m/s e a mínima 0,5 m/s.
- O diámetro mínimo dos tubos será de 30 cm, excepto nas acometidas que se poderán reducir.

Artigo 14. Rede de distribución de auga

A rede de saneamento cumprirá as condicións esixidas nas Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITOHG).

As condicións esixibles mínimas para o proxecto da rede de abastecemento de auga serán:

- Presión de traballo mínima das tubaxes: 16 atmosferas.
- A velocidade mínima será de 0,3 m/s e a máxima admisible 2 m/s.
- As tubaxes irán baixo beirarrúas ou zonas verdes.
- Dispoñeranse puntos de toma en todas as parcelas.
- Nos puntos altos e baixos das conducións colocaranse ventosas e desaugadoiros.
- Na rede de distribución dispoñeranse bocas de rego.
- A profundidade mínima da rede será de 0,80 m baixo beirarrúas e de 1,0 m baixo calzada.

Artigo 15. Rede de enerxía eléctrica

As condicións mínimas esixibles para o Proxecto da rede de enerxía eléctrica serán as seguintes:

- As redes de media tensión (MT) e baixa tensión (BT) serán subterráneas.
- Relación de Transformación: 15 20kV/400 230V.

En calquera caso, estarase ás disposicións vixentes no momento de redacción do correspondente Proxecto de Urbanización.

O proxecto de urbanización incluírá as conducións subterráneas para as redes de media e baixa tensión, coas súas correspondentes arquetas de rexistro. O cableado eléctrico e Centros de Transformación (CT) serán obxecto de proxecto específico.

O deseño das conducións subterráneas farase de acordo coas normas particulares da compañía distribuidora e á normativa vixente respecto diso.



As seccións e materiais utilizables nos condutores serán os que resulten dos cálculos correspondentes, unha vez que se demostre o cumprimento das prescricións establecidas no Regulamento Electrotécnico para Baixa tensión e as súas Instrucións técnicas complementarias (MI BT).

Artigo 16. Iluminación pública

Os proxectos de iluminación pública cumprirán as condicións esixidas no REBT e as condicións seguintes como mínimo, sempre se poderán mellorar co correspondente proxecto de urbanización:

- Cableado alimentación á luminaria: En canto aos condutores de acometida ás luminarias, que van desde a caixa de derivación ao pé da columna ata a luminaria, deberán ser flexibles RV- K, de 3 x 2,5 mm² de sección, que inclúe fase, neutro e condutor de protección para a posta a terra da luminaria. Serán de 0,6/1 kV de tensión de servizo con illamento de polietileno reticulado e cuberta exterior de PVC.
- Liña eléctrica: Os condutores empregados serán de cobre, unipolares, flexibles RV- K, con illamento de polietileno reticulado con cuberta exterior de PVC, de 0,6/1 kV de tensión de servizo. Deberán cumprir a norma UNE 21 123 e irán sempre baixo tubo.
- As luminarias irán pechadas con pechadura antivandálica.

Os valores lumínicos serán establecidos, segundo o tipo de vía, polos correspondentes proxectos técnicos.

Nos cruces de vías que teñan a consideración de perigosos, terán un aumento de iluminación do 25% respecto das vías onde están situados.

Artigo 17. Rede de gas

O proxecto de urbanización incluírá as canalizacións necesarias para o abastecemento de gas, seguindo as indicacións da compañía subministradora e a lexislación vixente de aplicación.

Artigo 18. Rede de telefonía

O proxecto de urbanización incluírá as canalizacións necesarias para a rede de telecomunicacións, seguindo a lexislación vixente de aplicación.

TÍTULO 2.- NORMAS XERAIS DE USO

CAPÍTULO 1. XENERALIDADES

Artigo 19. Definicións

- a) Uso maioritario ou principal: Uso permitido que dispón de maior superficie edificable computada en metros cadrados de teito en cada zona do parque.
- b) Uso pormenorizado: Corresponde ás diferentes tipoloxías nas que pode desagregar o uso maioritario ou principal.
- c) Uso compatible: Uso permitido que o planeamento considera que, en determinada proporción, pode substituír ao principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga contando coa maior superficie edificable.
- d) Uso complementario: Uso permitido cuxa implantación vén determinada como demanda do uso principal e nunha proporcionada relación con este.



Artigo 20. Clasificación

USOS PRINCIPAIS	USOS PORMENORIZADOS
Terciario	Comercio, Oficinas, Recreativo, Hostaleiro
Industriais	Almacenaxe e loxístico
Dotacional	Equipamentos, servizos urbanos, espazos libres e zonas verdes, viario, garaxe-aparcadoiro e servizos técnicos

CAPITULO 2. USO TERCIARIO

Artigo 21. Disposicións xerais

1. Defínese como terciario aquel uso que comprende as actividades destinadas ao comercio, o turismo, o lecer ou a prestación de servizos.
2. Distínguense, entre outros, os seguintes usos terciarios pormenorizados: Comercial, oficinas, recreativo e hostaleiro.

Artigo 22. Uso comercial

1. DEFINICIÓN

Uso comercial é aquel que comprende as actividades destinadas á subministración de mercadorías ao público mediante a venda polo miúdo ou á prestación de servizos a particulares. Distínguense as grandes superficies comerciais das convencionais, en virtude da súa normativa específica.

2. CATEGORÍAS

Establécense as seguintes categorías:

- Categoría 1ª: Edificio exclusivo para uso comercial predominante
- Categoría 2ª: Agrupación de locais comerciais con outros usos

3. CONDICIÓN

1. Serán de aplicación as condicións establecidas pola lexislación de carácter xeral e sectorial vixente e as presentes Ordenanzas aplicando, en caso de contradición, a de maior restrición.
2. Os locais comerciais que se establezan en soto, non poderán ser independentes do local inmediato superior, agás que teña unha das súas fachadas aberta a unha galería, patio ou similar que reciba parte da iluminación e ventilación natural.
3. Os comercios que se establezan en semisoto deberán ter entrada directa pola vía pública, galería, patio ou similar que reciba parte da iluminación e ventilación natural.
4. Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

Artigo 23. Uso oficinas

1. Uso que comprende locais destinados á prestación de servizos profesionais, financeiros, de información e outros, sobre a base da utilización e transmisión de información, ben ás empresas ou ben aos particulares.



2. Serán de aplicación as condicións establecidas pola lexislación de carácter xeral e sectorial vixente e as presentes Ordenanzas aplicando, en caso de contradición, a de maior restrición.
3. Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

Artigo 24. Uso recreativo

1. DEFINICIÓN

É o uso que comprende as actividades vinculadas ao lecer e esparexemento en xeral.

2. CONDICIÓN

1. No seu caso, cumpriran as condicións específicas da regulamentación de espectáculos públicos e actividades recreativas.
2. Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

Artigo 25. Uso hostaleiro

1. DEFINICIÓN

É o uso que comprende actividades destinadas a satisfacer o aloxamento temporal.

2. CONDICIÓN

1. No uso hostaleiro permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, perrucarías, piscina, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.
2. Prohíbense expresamente as modalidades de apartahoteis e os moteis.
3. Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

Artigo 26. Disposicións xerais

1. Defínese como industrial aquel uso que comprende as actividades destinadas ao almacenamento, distribución, obtención, elaboración, transformación e reparación de produtos.
2. Neste parque permítense os seguintes usos industriais pormenorizados: loxística e almacén.
3. Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.



Artigo 27. Uso loxístico

É aquel uso que comprende as operacións de distribución a gran escala de bens producidos, situadas en áreas especializadas para este fin.

Artigo 28. Uso almacén

É aquel uso que comprende o depósito, custodia e distribución almacenista tanto dos bens producidos como das materias primas necesarias para realizar o proceso produtivo.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL

Sección Primeira. - Disposicións Xerais

Artigo 29. Definición

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 dos cidadáns.

Artigo 30. Clasificación

Distínguense, entre outros, os seguintes usos dotacionais pormenorizados:

- a) EQUIPAMENTOS
- b) GARAXE-APARCADOIRO
- c) ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES
- d) VIARIO
- e) SERVIZOS URBANOS
- f) SERVIZOS TÉCNICOS

Sección Segunda. - Equipamentos

Artigo 31. Definición

É aquel uso que comprende as diferentes actividades destinadas a satisfacer as necesidades dos cidadáns.

Artigo 32. Clasificación

Establécense as seguintes tipoloxías:

- a) 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.
- b) Sanitario-asistencial: aquel que comprende as instalacións e servizos sanitarios, de asistencia ou benestar social.
- c) Socio-Cultural: aquel que comprende as actividades de índole cultural como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas da natureza e outros servizos de análoga finalidade.
- d) Deportivo: aquel uso que comprende as actividades destinadas á práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.



e) **Servizos públicos:** aquel que comprende instalacións relacionadas con servizos públicos como protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.

f) **Administrativo-institucional:** aquel uso que comprende os edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais, diplomáticas e de análoga finalidade.

Artigo 33. Condicións

Cando se trate dun edificio de uso exclusivo permitiranse as actividades e usos complementarios do principal, como restaurantes, tendas, servizos, garaxe, etc., que deberán cumprir as condicións de uso concretas que lles sexa de aplicación.

Se destinará un total de 1.000 m² de edificabilidade para equipamentos privados en total.

Sección Terceira. - Uso Garaxe-Aparcadoiro

Artigo 34. Definición

Inclúense dentro de uso de garaxe-aparcadoiro todo lugar, xa sexa edificación ou espazo aberto, destinado á estancia de vehículos. Tamén se inclúen dentro deste uso os servizos públicos de transporte e os seus lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos.

Artigo 35. Categorías

1. Categoría 1ª: Aparcadoiros destinados exclusivamente a vehículos lixeiros, turismos e derivados do turismo.
2. Categoría 2ª: Aparcadoiros destinados exclusivamente a vehículos non incluídos na categoría anterior.

Sección Cuarta. - Uso de Espazos Libres e Zonas Verdes

Artigo 36. Definición

Defínese como 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.

Artigo 37. Categorías

1. Categoría 1ª. 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. Categoría 2ª. Paseos peonís: zonas verdes de desenvolvemento lineal e preferentemente arborizados, destinados ao paseo e á estancia das persoas.
3. Categoría 3ª. 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. Categoría 4ª. 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.



Sección Quinta. - Uso viario

Artigo 38. Definición

É o uso que comprende as infraestruturas de transporte terrestre para calquera modalidade de tránsito, como son as estradas, os camiños, as rúas, os aparcadoiros, e os accesos ás parcelas, así como os seus elementos auxiliares.

Sección Sexta. - Infraestruturas de Servizo

Artigo 39. Definición

É o uso 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.

Sección Sétima. - Servizos Técnicos

Artigo 40. Definición

Teñen a consideración de uso de Servizos Técnicos os espazos especificamente reservados para a localización dos Servizos Técnicos necesarios para o correcto funcionamento do parque.

TÍTULO 3.- NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIÓN RELATIVAS Á EDIFICABILIDADE E AO APROVEITAMENTO URBANÍSTICO. DEFINICIÓNS

Artigo 41. Edificabilidade máxima

É un índice que expresa o límite máximo de edificabilidade, expresado en metros cadrados de teito por cada metro cadrado de solo, aplicable sobre a superficie de cada unha das parcelas resultantes.

Artigo 42. Superficie edificable máxima

É a superficie construíble máxima nunha parcela, ámbito, ou sector, referida aos diferentes usos, expresada en metros cadrados, resultante de aplicar á súa superficie a edificabilidade máxima.

A efectos do seu cómputo teranse en conta todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas en semisotos ou sotos con destino a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogos.

CAPÍTULO 2. CONDICIÓN DE PARCELA. DEFINICIÓNS

Artigo 43. Parcela

Unidade de solo, tanto na rasante como no voo ou no subsolo, que teña atribuída edificabilidade e uso.



Artigo 44. Parcela mínima

É un parámetro que nos indica a menor dimensión en superficie que debe ter unha parcela para que se poidan autorizar sobre ela a edificabilidade e os usos permitidos polo PS. O valor deste parámetro indicárase nas ordenanzas particulares para cada unha das zonas ou subzonas en que se divida o parque.

Artigo 45. Lindeiros

1. Son as 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.
2. O lindeiro frontal ou fronte de parcela será aquel que delimita a parcela no seu contacto coas vías públicas.
3. O lindeiro traseiro é o que se atopa na parte oposta ao frontal.

Artigo 46. Liña de edificación

É a liña de intersección do plano de fachada da edificación co terreo.

Artigo 47. Espazo libre de parcela

1. É a parte da parcela que queda excluída da superficie ocupada por edificacións.
2. O espazo libre de parcela poderá destinarse a viarias, xardíns, exposición de artigos ao público, aparcadoiro e como zona de carga e descarga, prohibíndose expresamente o almacenamento ao descuberto de mercadorías, materiais ou desperdicios.
3. Os espazos libres de parcela pegados coas zonas verdes do Parque acondicionaránse de modo que se garanta a integración da parcela na contorna, xustificando as medidas adoptadas para minimizar os posibles impactos negativos da actividade desenvolta na parcela sobre os espazos libres de uso público.

CAPÍTULO 3. CONDICIÓN DE POSICIÓN. DEFINICIÓNS

Artigo 48. Ocupación máxima

É un parámetro que nos define a 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 da mesma.

Artigo 49. Retranqueo mínimo

É a separación mínima das liñas da edificación aos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distínguese retranqueo frontal, lateral e traseiro, segundo o lindeiro do que se trate.

Artigo 50. Plano de fachada

É o 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.

CAPÍTULO 4. CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA. DEFINICIÓNS

Artigo 51. Rasante

1. Cota que determina o perfil en cada punto do terreo.



2. Distínguense dous tipos de rasantes:

a) **Rasante de calzadas e beirarrúas:** É o perfil lonxitudinal do viario, establecido polo Proxecto sectorial e no Proxecto de urbanización.

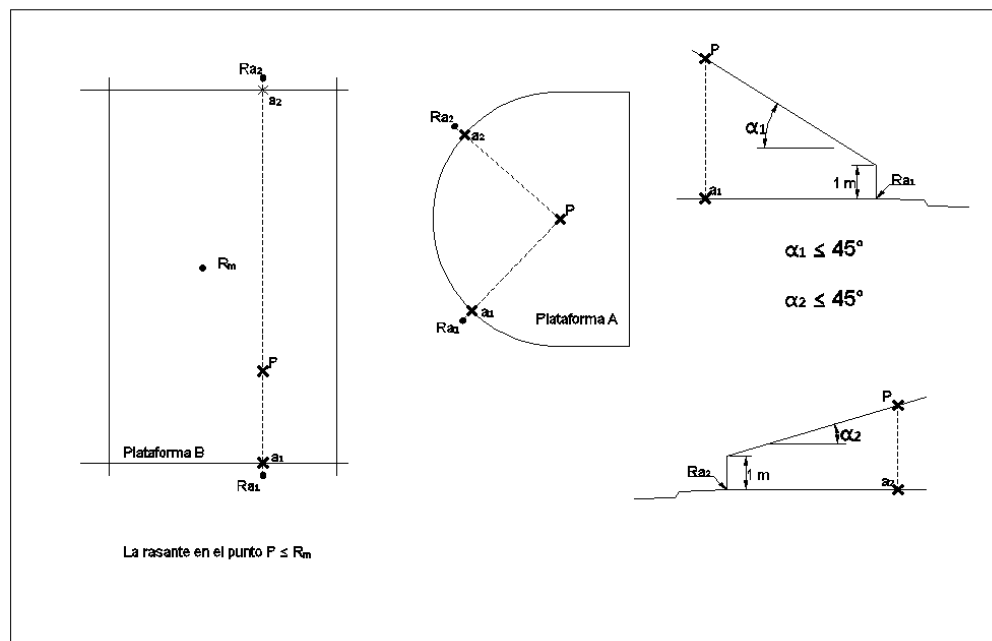
b) **Rasante do terreo:** É a cota que corresponde ao perfil do terreo natural (cando non experimente ningunha transformación) ou artificial (despois das obras de explanación, desmorte ou recheo que supoñan unha alteración da rasante natural).

3. A rasante máxima da parcela (R_m), será a establecida en cada unha das plataformas que se reflexan no plano PD 04.05 "Parcelas. Rasantes máximas". Non se establece unha rasante mínima.

4. A rasante de cada punto da parcela (R_p) estableceráa o proxecto de edificación que contera o deseño dos espazos libres de parcela, e deberá cumprir en cada punto, as seguintes condicións:

a. Non poderá superar a rasante máxima de cada plataforma (R_m).

b. Trazando un plano perpendicular que pase polo devandito punto e sexa perpendicular a calquera aliñación, a liña contida nese plano que una o punto co situado un metro por encima da rasante exterior da rúa ou espazo libre no punto en que devandito plano interseca coa aliñación, deberá ter unha pendente alfa menor ou igual a 45° .



c. Os viarios que comuniquen as distintas plataformas non estarán suxeitos á limitación de rasante máxima, senón que terán a rasante necesaria para realizar a transición dunha plataforma á outra.

5. Os desniveis entre distintos puntos das parcelas deberán resolverse mediante:

a. Muros de altura máxima 3 m.

b. Noiros axardinados de pendente máxima 45° .

c. Escaleras e ramplas accesibles para persoas ou vehículos.

d. Conxuntos de muros, verticais ou inclinados, de altura máxima 2 m separados por beiravías axardinadas de ancho mínimo 1,50 m.

e. Os propios edificios.



6. Os muros aos que se fai referencia nos puntos anteriores, deberán estar deseñados para ser vistos ou estar revestidos por materiais adecuados para quedar vistos.
7. Non se limita a altura máxima dos muros nos dous casos que se enumeran a continuación:
 - a. Muros de contención de viarios que queden ocultos polas edificacións e non xeren ningún tipo de impacto visual.
 - b. Muros nos ramais de acceso e saída da VG-20 e no viario 1, situado no Norte do ámbito, onde se proxectan dúas estruturas, xa que o viario 1 discorre baixo o ramal de entrada da VG-20 e sobre o ramal de saída da VG-20, polo que será necesaria unha estrutura para o paso inferior e outra para o paso superior, cos gálibos establecidos na normativa vixente e cos muros resultantes dos devanditos condicionantes.
8. Con todo, por razóns de necesidade debidamente xustificadas, en función da actividade empresarial concreta a que se destinen as leiras resultantes, poderanse opoñer excepción as condicións impostas nos apartados 4.a, 4.b e 5.a deste precepto, sen aumento do aproveitamento correspondente á parcela.

Artigo 52. Altura de coroación

É a distancia vertical entre a rasante interior e a liña de cuberta máis alta da edificación.

Artigo 53. Altura máxima de cornixa

É a distancia vertical máxima permitida en cada unha das ordenanzas entre a rasante interior da parcela e a intersección entre o plano que constitúe a cara superior da cuberta e o plano de fachada.

As alturas máximas mediranse en cada punto da fachada desde a rasante interior da parcela definida no proxecto de edificación.

Artigo 54. Altura de planta

É a distancia vertical entre as caras superiores de dous forxados consecutivos.

Artigo 55. Planta soto

É a planta da edificación, situada por debaixo doutra planta, na que a cara inferior do forxado que forma o seu teito queda por debaixo do nivel da rasante en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto no que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcadoiro, 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.

Artigo 56. Planta semisoto

É a planta da edificación situada por debaixo da planta baixa, na que a distancia vertical desde a cara superior do forxado que forma o seu teito ata o nivel de rasante é igual ou inferior a 1 metro en calquera punto das súas fachadas, excluindo o punto no que se sitúe o acceso cando o uso do mesmo sexa aparcadoiro, 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 de 1 metro, considerarase planta baixa.



Artigo 57. Planta baixa

É a planta da edificación onde a distancia vertical entre a cara superior do seu forxado de solo e o nivel da rasante situada por debaixo 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.

Artigo 58. Planta piso

Son cada unha das plantas situadas por encima da planta baixa.

Artigo 59. Cuberta

1. É a cubrición do edificio, que pode ser plana ou inclinada.
2. En caso de cuberta inclinada non poderá superar os 45º.
3. Pola alta visibilidade que as cubertas dos edificios que se implantarán neste parque, daráselle tratamento de fachada coidando os seus acabados, elementos que a compoñen e tendo especial coidado con todos os elementos que nela se sitúen.
4. Poderanse empregar para realizar actividades sobre ela, aproveitando deste xeito o potencial de espazo que teñen, non só para a colocación de instalacións senón para uso como espazos libres, deportivos, lecer, etc.

Artigo 60. Medición da altura da edificación

1. As alturas máximas da edificación mediranse en cada punto da fachada desde a rasante interior da parcela definida no proxecto de edificación.
2. A medición das alturas realizarase respectando os valores permitidos nas ordenanzas particulares de cada zona, que se limitarán coa distancia vertical en metros, non podendo exceder a altura máxima de cornixa permitida en cada unha delas.
3. Por encima da “altura máxima de cornixa” permítense a construción de cubertas, así como os elementos de construción e instalacións seguintes: Chemineas de ventilación e extracción de fumes, antenas, escaleiras de conservación de cubertas, casetas de ascensores e calquera elemento das instalacións do edificio cuxa localización por encima da altura máxima de cornixa resulte obrigada por motivos técnicos. Tamén poden superar esta altura máxima os Totem publicitarios ou de indicación e orientación no interior do parque, tendo sempre en conta as determinacións de integración paisaxística contidas no Informe Ambiental Estratéxico.
4. Permítense así mesmo os elementos singulares das instalacións urbanas cuxa situación por encima da altura máxima se xustifique debidamente, como torres de control ou elementos similares.

CAPITULO 5. TIPOLOXÍAS EDIFICATORIAS. DEFINICIÓNS

Artigo 61. Edificación exenta ou illada

É aquela cuxos paramentos non colindan con ningunha outra edificación.

Artigo 62. Edificación encostada

É aquela cuxos paramentos colindan con algunha outra edificación.

Artigo 63. Edificación auxiliar

É aquela vinculada a outra edificación situada na mesma parcela que non pode ser segregada nin utilizada independentemente daquela por terceiros.



TÍTULO 4.- NORMAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO 1. CONSIDERACIÓNS XERAIS

Artigo 64. Determinacións do Informe Ambiental Estratéxico

En todo momento teranse en conta as determinacións recollidas no Informe Ambiental Estratéxico.

Artigo 65. Consideracións respecto ao cambio climático

Terase en conta un uso sustentable dos recursos dispoñibles e optarase pola maior optimización de consumos e a utilización de enerxías renovables.

Artigo 66. Protección do medio ambiente

As emisións gasosas das industrias que se instalen axustaranse aos valores máximos admitidos pola lexislación vixente en materia de calidade do aire e protección da atmosfera, e o seu desenvolvemento regulamentario sobre valores máximos de emisión. Atenderase igualmente ao establecido nas leis e normas en relación á protección do ambiente atmosférico de Galicia.

En todo caso, deberán axustarse ao resto das Normativas que procedan, aprobadas polo Concello ou Administracións competentes, e ás determinacións recollidas no informe ambiental estratéxico.

CAPÍTULO 2. XESTIÓN DA AUGA

Artigo 67. Augas pluviais

Farase unha xestión da auga da choiva responsable e tendo en conta os condicionantes de cambio climático.

Artigo 68. Augas residuais

1. A protección das augas así como ao regulación das verteduras de actividades que poidan contaminar o dominio público hidráulico, realizarase conforme ao disposto na lexislación vixente.

2. Ningunha persoa física ou xurídica descargará ou depositará ou permitirá que se descarguen ou depositen ao sistema de saneamento calquera auga residual que conteñan partículas ou efluentes que superen os límites establecidos pola lexislación en materia de Saneamento e Depuración de Augas Residuais de Galicia e a de materias de Augas.

3. No caso de que unha vertedura industrial/comercial de augas residuais se vaia a realizar na rede de saneamento xeral, teranse en conta as limitacións recollidas na lexislación vixente en materia do Servizo Público de Saneamento e Depuración de Augas Residuais de Galicia e a de materias de Augas.

En relación coa composición química e biolóxica do efluente, será obrigatorio en calquera caso que as verteduras admitidas na depuración conxunta non superen os límites de concentración permitidos pola lexislación vixente en materia do Servizo Público de Saneamento e Depuración de Augas Residuais de Galicia e a de materias de augas.

Os establecementos industriais/comerciais que produzan augas residuais cuxas composicións cualitativas ou cuantitativas sexan superiores aos límites establecidos anteriormente estarán obrigados a depurar as súas augas previamente á súa vertedura a colectores públicos.



CAPÍTULO 3. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Artigo 69. Protección contra la contaminación acústica

Para a protección acústica terase en conta as disposicións contidas na lexislación vixente.

TÍTULO 5.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. NORMAS PARTICULARES DOS SISTEMAS XERAIS

Artigo 70. Sistema xeral viario

Dentro do ámbito do PS non hai ningún sistema xeral viario, pero si as súas zonas de protección. Por conseguinte, a efectos do presente PS, o sistema xeral viario está integrado polas zonas de protección da Vía de alta capacidade VG-20.

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artigo 71. Ámbito de aplicación

1. As determinacións particulares contidas neste Capítulo, propias dunhas ordenanzas reguladoras, definen as condicións de parcela, os aproveitamentos, e os usos do solo e da edificación, en cada unha das zonas en que se dividiu o ámbito do Proxecto Sectorial.
2. Estas determinacións particulares xunto coas condicións xerais establecidas nas NORMAS XERAIS DE USO e nas NORMAS XERAIS DE EDIFICACION, regulan as condicións a que deben suxeitarse os terreos e edificios, en función da súa localización.

Artigo 72. División en zonas

De acordo coa ordenación establecida o ámbito do PS dividiuse en zonas nas que serán de aplicación as seguintes ordenanzas:

- Ordenanza 1ª: Área comercial 1 (OC1)
- Ordenanza 2ª: Área comercial 2 (OC2)
- Ordenanza 3ª: Zonas verdes (ZV)
- Ordenanza 4ª: Viario (V)
- Ordenanza 5ª: Zonas de aparcadoiro (AP)
- Ordenanza 6ª: Servizos Técnicos (ST)

Artigo 73. Ordenanza 1ª. Área comercial 1 (O.C.1)

1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas do Parque reflexadas no PD-2 coa denominación O.C.1

2. Condicións de parcela e edificación

Parcela mínima	2.500 m ²
Retranqueos mínimos	10 metros a lindeiro frontal
	5 metros a lindeiros laterais e traseiros



Ocupación máxima	70%
Edificabilidade máxima	1 m ² /m ²
Tipoloxía edificatoria	Illada ou adosadas
Altura máxima de cornixa	15 metros

3. Condicións de uso

Principal	Comercial
Compatible	Oficinas, recreativo, hostaleiro, industrial (almacén e loxística) e equipamentos.

Permítese o uso específico de estación de servizo para subministración de carburantes, con túnel de lavado e taller de reparación ou similar. Así mesmo, permítese a disposición de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Complementarios	Garaxe-aparcadoiro e oficinas
-----------------	-------------------------------

4. Prazas de aparcadoiro

As prazas de aparcadoiro mínimas serán, no seu caso, as establecidas pola lexislación de obrigado cumprimento. Cun mínimo de 1 por cada 100 m² da edificabilidade.

Realizárase un estudo da mobilidade xerada pola actividade para implantar tendo en conta: o número de traballadores que se prevé ter como máximo por quenda; os provedores e os seus horarios de entrega e/ou recollida de material; a estimación de clientes en horas punta; así como calquera outra fonte de actividade que xere movemento de persoas e/ou mercadoría. No estudo distinguiranse vehículos lixeiros, turismos e pesados.

En base ao devandito estudo e ás políticas que a empresa prevexa en materia de mobilidade para reducir o uso do coche particular, indicárase o número de prazas de aparcadoiro que van ser necesarias para cubrir a demanda xerada en hora punta, que deberá resolverse, polo menos nun 60%, dentro da parcela.

No caso de que o número de prazas de aparcadoiro sexa superior a 10 prazas por actividade, recoméndase prever puntos de recarga para vehículos eléctricos.

5. Normas de estética

En aras a unha maior integración paisaxística das intervencións en cada unha das parcelas esixírase un estudo detallado de cada fachada e da cuberta como unha fachada máis, xa que é esta última a que vai ter unha maior presenza e impacto visual desde as vías de alta capacidade (VG-20 e AG-57).

Terase especial coidado na integración das instalacións en cuberta, procurando que queden ocultas sempre que isto sexa posible. En caso dos paneis solares estudarase a súa localización e composición, tanto se se colocan en cuberta coma se se colocan noutra parte do edificio ou parcela, formando parte do deseño do edificio.

Se se dota de usos auxiliares á cuberta, estes virán reflectidos nun plano específico para iso.



En caso de optar por fachadas e cubertas verdes buscaranse solucións de baixo mantemento e consumo de auga.

O deseño das fachadas deberá ter un acabado coidado empregando un criterio uniforme, en materiais, deseño, etc., para todas elas, independentemente de que sexan dianteiras, traseiras ou laterais. Deberase avogar por materiais de fácil mantemento de modo que o envellecemento do edificio non deteriore a imaxe do conxunto. No caso de que apareza unha medianeira, esta deberá ser tratada como unha fachada máis, aínda que careza de ocós, podendo neste caso empregar un material diferente do resto dos alzados, pero sempre con acabado de fachada e gardando coherencia co resto do deseño do edificio.

Procurarase, na medida do posible, evitar edificios con fachadas continuas de lonxitudes maiores a 150 metros, tentando fragmentar en volumes menores en caso de edificios de maiores lonxitudes.

Para a elección da cor dos edificios recoméndase empregar a “Guía de cor e materiais” para zonas industriais elaborada polo Instituto de Estudos do Territorio da Xunta de Galicia, tendo en conta que estamos dentro da área paisaxística VIII das Rías Baixas.

6. Tratamento dos espazos libres de parcela

Con respecto ao acondicionamento dos terreos, promoverase a utilización de especies autóctonas e evitarase a propagación de especies exóticas invasoras, polo tanto en todas as actuacións que impliquen movementos de terras e eliminación de vexetación, verificarase previamente a presenza de especies exóticas e invasoras, establecendo medidas para a súa erradicación e control, ditas medidas especificaranse na memoria dos proxectos (de urbanización e de edificación).

Favorecerase a integración paisaxística das construcións para realizar, atendendo ás medidas propostas polo Instituto de Estudos do Territorio.

Artigo 74. Ordenanza 2ª. Área comercial 2 (O.C.2)

1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas do Parque reflexadas no PD-2 coa denominación O.C.2

2. Condicións de parcela e edificación

Parcela mínima	2.500 m ²
Retranqueos mínimos	10 metros a lindeiro frontal
	5 metros a lindeiros laterais e traseiros, (excepto nas zonas das parcelas 2 e 3 que quedan en contacto coa zona verde, na que o retranqueo traseiro aumentarase a 10 m para lograr unha maior integración coa zona verde)
Ocupación máxima	70%
Edificabilidade máxima	1,25 m ² /m ²
Tipoloxía edificatoria	Illada ou adosadas
Altura máxima de cornixa	18 metros



3. Condicións de uso

Principal	Comercial, oficinas, recreativo e hoteleiro
Compatible	Industrial (almacén e loxística) e equipamentos. Permítese o uso específico de estación de servizo para subministración de carburantes, con túnel de lavado e taller de reparación ou similar. Así mesmo, permítese a disposición de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
Complementarios	Garaxe-aparcadoiro

4. Prazas de aparcadoiro

As prazas de aparcadoiro mínimas serán, no seu caso, as establecidas pola lexislación de obrigado cumprimento. Cun mínimo de 1 por cada 100 m² da edificabilidade.

Realizarase un estudo da mobilidade xerada pola actividade para implantar tendo en conta: o número de traballadores que se prevé ter como máximo por quenda; os provedores e os seus horarios de entrega e/ou recollida de material; a estimación de clientes en horas punta; así como calquera outra fonte de actividade que xere movemento de persoas e/ou mercadoría. No estudo distinguiranse vehículos lixeiros, turismos e pesados.

En base ao devandito estudo e ás políticas que a empresa prevexa en materia de mobilidade para reducir o uso do coche particular, indícase o número de prazas de aparcadoiro que van ser necesarias para cubrir a demanda xerada en hora punta, que deberá resolverse, polo menos nun 60%, dentro da parcela.

No caso de que o número de prazas de aparcadoiro sexa superior a 10 prazas por actividade, recoméndase prever puntos de recarga para vehículos eléctricos.

5. Normas de estética

En aras a unha maior integración paisaxística das intervencións en cada unha das parcelas esixírase un estudo detallado de cada fachada e da cuberta como unha fachada máis, xa que é esta última a que vai ter unha maior presenza e impacto visual desde as vías de alta capacidade (VG-20 e AG-57).

Terase especial coidado na integración das instalacións en cuberta, procurando que queden ocultas sempre que isto sexa posible. En caso dos paneis solares estudarase a súa localización e composición, tanto se se colocan en cuberta coma se se colocan noutra parte do edificio ou parcela, formando parte do deseño do edificio.

Se se dota de usos auxiliares á cuberta, estes virán reflectidos nun plano específico para iso.

En caso de optar por fachadas e cubertas verdes buscaranse solucións de baixo mantemento e consumo de auga.

O deseño das fachadas deberá ter un acabado coidado empregando un criterio uniforme, en materiais, deseño, etc., para todas elas, independentemente de que sexan dianteiras, traseiras ou laterais. Deberase avogar por materiais de fácil mantemento de modo que o envellecemento do edificio non deteriore a imaxe do conxunto. No caso de que apareza unha medianeira, esta deberá ser tratada como unha fachada



máis aínda que careza de ocós, podendo neste caso empregar un material diferente do resto do alzados pero sempre con acabado de fachada e gardando coherencia co resto do deseño do edificio.

Procurarase, na medida do posible, evitar edificios con fachadas continuas de lonxitudes maiores a 150 metros, tentando fragmentar en volumes menores en caso de edificios de maiores lonxitudes.

Para a elección da cor dos edificios recoméndase empregar a “Guía de cor e materiais” para zonas industriais elaborada polo Instituto de Estudos do Territorio da Xunta de Galicia, tendo en conta que estamos dentro da área paisaxística VIII das Rías Baixas.

Para conseguir unha maior integración da parcela 3 coa zona verde e co ámbito onde se emprazan os elementos catalogados do patrimonio cultural, propónse, por unha banda, aumentar o retranqueo da edificación do fondo da parcela 3 de 5 m a 10 m; e, doutra banda, limitar a altura máxima do noiro nesa zona a 5 m, tendo que graduarse en caso de altura superiores, dispoñéndose bermas de 2 m de ancho entre os tramos de noiro.

6. Tratamento dos espazos libres de parcela

Con respecto ao acondicionamento dos terreos, promoverase a utilización de especies autóctonas e evitarase a propagación de especies exóticas invasoras, por tanto en todas as actuacións que impliquen movementos de terras e eliminación de vexetación, verificarase previamente a presenza de especies exóticas e invasoras, establecendo medidas para a súa erradicación e control, ditas medidas especificaranse na memoria dos proxectos (de urbanización e de edificación).

Favorecerase a integración paisaxística das construcións para realizar, atendendo ás medidas propostas polo Instituto de Estudos do Territorio.

Artigo 75. Ordenanza 3ª. Zonas verdes (Z.V.)

1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas do Parque reflexadas no Plano PD.02 coa denominación Z.V.

2. Condicións xerais

- a) Poderá autorizarse así mesmo a localización de casetas e quioscos para fins propios dos usos públicos destas zonas, así como o mobiliario urbano correspondente.
- b) As sendas poderán ser compartidas para peóns e ciclistas, nese caso o ancho mínimo será de 4 metros. Ou poden deseñarse de modo independente para cada tipo de mobilidade, nese caso cada unha terá un ancho mínimo de 3 metros a peonil e 2,50 a ciclista se é de dobre sentido ou 1,50 se é de sentido único.
- c) O espazo circundante aos elementos etnográficos (mínimo de 3 metros ao redor do elemento) recollidos no PS trataranse para poñer en valor ditas construcións, deixando un camiño de acceso ata os mesmos, neste caso será suficiente cun ancho de 1,50 metros.
- d) Procurarase a conservación das formacións arbóreas autóctonas propias da zona, así como a posta en marcha de accións para evitar o establecemento e a propagación de especies invasoras.



3. Condicións de edificación e parcelación

Parcela mínima	As fixadas nos planos de ordenación
Retranqueos mínimos	10 metros a todos os lindeiros
Ocupación máxima	10%
Edificabilidade máxima	0,05 m ² /m ²
Tipoloxía edificatoria	Illada
Altura máxima	5 metros

Todas as construcións e instalacións serán desmontables.

4. Condicións de uso

Permitiranse os usos compatibles coas zonas verdes e os muíños existentes.

Principal	Espazos libres e zonas verdes
Compatible	Recreativo e equipamentos
Complementarios	Garaxe-aparcadoiro (*)

(*) Exclusivamente se fose necesario para acceder aos elementos etnográficos ou ao comezo das sendas peonís, agrupándoos en pequenas praias de aparcadoiro e cun número de prazas inferior a 10 por praia.

5. Condicións ambientais

Con respecto ao acondicionamento dos terreos, promoverase a utilización de especies autóctonas e evitarase a propagación de especies exóticas invasoras, polo tanto en todas as actuacións que impliquen movementos de terras e eliminación de vexetación, verificarase previamente a presenza de especies exóticas e invasoras, establecendo medidas para a súa erradicación e control, ditas medidas especificaranse na memoria dos proxectos (de urbanización e de edificación).

Favorecerase a integración paisaxística das construcións para realizar, cando sexa o caso, atendendo ás medidas propostas polo Instituto de Estudos do Territorio.

Artigo 76. Ordenanza 4ª. Viario (V)

1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas do Parque reflexadas no plano PD.02 coa denominación V.

2. Condicións xerais

Cumprirá as condicións establecidas no artigo correspondente a Rede Viaria destas ordenanzas reguladoras.

3. Condicións particulares tramo Este vial 2

No tramo do vial 2 que atravesa de Norte a Sur o ámbito de actuación polo Leste do mesmo, proxéctase unha sección formada por dous carrís de 3 m de ancho en cada sentido de circulación con beiravías de 1



m a ambos os dous lados e unha senda peonil de ancho 4 m, na que se dispoñerá arborizado que servirá de pantalla vexetal para facer a transición entre o ámbito e as vivendas máis próximas.

Artigo 77. Ordenanza 5ª. Zonas de aparcadoiro (AP)

1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación nas zonas do Parque reflexadas no PLANO PD.02 coa denominación AP.

2. Condicións xerais

Poderán ocuparse con pequenas instalacións destinadas a actividades de control, vixilancia, ramplas de acceso e elementos auxiliares debidamente xustificadas.

Considérase como preferente a solución en praias de aparcadoiro.

Poderanse instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos.

3. Condicións de edificación e parcelación para as zonas de praias de aparcadoiro, para o caso de construción de silos ou outros elementos edificadas como almacén de vehículos:

Parcela mínima	As fixadas nos planos de ordenación
Retranqueos mínimos	3 metros a todos os lindeiros
Ocupación máxima	80%
Edificabilidade máxima	1,5 m ² /m ²
Tipoloxía edificatoria	Illada
Altura máxima	7 metros

Condicións de usos para estes silos de aparcadoiros:

Principal	Garaxe-aparcadoiro
Complementarios	Talleres de reparación de vehículos

Artigo 78. Ordenanza 6ª. Servizos Técnicos

- Defínense como tales os ámbitos especificamente reservados no PS para a localización dos Servizos Técnicos necesarios para o correcto funcionamento do parque.
- Os terreos de reserva sobrantes, cando estas parcelas se atopen xunto a espazos libres, recibirán o tratamento superficial previsto para as zonas verdes públicas.
- A edificabilidade non superará nunca o coeficiente de 1 m²/m².
- Non se fixan retranqueos mínimos.
- A altura das construcións límitase a 4 m de altura, podendo superar esta limitación os elementos singulares por causas debidamente xustificadas derivadas de aspectos funcionais da instalación.



Artigo 79. Normativa dos elementos de patrimonio etnográfico

1. OBXECTO

No presente anexo achéganse as fichas dos elementos catalogados do patrimonio cultural existentes no ámbito de actuación. Trátase en todos os casos de elementos etnográficos, tal e como se describiu na memoria do presente proxecto.

Por unha banda, preséntase a normativa reguladora onde se establecen as actuacións permitidas sobre os devanditos elementos e doutra banda, as fichas individualizadas de cada un deles.

2. OBRAS PERMITIDAS SEGUNDO O GRAO DE PROTECCIÓN

Dependendo do grao de protección no que se atope o elemento catalogado, as intervencións posibles neles son as establecidas no artigo 42 da Lei 5/2019 de Patrimonio Cultural de Galicia, que se expoñen a continuación:

Artigo 42. Actuacións autorizables segundo os niveis de protección

1. Actuacións autorizables en bens con protección integral:

a) As de investigación, valorización, mantemento, conservación, consolidación e restauración.

b) As de rehabilitación poderán autorizarse sempre que o proxecto de intervención garanta a conservación dos valores culturais protexidos e que se trate de adaptacións necesarias para adecuar o uso orixinal aos condicionantes actuais de conservación, seguridade, accesibilidade, confortabilidade ou salubridade ou para adecuar o ben a un novo uso compatible cos seus valores culturais que garanta a súa conservación e o acceso público ao mesmo.

c) As ampliacións dun ben inmovible, exclusivamente en planta, no marco dunha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenvolver o uso proposto e resólvanse como volumes diferenciados.

d) As de reconstrución, de modo excepcional, cando se utilicen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poida probar a súa autenticidade e posición orixinal.

2. Actuacións autorizables en bens con protección estrutural:

a) As de investigación, valorización, mantemento, conservación, restauración, consolidación e rehabilitación.

b) As de reestruturación puntual ou parcial poderán autorizarse se a través do proxecto de intervención xustifícase a súa necesidade de forma específica e documentada e se se reducen a un alcance limitado sobre os elementos irrecuperables, que deberán ser substituídos por elementos análogos ou coherentes cos orixinais.



c) As ampliacións, en planta e en altura, dun ben inmueble no marco dunha actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, sempre que resulten imprescindibles para desenvolver o uso proposto e que no seu deseño consérvense a súa concepción e o seu significado espacial.

d) As de reconstrución, de forma excepcional, cando se utilicen partes, elementos e materiais orixinais dos que se poida probar a súa autenticidade e posición orixinal.

3. Actuacións autorizables en bens con protección ambiental:

a) As de investigación, mantemento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación e reestruturación parcial ou total.

b) As de ampliación, sempre que non supoñan unha deterioración ou destrución dos valores culturais que aconsellasen a súa protección.

4. En cada nivel de protección poderá ser autorizado excepcionalmente pola consellería competente en materia de patrimonio cultural outro tipo de intervencións distinto ao establecido de forma xeral, nos casos en que se analicen de forma pormenorizada as características e condicións de conservación do ben e a súa contorna de protección, os valores culturais protexidos e as melloras funcionais, sempre que o proxecto de intervención xustifique a súa conveniencia en aras dun maior beneficio para o conxunto do patrimonio cultural de Galicia.

3. NORMATIVA REGULADORA DAS INTERVENCIÓNS

Os tipos de intervención, serán os recolleitos no artigo 40 da Lei 5/2016 do Patrimonio Cultural de Galicia e que se expoñen a continuación.

Artigo 40. Modelos de intervencións

Para os efectos desta lei, as intervencións nos bens materiais protexidos polo seu valor cultural ou, no seu caso, na súa contorna de protección ou na súa zona de amortiguamento poden clasificarse nalgúns dos seguintes tipos:

a) Investigación: accións que teñan como obxectivo ampliar o coñecemento sobre o ben ou o seu estado de conservación e que afecten directamente ao seu soporte material. Inclúe as accións e procedementos necesarios para elaborar un diagnóstico e caracterizar os materiais e os riscos que afectan o ben.

b) Valorización: medidas e accións sobre os bens culturais ou o seu ámbito próximo que teñan por obxecto permitir a súa apreciación, facilitar a súa interpretación e acrecentar a súa difusión, especialmente no ámbito educativo, e a súa función social.



c) *Mantenimento: actividades cotiás, continuas ou periódicas de escasa complexidade técnica sobre o soporte material dos bens ou o seu ámbito próximo para que manteñan as súas características, funcionalidade e lonxevidade, sen que se produza ningunha substitución ou introdución de novos elementos. Procedementos e actuacións de monitorización que teñan por obxecto realizar o seguimento e a medición das lesións, dos axentes de deterioración ou dos posibles factores de risco, e os dirixidos a implantar e desenvolver accións de conservación preventiva.*

d) *Conservación: medidas e accións dirixidas a que os bens conserven as súas características e os seus elementos en adecuadas condicións, que non afecten á súa funcionalidade, ás súas características formais ou ao seu soporte estrutural, polo que non supoñerán a substitución ou a alteración dos seus principais elementos estruturais ou de deseño, pero si actuacións no seu ámbito co obxecto de evitar as causas principais da súa deterioración.*

e) *Consolidación: accións e medidas dirixidas ao afianzamento, o reforzo ou a substitución de elementos danados ou perdidos para asegurar a estabilidade do ben, preferentemente co uso de materiais e elementos da mesma tipoloxía que os existentes, ou con alteracións menores e parciais dos seus elementos estruturais, respectando as características xerais do ben.*

f) *Restauración: accións para restituír o ben ou os seus partes ao seu debido estado, sempre que se dispoña da documentación suficiente para coñecelo ou interpretalo, con respecto aos seus valores culturais. A restauración pode implicar a eliminación de elementos estraños ou engadidos sen valor cultural ou a recuperación de elementos característicos do ben, conservando a súa funcionalidade e estética.*

g) *Rehabilitación: accións e medidas que teñan por obxecto permitir a recuperación dun uso orixinal perdido ou novo compatible cos valores orixinais dun ben ou dunha parte del, que poden supoñer intervencións puntuais sobre os seus elementos característicos e, excepcionalmente e de maneira xustificada, a modificación ou a introdución de novos elementos imprescindibles para garantir unha adecuada adaptación aos requirimentos funcionais para a súa posta en uso. Inclúense as accións destinadas á adaptación dos bens por razón de accesibilidade.*

h) *Reestruturación: accións de renovación ou transformación en inmobles nos que non se poida garantir o seu mantemento ou o seu uso polas súas malas condicións de conservación ou por deficiencias estruturais e funcionais graves e que poden supoñer unha modificación da súa configuración espacial e a substitución de elementos da súa estrutura, acabado ou outros determinantes da súa tipoloxía, cun alcance puntual, parcial ou xeral.*



i) Ampliación: accións destinadas a complementar en altura ou en planta bens inmobles existentes con criterios de integración compositiva e coherencia formal compatibles e respectuosos cos seus valores culturais preexistentes.

j) Reconstrución: acción destinada a completar un estado previo dos bens arruinados utilizando partes orixinais destes cuxa autenticidade poida acreditarse. Por razóns xustificadas de recomposición, interpretación e correcta lectura do valor cultural ou da imaxe do ben, admitiranse reconstrucións parciais de carácter didáctico ou estrutural que afecten a elementos singulares perfectamente documentados.

4. FICHAS DOS ELEMENTOS CATALOGADOS DO PATRIMONIO CULTURAL

Achéganse a continuación as fichas que se elaboraron dos elementos do patrimonio etnográfico existentes no ámbito.

Artigo 80. Catálogo dos elementos do patrimonio etnográfico



Código: 02-0206 / 02-0207 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Muiños da Pontella 1 e 2
Tipoloxía: Muiño hidráulico.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: Babíos da Pontella
Coordenadas: X: 523.490 Y: 4.670.195

Descrición: muiño dobre, con dous códigos diferentes de identificación; non obstante, conforma un único volume construtivo. Xunto co 02-0208 durante a obra de construción da VG-20 foron trasladados desde o seu emprazamento orixinal, situado a 51 metros ao NNW, na actual glorieta que serve de enlace entre a VG-20 e a Avenida de Clara Campoamor.

Segundo está recollido na Memoria Técnica dos traballos de control e seguimento arqueolóxico da construción da VG-20, a parte do muiño correspondente ao 02-0207 estaba daquela derrubada.

Trátase dunha construción de planta rectangular, co eixe maior en sentido NNW-SSE, edificados en sillería de granito e con cuberta resolta a unha auga con tella cerámica curva. Tipoloxicamente responden a categoría de “muiños de cubo”, presentando un único para as dúas partes do muiño. O cubo orixinal non se conserva, sendo o actual unha recreación realizada en formigón durante o traslado da estrutura desde a súa localización orixinal.

Presenta dous diferentes infernos, unha para cada unha das partes, unicamente consérvase un rodicio, estando realizado en metal.

Asociada a estes muínos e ao 02-00208 consérvase unha pontella, igualmente trasladada do seu emprazamento orixinal.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Integral	Bo	Público

OBRAS PROHIBIDAS:

OBRAS PERMITIDAS:

As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección
--	--





PLANO



Vista do alzado oeste.





Vista do rodicio.



Vista do alzado leste co cubo.



Código: 02-0208 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Muiño da Pontella 3
Tipoloxía: Muiño hidráulico.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: Babíos da Pontella
Coordenadas: X: 523.502 Y: 4.670.194

Descrición: xunto co 02-0206 e 02-0207 durante a obra de construción da VG-20 foron trasladados desde o seu emprazamento orixinal, situado a 46 metros ao sur, na actual glorieta que serve de enlace entre a VG-20 e a Avenida de Clara Campoamor.

Trátase dunha construción de planta rectangular, co eixe maior en sentido E-W, edificado en sillería de granito, salvo o muro leste (que está orientado cara a un noiro) que está cnstruído en formigón. A cuberta esta resolta a unha auga, empregándose tella cerámica curva.

Tipoloxicamente responden a categoría de “muiños de cubo”. O cubo orixinal consérvase parcialmente, sendo unha parte unha recreación realizada en formigón logo do traslado ao actual emprazamento.

Conserva o rodicio, construído en metal.

Asociada a este muíños e ao 02-00206 e 02-0207 consérvase unha pontella, igualmente trasladada do seu emprazamento orixinal.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Integral	Malo	Público

OBRAS PROHIBIDAS:	OBRAS PERMITIDAS:
As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección





PLANO



Vista do alzado norte. Pode apreciarse á esquerda da fotografía a pontelle asociada aos muíños.





Vista do alzado leste (posterior) realizado en formigón.



Vista do alzado leste co cubo.



Código: 02-0209 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Muiño da Cotarela
Tipoloxía: Muiño hidráulico.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: Babíos da Cotarela
Coordenadas: X: 523.538 Y: 4.670.120

Descrición: construción de planta rectangular, co eixe maior en sentido E-W, edificado en sillería de granito, con restos de encalado na superficie. A cuberta está resolta con unha lousa de formigón a un auga, esta prolóngase en dirección leste, sobre a porta de acceso, á maneira dunha marquesiña.

O lintel da porta ten gravadas tres cruces. Consérvase unha antiga moa no exterior do muiño, xunto á porta de entrada.

Asociada a este muiño existe unha pequena pontella que cruza sobre a canle de abastecemento.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Integral	Malo	Desconocido

OBRAS PROHIBIDAS:	OBRAS PERMITIDAS:
As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección





PLANO



Vista desde o leste.





Na fotografía da esquerda vista das cruces gravadas no lintel da porta.



Na fotografía da dereita vista da pontella asociada ao muiño.



Vista desde o noroeste, pode apreciarse o inferniño e unha moa á esquerda da fotografía.



Código: 02-0210 (do Catálogo do PXOM de Vigo)

Nome: Muiño do Campo

Tipoloxía: Muiño hidráulico.

Provincia: Pontevedra

Concello: Vigo

Parroquia: Santo Estevo de Beade

Lugar: O Foxo

Coordenadas: X: 523.703 Y: 4.670.979

Descrición: construción de planta cadrada, edificada en cachotería. A cuberta está resolta cunha lousa de formigón a un auga.

O muiño responde ao modelo de “muiño de cubo”, estando este construído en sillería de granito. O abastecemento de auga ten lugar por medio dunha canle elevada.

Asociada a este muiño existe unha pontella que cruza sobre a canle de abastecemento.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:

NIVEL PROTECCIÓN:

ESTADO CONSERVACIÓN:

PROPIETARIO:

Incluído en el catálogo	Integral	Bueno	Desconocido
-------------------------	----------	-------	-------------

OBRAS PROHIBIDAS:

OBRAS PERMITIDAS:

Las que establece el nivel de protección	Las que establece el nivel de protección
--	--





PLANO





Vista desde o leste.



Vista da pontella asociada ao muiño.



Vista da canle de abastecemento antes de
desaugar no cubo (sinalado cunha frecha).



Código: 02-0220 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Muiño de Abaixo
Tipoloxía: Muiño hidráulico.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: O Foxo
Coordenadas: X: 523.764 Y: 4.669.993

Descrición: construción de planta cadrada, edificada en cachotería de granito, en boa medida oculta por morteiro de cemento, o alzado oeste está edificado con bloques de formigón. A cuberta está resolta cunha lousa a unha auga, rematada por chapas de fibrocemento. Pola parte leste a lousa de formigón que forma a cuberta prolóngase sobre a porta de entrada a modo dunha pequena marquesiña.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Integral	Malo	Desconocido

OBRAS PROHIBIDAS:

OBRAS PERMITIDAS:

As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección
--	--





PLANO





Vista desde o oeste. Pode apreciarse como o muro oeste do muíño está edificado con bloques de formigón.



Vista do alzado leste. Pode apreciarse a prolongación da lousa da cuberta á maneira dunha marquesiña sobre o acceso.



Vista do inferniño.

Código: 02-0221 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Muiño de Arriba
Tipoloxía: Muiño hidráulico.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: O Foxo
Coordenadas: X: 523.777 Y: 4.669.979

Descrición: construción de planta cadrada, edificada en parte en sillería de granito, tal como sucede co alzado norte e, en parte, en cachotería, como sucede no alzado leste; a parte sur e oeste non puideron ser inspeccionadas por mor da densa vexetación. A entrada, situada na parte leste, está construída con formigón. A cuberta, resolta a unha auga, é de tella plana, estando en parte caída.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Integral	Malo	Desconocido

OBRAS PROHIBIDAS:

OBRAS PERMITIDAS:

As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección
--	--





PLANO





Vista desde o NE. Pode apreciarse a densa vexetación e o mal estado de conservación, particularmente da cuberta.



Código: 01-1152 (do Catálogo do PXOM de Vigo)
Nome: Hórreo en O Foxo
Tipoloxía: Hórreo.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: O Foxo
Coordenadas: X: 523.747 Y: 4.670.045

Descrición: hórreo formado por unha cámara de dous corpos, sostidos por tres pares de pes de sección cilíndrica que soportan outros tantos tornarratos. A cámara ten unha estrutura mixta, de pedra e, en orixe, madeira, actualmente substituída por celosía de ladrillo, no que debeu ser unha reforma de época contemporánea.

O acceso á cámara relízase por unha porta de lintel curvado, á maneira dun arco escarzano, disposta no penal. Presenta sobrepenas de granito, en tempos debeu ter remates decorativos nas sobrepenas, máis non os conserva.

A cuberta, resolta a dúas agas sobre unha estrutura de madeira, con emprego de tella plana. Atópase mal conservada.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico”.

Propostas de corrección:

- Traslado á “zona verde”. O lugar da súa nova localización deberá ser axeitado ao ben.
- Os traballos de desmontaxe e posterior montaxe deberán ser realizados baixo o control dun técnico restaurador
- Os traballos de desmontaxe deberán garantir a correcta documentación do ben, de cara a súa posterior montaxe
- Dado que o hórreo presenta no seu aspecto actual unha clara modificación da súa cámara, realizada en época contemporánea (celosía de ladrillo), propoñemos a súa montaxe coa recuperación da cámara orixinal realizada en madeira.

CATEGORÍA:	NIVEL PROTECCIÓN:	ESTADO CONSERVACIÓN:	PROPIETARIO:
Incluído no catálogo	Ambiental	Malo	Privado

OBRAS PROHIBIDAS:

OBRAS PERMITIDAS:

As que establece o nivel de protección	As que establece o nivel de protección
--	--





PLANO





Vista desde o sur. Pode apreciarse o emprego dunha celosía de ladrillo na cámara.



Vista desde o oeste.



Código: ET-7
Nome: Hórreo en O Foxo-1
Tipoloxía: Hórreo.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade

Lugar: O Foxo
Coordenadas: X: 523.807 Y: 4.669.990

Descrición: hórreo construído con formigón, material empregado para os pes, tornarratos e estrutura da cámara, pechándose esta con celosía de ladrillo. Posiblemente a cuberta non se conserve, máis ao estar nunha propiedade privada non foi posible inspeccionalo.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.
- Dado que o hórreo localízase no interior dunha fnca á que non foi posible acceder, a avaliación debeu realizarse desde o exterior. Con carácter previo ao inicio das obras deberase realizar unha inspección e avaliarse o valor patrimonial do elemento, aplicándose as medidas correctoras propostas ou ben descartándose segundo se considere.





PLANO





Vista desde o sur.



Pode apreciarse como a súa estrutura é de formigón.



Código: ET-8
Nome: Hórreo en O Foxo-2
Tipoloxía: Hórreo.
Provincia: Pontevedra
Concello: Vigo
Parroquia: Santo Estevo de Beade
Lugar: O Foxo
Coordenadas: X: 523.793 Y: 4.669.947

Descrición: hórreo edificado no ano 1930, segundo reza unha inscrición na súa porta. Construído con emprego de pedra de granito para a suspensura, formigón para a estrutura da cámara e a cuberta e madeira para o peche da cámara.

A suspensura está formada por dous pares de pes, formados por piares monolíticos de granito de sección cuadrangular, no que aséntanse tornarratos, tamén de granito.

A cámara presenta estrutura de formigón, tanto para os dinteis superior e inferior, como para a cuberta. O acceso á cámara sitúase nun dos penais, por medio dun van con lintel curvado á maneira dun arco rebaixado; no pinche presenta un pequeno óculo. Unhas escaleiras de formigón facilitan o acceso á cámara.

A cuberta está rematada nos seus extremos por elementos decorativos. No extremo leste unha cruz de sección cuadrangular cos extremos floreados está disposta sobre unha pequena peana. No extremo oeste presenta un pináculo.

Análise do impacto

Distancia: dista 0 metros respecto da zona afectada polo proxecto de ampliación.

Cualificación: crítico, non obstante, debe matizarse a afección ao estar situado dentro da proxectada “zona verde”.

Propostas de corrección:

- Localización en cartografía de obra
- Balizado
- Exclusión de acopios e movemento de maquinaria na zona balizada
- As actuacións que se proxecten na “zona verde”, particularmente a senda, deberá ter en conta a presenza deste ben.





PLANO





Vista desde o oeste.



Vista desde o norleste.



Artigo 81. Medidas correctoras e/ou minimizadoras de impactos

1. MEDIDAS CORRECTORAS E/OU MINIMIZADORAS DE IMPACTOS

81.1. Paisaxe

Fase de construción

- Minimizaranse os movementos de terra procurando a máxima adaptación á topografía actual, e reservarse a terra vexetal sobrante para achegar nos puntos necesarios.
- Naquelas zonas afectadas por movementos de terra, escavacións e, en xeral, todas aquelas operacións de obra que supoñan a aparición de superficies espidas, procederase a súa revexetación o máis axiña posible, co obxecto de perturbar o mínimo á paisaxe.
- Delimitaranse as áreas verdes establecidas na zonificación para preservalas no mellor estado posible e evitar o paso de maquinaria e acumulación de materiais que poden propiciar fenómenos de compactado do chan ou fenómenos erosivos que impidan unha correcta posterior rexeneración vexetal nestas zonas. Do mesmo xeito respectarase ao máximo o chan e a vexetación anexa á obra.
- Nas zonas verdes non vexetadas, procurarase a plantación con especies autóctonas, para mellorar tanto a calidade como a integración paisaxística da actuación na súa contorna. Os paseos e áreas estanciais das zonas verdes do leito do río Barxa deseñaranse en continuidade coas existentes no regacho de Quintián.
- Introducción de pantallas visuais de árbores e arbustos nas zonas de amortiguación cos núcleos urbanos, a fin de minimizar o impacto visual das edificacións e infraestruturas durante a fase de explotación e causar a mínima interferencia coa paisaxe existente.

Fase de explotación

- Verificación das características de edificación na licenza de obra.
- Verificación das limitacións nas ordenanzas relativas ás condicións estéticas.
- Vixilancia da evolución da vexetación procedendo á reposición de marras e/ou calvas que poidan aparecer nas sementeiras, hidrosementeiras e/ou plantacións previstas.
- Mantemento en boas condicións das zonas verdes, viarios e demais espazos públicos.

81.2. Patrimonio natural

Neste apartado contémpanse as medidas encamiñadas a prever ou corrixir os efectos producidos sobre a vexetación, a fauna, os hábitats ou biótopos de maior interese e os chans.

Fase de construción

- A terra vexetal será separada de todas as superficies que vaian ser alteradas finalmente polas obras, do resto de materiais inertes procedentes das escavacións, para ser utilizado posteriormente nas zonas nas que sexa preciso. Unha vez separada será conservada debidamente ata o momento de ser utilizada. Para conservar debidamente as propiedades fisicoquímicas da



mesma as acumulacións terán unha altura inferior a 150 cm., prohibirase a circulación de calquera tipo sobre elas para evitar a compactación, achegarse fertilización se a calidade nutritiva é escasa e, se o tempo transcorrido ata a súa reutilización fose maior a seis meses, se voltará para facilitar a osixenación e poderían sementarse sementes de leguminosas para fixar osíxeno.

- Non transporte de materiais e maquinaria utilizarase a rede viaria e de camiños existentes, tentando evitar ou acceso de vehículos por zonas onde non existan previamente algún tipo de vía.
- As montóns de materiais de obra e instalacións situaranse na medida do posible sobre zonas sen vexetación natural, a poder ser, sobre tacos de madeira ou plataformas elevadas que limiten a superficie para compactar polo peso dos mesmos.
- A zona Oeste do ámbito pola que discorren os cursos de auga na ampliación prevista, e que será reservada para zona verde, actuará como corredor ecolóxico, e nela respectarase ao máximo a vexetación existente (tendo en conta a súa idade, estado sanitario...) e realizaranse, no seu caso, labores de revexetación utilizando especies herbáceas, arbustivas e arbóreas autóctonas, utilizando a rexión de orixe idónea, para que as especies estean adaptadas ás condicións edafolóxicas, climatolóxicas e de humidade da rexión.
- Procederese ao balizado ou á sinalización de todas aquelas masas e formacións vexetais limítrofes co perímetro do ámbito, así como os espazos establecidos como zonas verdes polo Proxecto Sectorial, co obxecto de evitar afeccións innecesarias sobre elas. Respectarase sistematicamente todo tipo de vexetación existente que non estea afectada directamente pola execución da obra.
- Os restos vexetais que se produzan, deberán ser xestionados xuntos, prevalecendo sempre a súa valorización. No caso de depositalos no terreo, deberán ser triturados e espaxados homoxeneamente, para permitir unha rápida incorporación ao chan.
- Limitación e control das emisións sonoras e outras actividades molestas para a fauna (movemento de terras, uso de maquinaria, rozas, etc.) durante as épocas de reprodución e cría.
- Non se usarán produtos fitosanitarios.

Fase de explotación

- Non se usarán produtos fitosanitarios polos efectos adversos sobre a fauna.
- Tramitación da avaliación de impacto ambiental e/ou da avaliación de incidencia ambiental para as instalacións industriais segundo a lexislación vixente, para provocar as mínimas afeccións ao patrimonio natural.

81.3. Ocupación do solo

Fase de construción

- Os materiais de construción amorearanse en lugares idóneos e nas cotas máis baixas para que non provoquen vertidos sobre outros terreos.
- No caso de que se precise material procedente de canteira para o desenvolvemento das obras, este deberá proceder de canteiras autorizadas. Así mesmo, no caso de que o formigón ou o



aglomerado asfáltico procedan de plantas externas, estas deberán contar coas súas correspondentes autorizacións.

81.4. Patrimonio cultural

Fase de construción

- Realizaranse os labores de conservación e posta en valor dos elementos catalogados en función do grao de catalogación e as obras permitidas, en cumprimento da normativa do catálogo do Plan Xeral.
- Se durante os traballos de execución da obra, localízase algún tipo de elemento do Patrimonio Cultural non identificado no Plan Xeral, deberá ser comunicado inmediatamente á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural (DGPC), que como organismo competente na materia, decidirá sobre a conveniencia ou non de adoptar algunha medida correctora.

Fase de explotación

- Manteranse os labores de conservación e as zonas de protección dos elementos catalogados cos criterios que estableza a DGPC.

81.5. Ciclo hídrico

Fase de construción

- Nas zonas próximas aos cursos de auga instalaranse barreiras físicas que freen a escorrentía superficial e eviten arrastres non desexados cara estes cursos.
- Recoller as augas pluviais cunhas pendentes superficiais idóneas que controlen a escorrentía cunha rede superficial de canles de drenaxe e recondución ás concas naturais.
- Non se realizará ningunha vertedura nas concas fluviais. Para as verteduras que se realicen ao medio natural será preceptiva a autorización administrativa outorgada pola Confederación Hidrográfica de Galicia Costa. Do mesmo xeito prohíbese o lavado de calquera material ou ferramenta que estivese en contacto con cemento, formigón ou aceites.
- Para evitar contaminación pola maquinaria, o mantemento realizarase en lugares idóneos onde non exista risco de contaminación, seguindo en todo momento a normativa ao respecto vixente.
- Non se usarán produtos fitosanitarios.

Fase de explotación

- Manter unha boa parte da superficie permeable para unha correcta infiltración que non afecte as áreas de recarga e favoreza a dinámica propia do ciclo hídrico.
- Realizar unha correcta limpeza rede de saneamento.
- Verificación das limitacións nas ordenanzas relativas a verteduras nas augas.
- Realizar un control da calidade das augas.



- Non se usarán produtos fitosanitarios.
- Fomentaranse plans de aforro de auga e, do mesmo xeito, fomentárase a rega con auga procedente de fontes alternativas, como augas procedentes da choiva ou augas gris.

81.6. Enerxía

Fase de explotación

- Comprobación do establecemento de sistemas enerxéticos de baixo consumo nas dependencias públicas e do fomento das fontes de enerxía renovables.

81.7. Poboación

Fase de construción

- Medición da presión e niveis sonoros durante as obras, e verificación das limitacións das ordenanzas relativas á contaminación lumínica e á emisión de ruídos.
- Regulación de usos e horarios das obras.

Fase de explotación

- Verificación dos niveis sonoros establecidos no estudo acústico correspondente.
- Control do estado de conservación e mantemento dos equipamentos e espazos libres públicos creados.
- Comunicación de posibles afeccións ao medio ambiente ao Servizo Provincial de Conservación da Natureza da Xunta de Galicia.
- Control do estado de conservación e mantemento das infraestruturas locais (rede viaria, captación e condución de auga e residuais, redes eléctricas...) existentes que sexan utilizadas ou modificadas na execución do Proxecto Sectorial e poidan resultar deterioradas, procedéndose a reparación da deterioración ou danos ocasionados nelas, de ser o caso.
- Restauración de infraestruturas e servizos afectados.

81.8. Atmosfera e cambio climático

Fase de construción

- No que se refire a emisións de contaminantes atmosféricos, revisarase a maquinaria empregada no proceso construtivo para que cumpra a normativa de emisións que lle resulte de aplicación, debendo dispoñer de documentación acreditativa ao respecto.
- Limitación dos movementos da maquinaria pesada e regulación de todo o tráfico resultante da obra.
- Recubrimento dos camiós de transporte de materiais con toldo impermeable e lavado de rodas á saída da zona de obras.
- Levar a cabo unha idónea sinalización da obra.



- En períodos secos ou con moito vento procederáse á humectación das superficies sen vexetación para evitar o levantamento de po provocado polos movementos de terras ou o paso de maquinaria.
- Comprobarase o cumprimento da Lei de Protección do ambiente atmosférico e os regulamentos de desenvolvemento.
- Queda prohibida a queima de restos ou de calquera outro tipo de material, sen a autorización correspondente.

Fase de explotación

- Verificación das limitacións das ordenanzas relativas ás emisións gasosas.
- Sinalización idónea que modere as velocidades e regule eficientemente o tráfico, evitando así o incremento nas emisións de GEI.

81.9. Ciclo de materiais

Fase de construción

- Control e seguimento dos residuos sólidos resultantes durante as obras. Non se dará permiso para o abandono incontrolado de residuos sólidos como materiais de construción nas proximidades de obras, feito que causaría unha grave deterioración ambiental dos espazos lindeiros.
- Os terreos sobrantes da execución das obras trasladaranse a vertedoiros autorizados e/ou se empregarán na restauración de zonas de préstamos ou enterras extraccións e/ou canteiras abandonadas.
- Todos os residuos xerados xestionaranse conforme á lexislación vixente de aplicación, en función da súa natureza, primando a súa reciclaxe ou reutilización fronte á vertedura.
- Os residuos almacenaranse en contedores ata a súa entrega ao xestor autorizado, situados na zona de instalación de obra, atendendo os criterios de almacenamento establecidos na lexislación vixente e sinalando claramente a súa presenza, debéndose informar o persoal da obra sobre a situación destas zonas.
- Ao finalizar as obras, e antes do inicio da fase de explotación do Polígono, deberán retirarse e xestionado á totalidade dos residuos da obra.
- No caso de abandono das instalacións, procederáse con carácter xeral, a desmontar e retirar de calquera tipo de elemento susceptible de provocar contaminación, sendo entregados todos estes elementos o xestor autorizado para unha correcta eliminación.

Fase de explotación

- Instalación dos correspondentes colectores selectivos e de papeleiras.
- Comprobar os cumprimentos das respectivas licenzas e a adecuación ás limitacións de ordenanzas e normativas vixentes.



81.10. Conclusión

A continuación, resúmense as medidas correctoras e minimizadoras de impactos que se contemplan en capítulos anteriores:

- A creación de áreas de espaxemento, así como dunha senda peonil ao longo do río Barxa, vai permitir á poboación das inmediacións do ámbito de proxecto, o uso do mesmo para o seu espaxemento e goce.
- Na ordenación da ampliación do PTL, respectaranse as zonas de servidume e os límites de edificación previstos pola lexislación vixente, servidumes e limitacións nos traballos nas proximidades da conducción de gas que discorre pola marxe do río Barxa e da liña eléctrica de alta tensión que cruza o ámbito.
- A rede interna de recollida de pluviais, pasará previamente por balsas de decantación dispostas na zona verde que evacuarán en varios puntos ao río Barxa.
- Levarase a cabo unha integración paisaxística da ampliación do PTL no medio. Coidarase especialmente o contorno dos cursos fluviais existentes, levando a cabo a recuperación do contorno natural dos mesmos, mediante accións de tipo ambiental (restauración forestal, limpeza de maleza), implantación de sendas peonís e dotación de accesos a zonas singulares de valor paisaxístico e etnográfico (muíños e hórreos).
- Exponse unha rexeneración edáfica e florística que minimize o impacto visual, que non acelere os procesos de erosión e perda de chan, e que á vez permita recuperar a zona como hábitat para a fauna e para as persoas. Así mesmo, co fin de conseguir a integración dos noiros xerados polas obras na súa contorna e, favorecer a cohesión e evitar a erosión naqueles tramos con forte pendente, procederase a unha restauración vexetal acorde coa vexetación existente.

Respecto dos elementos do patrimonio etnográfico existentes no ámbito, incluíuse unha partida no orzamento para a restauración dos muíños e para o traslado do hórreo catalogado e o seu acondicionamento.

