

## **INDICE**

### ***1.XERALIDADES E TERMINOLOXÍA***

### ***2.-REXIMEN URBANÍSTICO DO SOLO.***

2.1.CALIFICACIÓN DO SOLO

2.2.DESENVOLVEMENTO DO PLAN DE SECTORIZACIÓN

2.3.PARCELACIÓNS

### ***3.-NORMAS DE URBANIZACIÓN.***

### ***4.-NORMAS DE EDIFICACIÓN.***

4.1.-CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS RESPECTO AS VÍAS PÚBLICAS

4.2.-CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

4.3.-CONDICIÓN HIXIÉNICAS.

4.4.-CONDICIÓN DE SEGURIDADE.

4.5.-CONDICIÓN ESTÉTICAS.

### ***5.NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.***

## **ORDENANZAS REGULADORAS.**

### ***1.- XERALIDADES E TERMINOLOXÍA.***

#### **ART.1. XERALIDADES.**

As presentes ordenanzas teñen por obxecto establecer a reglamentación do uso dos terreos e a edificación pública e privada, de acordo coas especificacións contidas na lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

#### **ART.2.PARCELA EDIFICABLE E PARCELA MÍNIMA.**

Parcela edificable e a superficie comprendida entre lindes sobre a que se pode edificar respetando as ordenanzas de aplicación.

Parcela mínima, é a superficie de parcela edificable, que se establece pola súa correspondente ordenanza e que determinará as limitacións para segregacións de outras maiores.

#### **ART.3.MAZÁN.**

E o conxunto de parcelas comprendidas entre vías, espazos libres públicos determinados no plan e/ou os límites dos terreos do Plan.

#### **ART.4.POLÍGONO.**

É a unidade mínima de actuación que ten como finalidade determinar o orden de prioridade para a súa execución e fixar o sistema de actuación no mesmo.

#### **ART.5.ETAPA.**

É a programación no tempo das obras de urbanización que deben de ser coherentes coas determinacións do Plan de sectorización.

#### **ART.6.FASE.**

É a execución parcial dunha etapa por alteración, debidamente xustificada, das previsións temporais e espaciais daquela, sempre que se manteña a coherencia do Plan.

#### **ART.7.LINDEIROS.**

Son as liñas perimetrais que delimitan parcelas separandoas unhas doutras, dos viais ou do ámbito. Os lindes pola súa posición pódense clasificar en:

- Lindeiro frontal: O que delimita a parcela coa vía pública de acceso principal.
- Lindeiro posterior: O que delimita a parcela na parte oposta o linde frontal.
- Lindes laterais: Os lindes distintos do frontal e posterior.

#### ART.8.RASANTE.

É a liña que determina a inclinación dun terreo ou pavimento respecto do plano horizontal.

Distínguense dous tipos:

a) Rasante de calzadas e beirarrúas: É o perfil lonxitudinal do viario, segundo o Plan de Sectorización e o Proxecto de Urbanización.

b) Rasante de terreo: É a que corresponde o perfil de terreno natural, sin transformación previa ou modificada, despois do movemento de terras que altere a preexistente.

#### ART.9.RETIRADOS.

É a distancia dende as liñas de fachadas os lindeiros da parcela. A medición de cada un dos retirados medirase de forma perpendicular o lindeiro ata a fachada correspondente.

#### ART.10.LIÑA DE EDIFICACIÓN.

É a liña poligonal que delimita a superficie de ocupación sobre a parcela tra-lo definición dos retirados a lindeiros.

#### ART.11.SUPERFICIE OCUPADA.

É a proxección ortogonal da edificación sobre o terreo. Para o conxunto da superficie ocupada non se terán en conta os aleros e marquesiñas.

#### ART.12.COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

É a porcentaxe que representa a superficie ocupada con relación a superficie de parcela.

#### ART.13.SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE E ÍNDICE DE APROVEITAMENTO.

É a superficie total, suma de todas as plantas que integran a edificación, que pode realizarse sobre unha parcela, resultante de aplicar o índice de aproveitamento( expresado en  $m^2/m^2$ ), que teña asignado a mesma.

#### ART.14.ALTURA DA EDIFICACIÓN.

É a comprendida entre a rasante para o proxecto e o intradós de forxado de cuberta, tirante da nave o cara inferior da cercha da estrutura da cuberta, según a construción da que se trate.

#### ART.15.ALTURA DE PLANTA.

É a comprendida en cada planta entre caras superiores dos forxados ou entre tirante da nave o cara inferior da cercha da estrutura da cuberta, según a construción da que se trate.

#### ART.16.ALTURA LIBRE DE PLANTA.

É a comprendida entre a cara superior e inferior de dous forxados consecutivos. Cando se trata de naves, a altura de planta e altura libre de planta considerase equivalente.

#### ART.17.VOLUMEN EDIFICABLE.

É a suma dos volúmenes edificables correspondentes a cada planta, obtidos o multiplicar as superficies construídas polas alturas de cada planta.

#### ART.18.EDIFICABILIDADE DE PARCELA.

É o coeficiente resultante de dividir en cada parcela a superficie edificable pola superficie da mesma. Expresase en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ART.19.EDIFICABILIDADE MEDIA.

É o coeficiente resultante de dividir a superficie total edificable do ámbito, pola superficie total do mesmo. Expresase en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ART.20.BLOQUES ADMINISTRATIVOS.

Comprenden os destinados a despachos, oficinas, salas de exposición, salas de recepción e conferencias, laboratorios de investigación e, en xeral, tdo-los que dependendo administrativamente da industria, non se dedique a procesos de fabricación.

#### ART.21.EDIFICACIÓN ILLADA.

É a situada en parcela independente coa obriga de retirados a todo-los lindeiros.

#### ART.22.EDIFICACIÓN PAREDADA.

É a que constitúen dous edificios independentes, adosados entre sí.

#### ART.23.EDIFICACIÓN AGRUPADA.

É a situada en parcelas independentes por edificios adosados formando fila con outras edificacións.

### ***2.RÉXIMEN URBANÍSTICO DO SOLO.***

O articulado seguinte ten a finalidade de regular o réximen urbanístico do solo na totalidade da superficie que abarca o Plan de Sectorización e fixar as condicións que deben cumprir os plans e proxectos que desenvolven a ordenación.

## ART.24.CLASIFICACIÓN DO SOLO.

Os terreos veñen clasificados no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lalín como SR-D, Solo Rústico Común de Desenvolvemento e o seu desenvolvemento corresponde o presente Plan de Sectorización. A Área Apta para Urbanizar considerase en execución a efectos de posibles descalificacións cando se encontren cumpridos os requisitos na lei 9/2002 o efecto. En calquera caso, transcurrido o prazo de edificación ou a súas ampliacións si houbo algunha, poderase proceder a modificación das condicións urbanísticas das parcelas que permaneceran sin edificar a través da modificación do PXOM, sin que se xeneren obrigacións indemnizatorias.

As parcelas incluídas no ámbito, terán a consideración de edificables nas condicións que señale o Plan de Sectorización, cando reúnan os requisitos fixados polo mesmo.

## ART.25.FACULTADES DO DEREITO DE PROPIEDAD.

Exerceranse dentro do límites e co cumprimento dos deberes establecidos no PXOM e no presente Plan de Sectorización. Ditos deberes son os seguintes:

a) Ceder obrigatoriamente e gratuitamente a favor do Concello de Lalín os terreos que se destinen con carácter permanente a viais, parques e xardíns públicos, zonas deportivas públicas e de recreo e expansión, e demais servizos públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria e gratuitamente a favor do Concello de Lalín o 10% do aproveitamento tipo do sector.

c) b) Ceder obligatoria e gratuitamente a favor do Concello de Lalín os servizos e instalacións públicas.

d) Costear a urbanización e as infraestruturas xerais para o seu funcionamento.

e) Conservar e manter as zonas públicas ata súa recepción polo concello e das privadas sin limitación de período.

## **2.1.CALIFICACIÓN DO SOLO.**

### ART.26.CALIFICACIÓN DO SOLO DO PLAN PARCIAL

O Plan de Sectorización efectúa unha calificación pormenorizada do solo dentro do seu ámbito distinguindo.

a) Solo de uso público.

1. Solo destinado a viais e aparcamentos.
2. Solo destinado a espazos libres e zonas verdes.
3. Solo destinado a equipamento comunitario.
4. Solo destinado a servizos urbanos.

Dentro de cada un dos subtipos considerados distribúense os usos concretos a que se destina a reserva.

Unha ordenanza específica regula as consicións da edificación en cada un dos tipos de solo 1 e 2 descritos.

b) Solo de uso privado.

#### ART.27. SISTEMAS E ZONAS.

Dentro do ámbito do planeamento distínguense as seguintes zonas e sistemas.

Sistemas Xerais

-ADSCRITOS POLO PXOM

-DE COMUNICACIÓN: Red viaria de enlace con sistemas existentes.

-DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURA: (Depósito de auga, centros de transformación, conexión cos servizos exteriores, etc.

Sistemas locais

-DE COMUNICACIÓN: Red viaria interna.

-DE EQUIPAMENTO: Deportivo, social, comercial e outros.

-DE ESPACIOS LIBRES: Parques e xardíns públicos.

Zonas edificables

-DE USO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE OFICINAS.

#### ART.28.USO INDUSTRIAL

Considerarase usos industriais os sinalados con este carácter no PXOM vixente, non permitíndose aquelas actividades que teñan por obxecto a fabricación, produción, transformación, obtención ou almacenamento de produtos explosivos ou radioactivos.

#### ART.29. USO COMERCIAL E OFICINAS.

Inclúense as actividades non especificamente industriais como almacéns, laboratorios, centros informáticos, estacións de servizo, exposición, taller e/ou venda de vehículos e maquinaria, compraventa de produtos e bens de equipo ou consumo, empresas de servizos, garaxes e outras similares características.

Consideranse incluídas aquelas actividades de formación, desenvolvemento e investigación vinculadas os procesos productivos.

Ademais de eses usos, na zona de USO OFICINAS permítese bares, restaurantes, locais recreativos e equipamentos.

#### ART.30.USOS PROHIBIDOS.

Os restantes non incluídos na relación anterior.

#### ART.31.USOS OBLIGATORIOS.

Serán os especificados no plano de zonificación do presente Plan de Sectorización e nas presentes ordenanzas.

## **2.2.DESENVOLVEMENTO DO PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

### ART.32.XERALIDADES

O presente Plan de Sectorización poderá desenvolverse a través dos correspondentes Estudos de detalle, dentro dos límites que sinala o artigo 73 da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004.

### ART.33.ESTUDIOS DE DETALLE.

Serán preceptivos sempre que se realicen segregacións e agrupacións das parcelas propostas no presente Plan de Sectorización.

Os estudos de detalle conterán os documentos previstos na Lei 9/2002 e no Regramento de planeamento.

Co fin de establecer a maior precisión e claridade na aplicación das presentes Ordenanzas e sen perxuício das estipulacións anteriormente indicadas, os estudos de detalle observarán os condicionamentos seguintes:

Na memoria xustificárase a subparcelación que se propoñía en función da demanda dos tipos de parcela.

Nas vías privadas interiores de nova planta, propostas no estudio de detalle consideranse compatibles co artigo 65c do Regramento de Planeamento e co artigo 73.2.d da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 cando se cumpran os seguintes requisitos:

-A suma das lonxitudes de tramos das novas vías será inferior a 400m.

-Os puntos de conexión de vía privada do E.D. coa rede pública do Plan de Sectorización será como mínimo de 2.en este caso a distancia entre os puntos de conexión media sobre eixos da rede viaria do Plan de Sectorización non será superior a 100m.

## **2.3.PARCELACIONES.**

### ART.34.PARCELACIONES.

Enténdese por parcelación, a subdivisión simultánea ou sucesiva de parcelas, ou a agrupación das mesmas previstas na ordenación do Plan de Sectorización.

Toda agrupación ou segregación das parcelas deberán:

- 1.Resolver os accesos viarios as subparcelas resultantes.
- 2.Respetar a estrutura urbanística que fixa o Plan de Sectorización.
- 3.Facer posible a acometida dos demais servizos urbanísticos.
- 4.Deseñar parcelas edificables dacordo coa normativa do Plan de Sectorización.

### ART.35.PLANO PARCELARIO

No Plan de Sectorización incluíese un plano parcelario que permite identificar cada unha das parcelas resultantes e xustificar a ordenación prevista, coas condicións que mais adiante se detallan.

O plano parcelario é indicativo para permitir as primeiras vendas de forma libre sempre que non resulten parcelas menores das mínimas, por elo debe entenderse como a proposta base do Plan de Sectorización que se concretará na execución do correspondente Proxecto de Urbanización.

### ART.36.AGRUPAMENTO DE PARCELAS.

Permítese agrupar parcelas para formar outras de maiores dimensións.

As parcelas resultantes estarán suxeitas as precripcións que estas ordenanzas sinalan.No caso de nova subdivisión existirase a redacción dun Estudio de Detalle, segundo establecido no artigo 33 destas ordenanzas.

### ART.37.SEGREGACIÓN DE PARCELAS. PARCELA MÍNIMA.

Poderase dividir parcelas para formas outras de menor tamaño, sempre que cumpran os seguintes requisitos:

- a)As parcelas resultantes non serán menores de 700 m<sup>2</sup>, tendo que ter as naves mínimas que se constrúan unha fronte mínima de 12,00m.
- b)Cada unha das novas parcelas, cumprirá cos parámetros reguladores da ordenación obtida no Plan de Sectorización.
- c)Resolverase axeitadamente a dotación de todo-los servizos existentes para cada unha das parcelas resultantes.
- d) Se con motivo da subdivisión de parcelas fora preciso realizar obras de urbanización, estas executaríanse con cargo o titular da parcela orixinal.
- e)A nova parcelación será obxecto de licenza municipal.
- f)Deberase destinar un 10% da superficie a aparcamentos.
- g)As vías interiores privadas terán un ancho mínimo de 8,00 m.

Sen perxuízo do cumprimento da normativa sectorial de aplicación, mediante tramitación e aprobación de Estudio de Detalle poderá autorizarse, en réxime de propiedade horizontal considerándose como proindiviso os espazos comúns e zonas libres da parcela, a subdivisión do espazo edificado da parcela co mantemento da unidade parcelaria, debendo ter cada unha das superficies edificadas resultantes no uso industrial un tamaño superior a 450 m<sup>2</sup>. O acceso ás mesmas tamén poderá realizarse, no seu caso, dende o viario interior privado.

## ART.38.EXECUCIÓN DO PLAN DE SECTORIZACIÓN.

A execución do Plan de Sectorización realizarase polo sistema de expropiación forzosa, mediante a delimitación dun solo Polígono, a través do Proxecto de urbanización e edificación correspondente que se poderá executar por fases.

### **3.NORMAS DE URBANIZACIÓN**

## ART.39.PROXECTOS DE URBANIZACIÓN

Os proxectos de urbanización estarán constituídos polos documentos requeridos polo Regulamento de Planeamento e a lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004, así como pola que se derive do cumprimento das condicións aplicables sinaladas no PXOM de Lalín e o presente Plan de Sectorización.

En desenvolvemento das previsións do Plan de Sectorización, o Proxecto de Urbanización abarcará un solo Polígono de actuación coincidente co ámbito, que se executará nunha sola etapa, tendo en conta que a totalidade do mesmo, formará un conxunto funcional completo. O Proxecto de urbanización poderá adaptar as pendentes establecidas para os viais no Plan de Sectorización, sempre que se cumpra coas determinacións da normativa que regule a accesibilidade e eliminación de barreiras arquitectónicas, no momento da aprobación do mesmo.

As condicións mínimas que deben reunir as infraestructuras de servizos en base as que se redactará no correspondente Proxecto de Urbanización, serán as definidas nos artigos seguintes.

## ART.40.RED VIARIA.

### 1.Condicións xerais.

Os aparcamentos ubicaranse contiguos as beirarrúas e o marxen dos carrís de circulación ou, no seu caso no interior dos solares.Deben preverse estacionamentos para vehículos pesados e de transporte público.

Nos casos de acceso a garaxes con capacidade superior a 10 prazas ou mais de 250 m<sup>2</sup> construídos contarase cunha área de espera cunha profundidade mínima de 5,00 metros dende a beirarrúa, que terá una pendente non superior o 2% cunha curva vertical de enlace de radio non inferior a 5,00 metros.

O deseño das beirarrúas, bordiños, accesos a edificios, etc realizaranse de tal modo que non se produzan barreiras arquitectónicas que dificulten ou fagan perigosa a circulación de persoas con minusvalías físicas. Cumprírase a normativa vixente na materia de supresión de barreiras arquitectónicas, Lei 8/1997, de 20 de agosto e no Regulamento de desenvolvemento e execución Decreto 35/2000, de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas

### 2. - Condicións particulares.

a) Para o dimensionamento da rede viaria. considéranse os seguintes ratios: - 1,6 camiões día para cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

b) Condicións de trazado:

- 1. O viario non poderá desenvolverse con pendentes superiores ao 8% en tramos superiores aos 100 metros.
- 2. Os radios mínimos no eixe da calzada serán: En ángulos superiores aos 100 grados, de 8 m, en ángulos inferiores aos 100 grados, de 15 metros.
- 3. Os proxectos correspondentes deberán distinguir entre calzada estrita, áreas de aparcamento, medianas e beirarrúas, e a súa sinlización realizarase de conformidade coas disposicións da oficina de Tráfico Municipal.

ART. 41. - REDE DE SANEAMENTO.

As condicións esixibles mínimas para os valores da rede de alcantarillado serán:

- Sistema separativo.
- Velocidade de circulación do auga será como mínimo de 0,6 metros segundo.
- Cámaras de descarga: Dispoñeranse en cabeceira de colectores con capacidade de 500 litros.
- Dispoñeranse arquetas de acometida á rede en todas as parcelas, que se farán sempre a pozos de rexistro.
- A distancia máxima entre pozos de rexistro será de 50 metros, dispoñéndose ademais en cada cambio de dirección ou de pendente.
- A profundidade mínima da rede será de 1,00 m., á xeneratriz superior da tubería.
- As conducións irán baixo a calzada, zona de servizos, beirarrúas ou zonas de retranqueo e a cota superior que as de abastecemento de auga, como mínimo 1 m

Os conductos poden ser de PVC, con medidas circulares ou ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm. , recibíndose sobre leito de formigón e rechéndose as zanzas con terras exentas de áridos maiores de 80 mm. de diámetro, apisonadas.

ART. 42. - REDE DE DISTRIBUCIÓN DE AUGA.

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

-As tuberías cumprirán as prescricións técnicas xerais fixadas na OM de 28 de xullo de 1974 e NT-IFA

-tuberías: fundición dúctil, PVC ou polietilenop de diámetro mínimo 100 mm.

- Presión de traballo mínima das tuberías: 10 atmosferas e nos puntos de consumo entre 1 e 5. Nos casos que sexa superior a 5 atm. , deben preverse válvulas reductoras.
- Velocidade máxima admisible: 1,5 mseg. Vmin. 0,5 mseg.
- As tuberías irán baixo beirarrúas ou zonas verdes.
- Dispoñeranse puntos de toma en todas as parcelas.
- Nos puntos altos e baixos das conducións colocaranse ventosas e desaugues.
- A dotación de auga será como mínimo 0,5 litros/segundohectárea, en caudal continuo.
- Na rede de distribución dispoñeranse bocas de rego, así como hidrantes de diámetro 70, separados como máximo 200 m, con pechadura antivandálico.
- A profundidade mínima da rede será de 1,00 m e 0,60 m baixo beirarrúas.

- Para o fornezo previsto cumpriranse as condicións establecidas pola Lei de Augas.

#### ART. 43. - REDES DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

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

Serán subterráneas, salvo que xustificacións previas, debidamente aprobadas, aconsellen a instalación aérea.

As redes de distribución, terán as seguintes características: Baixa tensión 400/230V. , Alta tensión: máximo de 30kv. dentro das normalizadas pola Administración competente. Calquera fornezo a tensión superior ás indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado do correspondente estudo económico da compañía suministradora xustificando o uso de devandita tensión.

A rede de servizo do alumado público será independente da rede xeral e alimentarse directamente das casetas de transformación mediante circuíto subterráneo.

O cálculo das demandas de potencia en baixa tensión efectuarase dacordo cos grados de electrificación establecidos no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión ou disposición que os substitúa e na súa falta por previsións debidamente xustificadas en función do tipo de usuario a que se destina. Estímase un consumo medio mínimo a considerar para o cálculo da instalación: 250-300 KVA por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo aplicaranse os coeficientes reglamentados ou na súa falta os usuais da Compañía distribuidora.

Estacións transformadoras: As ETD disporanse dentro de edificio con arquitectura acorde a estética visual do entorno.

Poderase autorizar o seu emprazamento en zonas adecuadas e protexidas con acondicionamento de chan específico para iso. Para a súa alimentación, dispoñeranse corredores das suficientes dimensións, ata a acometida coa rede establecida, distinguindo as servidumes da liña aérea e subterránea dacordo coa Reglamentación vixente.

#### ART. 44. - ALUMADO PÚBLICO.

Os proxectos de alumado público axustaranse ás condicións seguintes:

- A rede de alumado será subterránea a unha profundidade de 0,6 m con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.
- Os báculos serán galvanizados en quente por inmersión de chapa de 34 rnm. , de espesor, e homologados.
- Os báculos e columnas para alumado exterior, cumprarán as condicións indicadas para o módulo AM-IO, no seu acabado galvanizado, no Real Decreto 2642/1985 de 18 de Decembro modificado, no seu anexo, pola Orde de 11 de Xullo de 1986, polo que se declaran de obrigado cumprimento as especificacións técnicas dos candelabros metálicos e o sua homologación polo Ministerio de Industria e Enerxía; así como calquera outra normativa que fose de aplicación.
- Os condutores que discorran polo interior das columnas e dos brazos non terán empalmes.
- As luminarias serán pechadas con pechadura antivandálico.
- As lámpadas serán de sodio de alta presión..

- Realizarase a instalación con alumado intensivo ou reducido mediante o uso de equipos de aforro de enerxía, mediante circuitos diferentes. Á saída do cadro xeral colocaráse un estabilizador-reductor coa potencia necesaria para soportar a carga de cada circuito.
- A instalación de alumado cumprirá o Regulamento Electrotécnico de Baixa tensión e concretamente a Norma MIBI 010 .
- Os valores lumínicos serán establecidos, segundo o tipo de vía, polos correspondentes proxectos técnicos, recomendando o cumprimento dos seguintes valores:
  - Iluminación media entre 15 e 30 lux .
  - Coeficiente de uniformidad superior a 0,3.
- As instalacións de alumado exterior proxectaranse de tal forma que o consumo das mesmas sexa inferior a un watio por metro cadrado (1 w/m<sup>2</sup>); no entanto, en casos excepcionais e debidamente xustificados poderá chegarse a consumos dun coma cinco vatios por metro cadrado (1,5w/m<sup>2</sup>).
- Salvo naqueles casos nos que poidan garantirse unha correcta vixilancia das instalacións, os soportes de luz instalados en parque e xardíns terán unha altura superior a cinco metros (5m.). En calquera caso evitarseá que o punto de luz estea situado a unha altura inferior a tres metros (3m.), a interdistancia variará de 20 a 30 metros .
- O número de centros de mando de cada instalación será a menor posible, facendo compatible esta esixencia cos cálculos de sección dos cables.

As condicións de deseño serán:

As luminarias poderán instalarse unilaterais, bilaterais, pareadas e bilaterais pareadas e bilaterais o tresbolillo, dacordo con largo da calzada.

Nas vías de dobre calzada separadas por unha banda central non superior a 12 metros de anchura, as luminarias poderán colocarse sobre báculos de dobre brazo, situados na dita banda central cando a latitude da calzada non exceda de 12 metros.

A altura das luminarias sobre o plano da calzada será como mínimo de 9 metros, podendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías moi importantes, prazas ou cruces superiores. Para o cálculo da altura citada teranse en conta o largo da calzada, a potencia luminosa das lámparas e a separación entre unidades luminosas.

As luminarias, apoios, soporte, candelabros e cuantos accesorios se utilicen para este servizo público, serán análogos aos utilizados polo concello nas rúas de características semellantes.

As redes de distribución do alumado público serán independentes da rede xeral e alimentaránse directamente da caseta de transformación mediante circuito propio.

As acometidas das redes de alumado público procurarásese efectualas dentro das casetas de transformación das compañías suministradoras de fluído eléctrico, e os centros de mando poderán ser: Manuais, unifocais ou automáticos, segundo a clase de instalación de alumado público e as súas características serán semellantes as utilizadas polo Concello.

## RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIONES DE ALUMADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS.

Categoría Alrededores	Nivel de Luminancia	Control de Uniformidade		Control de deslumbramento	
		Coficiente de Uniformidade media Lmin. V c = ----->= Lmed	Coficiente Uniformidade lonxitudinal (3) Ui>=	Indice de control de deslumbra O G>=	Incremento de umbral (4) TI (%)>=

A calquera	2	0,40	0,70	6	7
B 1 claros	2		0,50	5	10
2 Escuros	1			6	7
C 1 Claros	2			5	14
2 Escuros	1			6	20
D Claros	2			4	20
E 1 Claros	1			4	20
2 Escuros	0,60			5	

### ART. 45. - REDE DE COMUNICACIONES.

As conexións, o deseño da rede e o seu cálculo realizaranse conforme aos criterios de Telefónica.

A rede de telefonía dispoñeráse a partir das redes existentes nas proximidades do sector. As redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como os distintos tipos de arquetas, os armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados na edificación ou nos cerramentos de parcela, evitándose a súa interferencia ambiental.

Contemplanse os criterios e especificacións da Compañía Telefónica, recollidos na Norma NP-PI-OOI "Redes Telefónicas en Urbanizacións e Polígonos Industriais".

Estudarse a posibilidade de instalar os seguintes servizos: Datos, voz, imaxe, control ambiental e enerxético do polígono, analizando se se decidise implantalos, as opcións de cableado específico para cada servizo, cableado unido a rede de banda ancha.

### ART. 46. - ESPAZOS LIBRES, PARQUES E XARDÍNS PÚBLICOS.

Condicións xerais:

O estudo da xardinería especificará os tipos de plantacións procurando a inclusión de plantas autóctonas. Deseñaranse os paseos peanís e as áreas de repouso e de xogo para nenos.

O estudo completarse coa previsión do mantemento e conservación da jardinería con riegos adecuados, limpeza dos espazos pavimentados, e das condicións de seguridade.

O proxecto de urbanización correspondente ás áreas libres e zonas verdes xustificará o sistema de rego elixido, a rede de alumado que incorpore, e os elementos de mobiliario urbano.

O proxecto cumprirá as seguintes condicións:

Pendente máxima dos paseos do dez por cento (10%), excepto escaleiras.

A iluminación media dos paseos será igual ou superior a 71lux. , en servizo, cun factor de uniformidade maior ou igual a cero con vinte (0,20). A iluminación media de fondo será superior a 2 lux.

Os alcorques terán unha dimensión proporcional ao porte do arbolado, e en todo caso serán superior a oitenta (80) centímetros de diámetro.

O chan dos paseos, camiños e carreiros resolverase preferentemente con terra enarenada batida en seccións transversales bombeadas cunha pendente máxima do sete por cento (7%). As superficies horizontais deberán ser permeables e estar drenadas. Preservarase o nivel de chan das áreas que estean arboladas e se intégren na ordenación.

O tronco dos plantóns das árbores de porte grande terán unha circunferencia mínima de vinte e dúas a vinte e catro (22 a 24) centímetros medidos a un (1) metro de altura desde o arranque das raíces, as árbores de porte mediano terán unha circunferencia mínima de vinte a vinte e dúas (20 a 22) centímetros e as árbores de porte pequeno terán unha circunferencia mínima de dezaioito a vinte (18 a 20) centímetros.

Todos os plantóns deberán conservar a guía principal e ter o tronco recto.

As árbores de alineacións plantaranse con tutores, proteccións mecánicas, proteccións contra cans e ventos para asegurar o seu enraizamento e protexer o seu crecemento nos primeiros anos.

#### ART. 47. - CONTIDO DOS PROXECTOS DE URBANIZACIÓN.

##### a) BASES PARA A REDACCIÓN DO PROXECTO.

O proxecto axustarase ao Plan de Sectorización.

O proxecto estará redactado de modo que permita a persoas distintas do autor a dirección e execución das obras, as cales formarán un conxunto terminado, de modo que o seu funcionamento sexa completo.

##### b) DOCUMENTOS DO PROXECTO.

O proxecto estará formado polos seguintes documentos:

- Memoria e anexos.
- Planos.
- Prego de condicións Económico-Facultativas.
- Orzamento, contendo os seguintes documentos:  
Medicións de todas as unidades e elementos de obra.  
Cadro de prezos unitarios, auxiliares e descompostos.

Orzamento xeral  
Fórmula de actualización de prezos.

### c) MEMORIA E ANEXOS.

O documento nº 1 do Proxecto, MEMORIA, constitúe a exposición de motivos das solucións adoptadas. Conterá. Como mínimo, os elementos que se enumeran a continuación:

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Dividirase. polo menos nos seguintes capítulos:

##### 1.1. EXPLANACIÓN E PAVIMENTACIÓN. Tipos de solos e a súa orografía.

##### 1.1.2. Explanación das parcelas.

Discríbanse os criterios seguidos para a explanación das parcelas, segundo os usos previstos.

##### 1.1.3. Tráfico e aparcamentos previstos. 1.1.4.

Sistema viario.

Trazado da rede viaria e conexión coa existente.

Características xeométricas.

Características técnicas.

##### 1.2. REDE DE SANEAMIENTO.

##### 1.2.1. Caudales de desaugue considerados.

##### 1.2.2. Discrición das obras.

- Esquemas e características xerais do sistema de alcantarillado.
- Tipos de canalización.
- Pozos de rexistro, sumidoiros, cámaras de descarga
- Distancia entre pozos de rexistros.
- Situación das zanzas.
- Profundidade da rede.
- Pendentes.
- Diámetros dos conductos tubulares.
- Sistema de depuración e vertido.
- Discrición doutras obras (estación de depuración, etc...)

##### 1.3. REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA. 1.3.1.

Dotación de auga e caudal de cálculo.

##### 1.3.2. Discrición das obras de abastecemento.

- Procedencia do auga e calidade da mesma, caudal de que se dispón e con que autorización se debe contar para asegurar tal disponibilidad.
- Esquema e características xerais do sistema de abastecemento.
- Tipo de tuberías e xuntas.
- Válvulas, ventosas, desaugue, arquetas de rexistro e bocas de rego.
- Diámetro das tuberías.
- Presións da rede.
- Discrición doutras obras (depósito, estacións de corrección, etc.).

##### 1.4. REDE DE ENERXÍA ELÉCTRICA.

O proxecto de urbanización incluíra as conducións subterráneas para as redes de Media e Baixa Tensión, coas súas correspondentes arquetas de rexistro, pero non as conducións eléctricas que serán obxecto de proxecto específico.

O deseño das conducións subterráneas farase de acordo coas Normas Legais en vigor e

a potencia asignada a cada parcela .

## 1.5. REDE DE ALUMADO.

Discríbanse as características do proxecto, consecuencia dos cálculos xustificativos en función dos niveis de iluminación adoptados, que se considerarán dacordo coa densidade media horaria do tráfico rodado.

## 2. ANEXOS Á MEMORIA.

A discrição contida na Memoria complementarase cos seguintes anexos:

### 2.1. EXPLANACIÓN E PAVIMENTACIÓN.

#### 2.1.1. Conexión co exterior.

Conterá. un plano de situación a escala adecuada, no que se expoñerá claramente a conexión da rede do polígono co núcleo de poboación e co sistema de comunicacións da comarca.

#### 2.1.2. Explanación

En función da topografía e a xeotécnica, estudos do movemento de terra incluído o das parcelas industriais, que deberán quedar explanadas:

#### 2.1.3. Definición do trazado

#### 2.1.4. Cálculo do trazado

#### 2.1.5. Outros cálculos

Neste apartado deben figurar os cálculos que xustifiquen posicións e dimensións de muros, e outras obras de fábrica, etc

### 2.2. REDE DE SANEAMENTO.

#### 2.2.1. Conexión co exterior.

Este anexo expoñerá a forma en que o Polígono enlaza a súa rede de alcantarillado coa existente.

#### 2.2.2. Cálculos xustificativos. Este anexo deberá incluír:

- Plano a escala adecuada das concas ou áreas vertentes.
- Coeficientes de escorrentía e retardo.

A velocidade máxima das conducións será 3,5 m./segundo e a mínima 0,6 m./segundo.

Dispoñeranse cámaras de descarga automática (de 500l. de capacidade mínima) en todas as cabeceiras dos ramais.

O diámetro mínimo dos tubos será de 30 cm.

A máxima distancia entre pozos de rexistro será 50 metros.

Procurarase que a profundidade da rede sexa tal que asegure o desaugue de todos os edificios.

De todos os xeitos a profundidade mínima. será de 1,00 m, á xeneratriz superior da tubería.

Procurarase que haxa unha acometida en cada parcela.

É imprescindible que non exista ningún cruzamento de parcelas por conductos de alcantarillado. - Diagrama de circulación da rede, con expresión de caudais por tramos, sección da condución e pendente da mesma.

- Resumo do cálculo da rede.

Para o cálculo do alcantarillado adoptaranse caudais de augas negras o medio e o máximo previstos para o abastecemento de augas. Para os caudais de augas de choiva poderanse tomar como curvas aproximadas, as máximas precipitacións diarias na España Peninsular do Ministerio de Fomento.

En todos os casos, os caudais obtidos segundo os métodos expostos aplicaríanselles os coeficientes de escorrentía, cuos valores mínimos serán os seguintes:

- Zonas con edificación industrial: 0,3.

- Zonas de parques e xardíns ou de cultivo: 0,1.

Calquera outro cálculo hidráulico ou mecánico necesario para xustificar dimensións de estacións de depuración, sifóns, aliviadoiros, etc.

### 2.3. REDE DE ABASTECIMIENTO DE AUGA.

#### 2.3.1. Conexión co exterior.

Este anexo expoñerá a forma en que o polígono enlaza coa rede de distribución ou co sistema de alimentación particular do Polígono. Incluirase un plano a escala adecuada.

#### 2.3.2. Dotación considerada e caudal de cálculo previsto

A dotación mínima, incluíndo servizos comúns, será de 0,5 l/seg/Ha de solo industrial. Si o suministro depende de fontes propias ou cando non haia garantía suficiente do suministro da rede xeral, preverase depósitos ou alxibes con capacidade suficiente para almacenar auga para consumo durante un mínimo de 2 días.

En todo caso adoptaranse os valores mínimos establecidos en NTE, ou normativa que a substitúa

#### 2.3.3. Cálculos xustificativos.

Este anexo debe incluír:

- Diagrama da rede de abastecemento con expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula no mesmo, puntos de corte que se supuxeron na rede (se é reticulado) e cotas piezométricas e de rasante nos nós da rede e puntos de corte. - Resumo do cálculo da rede.

- Calquera outro cálculo de carácter hidráulico ou mecánico necesario para xustificar dimensións de depósitos, estacións de corrección, bombeo, etc.

- Diagrama da rede de abastecemento con expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula no mesmo, puntos de corte que se supuxeron na rede (se é reticulado) e cotas piezométricas e de rasante nos nós da rede e puntos de corte. - Resumo do cálculo da rede.

- Calquera outro cálculo de carácter hidráulico ou mecánico necesario para xustificar dimensións de depósitos, estacións de corrección, bombeo, etc.

### 2.4. REDE DE ALUMADO.

- Este anexo definirá as características do proxecto e conterá os cálculos xustificativos en función dos niveis de iluminación adoptados, que se considerarán dacordo coa densidade media horaria do tráfico rodado.

### 2.5. ANEXOS COMÚNS.

#### 2.5.1. Xustificación de prezos.

#### 2.5.2. Características do proxecto.

Resumiranse sucintamente, en forma de cadros, os aspectos seguintes. 2.5.2.1.

Características xerais

- Superficie de parcelas.

- Superficie total urbanizada.

- Orzamento de contrata
- Costo do m<sup>2</sup>. , de superficie urbanizada.

#### 2.5.2.2. Movemento de terras. 2.5.2.3.

##### Pavimentación.

- Superficie de pavimentos de calzada, beirarrúas e paseos.
- Número de prazas de aparcamentos.
- Lonxitude total de eixes de vías. Seccións.

#### 2.5.2.4. Alcantarillado.

##### Datos previos.

- Caudal de aguaceiro e duración do mesmo.
- Coeficiente de escorrentía e retardo.
- Caudal total de augas pluviais.
- Caudal total de augas residuais.
- Sistema de evacuación (emisario, vaguada, estación depuradora: etc.)
- Grado de depuración das augas vertidas (vertido simple, decantación mecánica, dólacora). Rede de Alcantarillado.

- Sistema.
- Lonxitude da rede.
- Tipo de canalizacións.

#### 2.5.2.5. Abastecimiento de auga. Datos previos.

- Procedencia das augas.
- Sistema de captación.
- Calidade das augas.
- Dotación mínima 0,5 Vseg.Ha.
- Dotación por Ha. de parcela útil.
- Caudal dispoñible.
- Presión dispoñible de inicio da Rede de distribución.

#### Rede de distribución. - Sistema.

- Lonxitude da rede.
- Tipo de tubería e presións de traballo e proba.
- Número de válvulas de pechadura, ventosas, válvulas desaugues, arquetas de rexistro, bocas de rego e distancia entre elas e bocas de incendio. 2.5.2.6.

#### Parques e xardíns.

#### Características do proxecto:

- a) Xustificación de todas as instalacións e servizos que se inclúan (regó, alumado público, drenaxes, saneamento, outros), así como da elección de especies arbóreas.
- b) Conservación da xardinería e das instalacións.

#### 2.5.3. Obras exteriores, mixtas e complementarias. 2.5.4. Obras especiais.

#### 2.5.5. Modificacións respecto ao Plan Parcial. 2.5.6. Programa de traballo e prazos.

#### 2.5.7. Fórmulas de revisión de prezos.

#### 2.5.8. Estudo de seguridade e saúde.

#### d) PLANOS.

O documento nº 2 do proxecto, PLANOS incluídos debuxos e croquis necesarios para o perfecto entendemento e execución da obra.

Conterá, como mínimo, os seguintes planos ás escalas adecuadas:

#### PLANOS XERAIS.

- Plano de situación e conexión co exterior.

- Plano de estado actual dos terreos. (Escala mínima 1:1.000).
- Plano de ordenación.

Este plano é igual ao correspondente do Plan de Sectorización. coas modificacións que sexa preciso introducir nas vías.

#### EXPLANACIÓN E PAVIMENTACIÓN . Plano clave de replanteo.

- Plano xeral do Sistema viario
- Plano de movemento de terras.
- Plano de perfís lonxitudinais das vías. (Esc. horizontal mínima 1:1.000 e vertical 1:100)
- Plano de perfís transversais das vías.
- Plano de seccións transversais tipo, intersección e detalles.
- Plano de obras especiais.
- Plano de sinalización.

#### ALCANTARILLADO.

- Plano xeral da rede.
- Plano de perfís lonxitudinaies dos ramais.
- Plano de desaugue da rede.
- Plano de detalles constructivos .
- Plano de obras especiais.

#### ABASTECIMIENTO DE AUGAS. - Plano xeral da rede.

- Planos de detalles constructivos.
- Plano de acometida (ou acometidas) da rede.
- Plano de obras especiais.

#### ENERXÍA ELÉCTRICA.

- Plano xeral da rede de media tensión.
- Plano xeral da rede de baixa tensión.
- Seccións e tipo de canalización de M.T. e B.T.
- Detalles dos centros de transformación se se presupuestan

#### ALUMADO PÚBLICO.

- Planta xeral da rede alumado público. Detalles da rede de alumado.
- Obras especiais.

#### PARQUES e XARDÍNS.

- Estado actual do terreo.
- Planta de estado definitivo do terreo, con plantacións.
- Plantas das redes de servizo.

A disrición dos planos independentes non impide a refundición de varios nun só, sempre que iso non dificulte a comprensión da información incluída no mesmo.

## **4. - NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **ART. 48. - PROXECTOS DE EDIFICACIÓN**

Serán redactados polos técnicos competentes, desinados polos promotores das

edificacions. O contido será o da Nonnativa vixente e da complementaria esixible polo Concello de Lalín nas súas ordenanzas ao efecto.

#### 4.1. - CONDICIÓN TÉCNICAS DAS OBRAS EN RELACIÓN COAS VÍAS PÚBLICAS.

##### ART. 49. - LICENZAS.

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, todos os actos previstos no artigo 194. da Lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004.

Fixarase un aval ou fianza mínima que garanta a reparación dos desperfectos que se puidesen ocasionar durante a realización das obras na parcela.

A cuantía da Fianza determinarase por aplicación da seguinte fórmula:

$$F=mxI0^4(1 +Cv)/166,386$$

Onde:

(m=Fronte de parcela) (F=Fianza en €)

(Cv=Índice acumulativo do custo da vida desde a data de aprobación do Plan Parcial, Cv=Ou, 1990)

Que serán retornadas en todo, en parte, ou esixirán cantidades económicas-complementarias se os desperfectos fosen maiores, como condición imprescindible antes de autorizarse a licenza de apertura do establecemento industrial, comercial ou de SERVICIOS.

##### ART. 50. - ACCESOS A PARCELAS.

O propietario queda obrigado a protexer debidamente a zona de servizos durante as obras cunha lousa de hormigón, ou elementos similares de suficiente resistencia que garantan a continuidade e seguridade de todos os servizos afectados.

O beneficiario da parcela quedará obrigado a reparar os desperfectos debidos a construción de accesos.

##### ART. 51. - NIVEIS DE EDIFICACIÓN E RAMPLAS.

En cada plano perpendicular ao lindero frontal, as rasantes deberán quedar comprendidas entre as rectas que con pendentes +-15%, teñen a súa orixe naquel lindero a nivel de beirarrúa.

Cando polo desnivel do terreo sexa necesario establecer ramplas de acceso no interior de parcela. estas terán unha pendente máxima do 10%.

Antes da súa conexión á vía pública dispoñerese un tramo de acordo, con lonxitude non inferior a 5,00 metros contados a partir do lindero frontal da vía pública en dirección ao interior da parcela, cunha pendente inferior ao 3%.

##### ART. 52. - CONSTRUCIÓN EN PARCELAS.

Prohíbese empregar as vías públicas como depósito de materiais. ubicación de maquinaria de elevación. de elaboración de hormigóns e morteiros das obras a realizar no interior das parcelas, medios auxiliares, etc.

O propietario será o responsable dos desperfectos que se ocasionen na vía pública como consecuencia das obras citadas, respondendo coa fianza depositada.

#### ART. 53. - APARCAMENTOS NA VIA PÚBLICA.

A tenor dos anchos da calzada establecido no Plan de Sectorización, poderanse computar, a efectos dos esixidos no artigo 47 da Lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004, un aparcamiento en liña por cada 5 metros de calzada.

Segundo este artigo, descontaranse os tramos curvos, medidos no eixe da rúa, e unha lonxitude de 2 metros de tramo recto por cada punto de acordo. Tamén se descontará unha lonxitude de 10 metros por cada acceso a parcela que teña que quedar libre de aparcamento.

Realízase unha reserva de aparcamento de 3,50 x 5,00 m para minusválidos de 1praza adaptada/100 nos espazos públicos destinados o efecto.

A empresa que o xustifique de forma axeitada, sempre que se respete a reserva mínima establecida na lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia de prazas en espazos públicos poderá situar o acceso de forma diferente a proposta, e en casos excepcionais ampliar o seu vado coa redución proporcional na súa fronte de 5,00m por praza non executada.

#### **4.2. - CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.**

##### ART. 54. - CONDICIÓN XERAIS

O límite da parcela na súa fronte e nas liñas medianerías, obxecto de retirados, materializarase cun cerramento, cúa altura non superará os 2 metros.

A construción do cerramento común a dúas fachadas correrá a cargo da industria que primeiro se estableza, debendo abonarlle a segunda o gasto proporcional da obra antes de que proceda á construción do seu edificio.

No suposto de parcelas colindantes con grandes diferenzas entre as cotas do terreo, construíranse muros seguindo o límite da parcela para a contención de terras, a sufragar por partes iguais entre os propietarios das dúas parcelas.

No caso de edificios independentes dentro dunha parcela, a separación mínima entre eles será de 5 metros. Permítese patios abertos ou pechados. A dimensión mínima destes patios fíxase coa condición de que en planta, pódase inscribir un círculo de diámetro igual á altura da máis alta das edificacións se estas teñen locais vivideros, ou á metade do diámetro se os ocos ao patio pertencen a zonas de paso ou almacéns.

Permítese semisótos cando se xustifiquen debidamente, dacordo coas necesidades. Poderanse dedicar a locais de traballo cando os ocos de ventilación teñan unha superficie non menor a 1/8 da superficie útil do local.

Permítese sótos cando se xustifiquen debidamente, quedando prohibido utilizalos como locais de traballo.

No conxunto da superficie de ocupación en planta, non se terá en conta a proxección

horizontal dos beirados, marquesinas, nin corpos voados.

A superficie construída en semisótos e sótos será computable, excepto nos casos contemplados na LOUG no seu artigo 46.6, no caso de ser destinados a aparcamentos o local correspondente cumprirá ademais as prescricións que en materia de garaxes e aparcamentos establezan as Ordenanzas do Concello de Lalín e ou Administracións de rango superior con competencias no tema.

Permítese a construción de edificacións adosadas en diferentes parcelas entre aquelas en que non exista encontro mediante talud natural ou muro de contención, debido a diferenza de cota existente entre as diferentes plataformas. Permitirase o adose nas condicións anteriores na zona de solo industrial Z3.

#### ART. 55. - CONDICIÓN DE EDIFICABILIDADE.

En base ás características da ordenación, tipoloxía edificatoria prevista, e aos efectos do cálculo da edificabilidade resultante, establécense as seguintes condicións:

A) Quedan incluídos no conxunto:

1. A superficie edificable cuberta e pechada de todas as plantas do edificio, con independencia do uso a que se destinen.
2. As terrazas, balcóns ou corpos voados que dispoñan do cerramento exterior.
3. As construcións secundarias sobre espazos libres de parcela sempre que da disposición da súa cerramento e dos materiais e sistemas de construción empregados poida deducirse que se consolida un volume

B) Quedan excluídos do conxunto edificable:

1. Os patios interiores non cubertos.
2. Marquesinas para aparcamentos, peiraos de carga descubertos, ramplas e escaleiras de acceso.
3. Os equipos de almacenamento e de fabricación exteriores ás naves, tales como silos, tanques, torres de refrixeración, bombas, tuberías, chemineas, etc., aínda que os espazos ocupados por tales equipos contabilízanse como superficie ocupada da parcela.
4. Os elementos ornamentais de testeiros e remates de cuberta e os que correspondan a escaleira, aparellos elevados ou elementos propios das instalacións do edificio (tanques de almacenamento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de enerxía solar, chemineas, etc.).

#### **4.3. - CONDICIÓN HIXIÉNICAS.**

##### ART. 56. - EMISIÓN GASEOSAS

As emisións gaseosas das industrias que se instalen, xustificaranse aos valores máximos admitidos pola Lei 381972 de 22 de Decembro (BOE 26-12-72) de protección do ambiente atmosférico e o seu Regulamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febreiro (BOE 22-04-75), para a contaminación atmosférica producida polas industrias.

Cumprirán canda normativa sobre o particular esta vixente no momento da solicitude de licenza e posta en marcha da actividade.

##### ART. 57. - AUGAS RESIDUAIS.

Ningunha persoa física ou xurídica descargará ou depositará ou permitirá que se descarguen ou depositen ao 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 efluentes industriais xa sexan emulsiones ou non, ou que conteñan sustancias que poidan solidificar ou volverse viscosas a temperaturas 0° 40° no punto de descarga.

**Mesturas explosivas:** Líquidos, sólidos ou gases que pola súa natureza e cantidade sexan ou poidan ser suficientes, por sí ou por interacción con outras sustancias, para provocar lumes ou explosións perxudiciais en calquera outra forma as instalacións de alcantarillado ou ao funcionamento dos sistemas de depuración.

En ningún momento dúas medidas sucesivas efectuadas cun explosímetro, no punto de descarga á rede de alcantarillado, deberán ser superiores ao 5% do límite inferior de explosividade. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: Gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres. Alcohois, cetos, aldehídos, peróxidos, boratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros e sulfuros

**Materiais nocivos:** Sólidos, líquidos ou gases cheirentos ou nocivos, que xa sexa por si sos ou por interacción con outros desfeitos, sexan capaces de crear unha molestia pública ou perigo para a vida, ou que sexan ou poidan ser suficientes para impedir a entrada dunha alcantarilla para o seu mantemento ou reparación.

**Desfeitos sólidos ou viscosos:** Desfeitos sólidos ou viscosos que provoquen ou poidan provocar obstrucións no fluxo de alcantarillado e interferir en calquera outra forma co adecuado funcionamento de sistema de depuración. Os materiais prohibidos inclúen en relación non exhaustiva: Lixo non triturado, tripas ou tecidos animais, esterco ou suciedades intestinais, ósos, pelos, peles ou carnazas, entrañas, plumas, caniza, escorias, areas, cal gastado, pos de pedra ou mármore, metais, vidro, palla, virutas, recortes de céspede, trapos, grans gastados, lúpulo gastado, desfeitos de papel, madeiras, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos do procesado de combustibles ou aceites lubricantes e sustancias similares.

**Sustancias tóxicas inespecíficas:** Calquera sustancia tóxica en cantidades non permitidas por outras normativas ou leis aplicables, compostos por químicos ou sustancias capaces de producir cheiros indeseables, ou toda sustancia 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 coloreados:** Materiais con coloracións obxesionais, non eliminables co proceso de tratamento empregado.

**Materiais quentes:** A temperatura global de vertido non superará os 40°C.

**Desfeitos corrosivos:** Calquera desfeito que provoque corrosión ou deterioro da rede de alcantarillado ou do sistema de depuración. Todos os desfeitos que se descarguen á rede de alcantarillado deben ter un valor de índice de pH comprendido no intervalo 5,5 a 10 unidades. Os materiais prohibidos inclúen, en relación non exhaustiva: Ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros e fluoruros concentrados e sustancias que reaccionen co auga para formar produtos ácidos.

**Gases ou vapores:** O contido en gases ou vapores nocivos ou tóxicos (tales como os citados no Anexo nº 2 do Regulamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas de 30 de novembro de 1961), debe limitarse na atmosfera de todos os puntos da rede, onde traballe ou

poida traballar o persoal de saneamento, aos valores máximos sinalados no citado Anexo non 2.

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

“ Dióxidos de azufre	5 partes por millón.
“ Monóxido de carbono	100 partes por millón .
“ Cloro	1 parte por millón
“ Sulfuro de hidrógeno	20 partes por millón .
“ Cianuro de hidrógeno	10 partes por millón.

A tal fin, limitarase nos verquidos en contido en sustancias potencialmente produtoras de gases ou vapores a valores tales que impidan que, nos puntos próximos ao de descarga do verquido, onde poida traballar o persoal. excédanse as concentracións máximas admisibles.

Índices de calidade: Os verquidos de augas residuais á rede non deberán exceder as seguintes concentracións máximas que se relacionan:

- Temperatura	35Co
- Ph	6,5 a 9,5
- Materias en suspensión	250 mg/l
- D805	500 mg/l
-DQO	1.500 mg/l
- N (Kjeldahl)	10 mg/l
- Floruros (en F-)	10 mg/l
- Sulfuros (en S 2-)	1mg/l
- Sulfatos (en S03-)	400 mg/l
- Cianuros (en CN-)	0,5 mg/l
- Arsénico (As)	0,2 mg/l
- Cadmio (Cd)	0,1mg/l
- Cromo (Cr 3+)	2 mg/l
- Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l
- Ferro (Fe)	10 mg/l
- Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
- Níquel (Nin)	2mg/l
- Plomo (Pb)	0,5 mg/l
- Cobre (Cu)	1 mg/l
- Zinc (Zn)	2 mg/l
- Aceites e graxas	100 mg/l
- Hidrocarburos	20 mg/l
- Fenoles	1 mg/l
- Cloro Activo	3 mg/l

En todo caso, as actividades clasificadas como nocivas, insalubres ou perigosas, deberán someter á consideración do Concello un estudo xustificativo do grado de inocuidade das súas augas residuais, a fin de que poida ser autorizado o seu verquido directo á rede xeral de evacuación; no caso de que as augas do efluente non reúnan as condicións esixidas para a súa verquido á rede, será obrigación do usuario da industria correspondente a depuración previa de devandito efluente, mediante sistemas adecuados ás características dos residuos industriais a evacuar .

#### ART. 58. - NIVEIS SONOROS E VIBRACIÓNS.

A efectos de ruídos estarase. con carácter xeral, no disposto na Lei 7/1997 de contaminación acústica de Galicia.

No medio ambiente exterior, con excepción dos ruídos procedentes do tráfico, non se poderán producir ningún ruído no exterior, ou transmitilo ao exterior do ambiente interior dos recintos, que excedan os niveis seguintes:

- Entres as 8 e 22 horas 100DBA
- Entre as 22 e 8 horas 55 DBA

Os ruídos expresaranse e medirán en decibelios na escala "A", sendo "A" a amplitude en centímetros. A medición de ruídos realizarase no eixe das rúas contiguas á parcela industrial que se considere.

No ambiente interior dos recintos rexerán as seguintes disposicións:

- Non se permite o ancoraxe de maquinaria e dos soportes da mesma ou calquera órgano móbil nas paredes medianeiras, teitos ou forxados de separación entre locais de calquera tipo ou actividade. O ancoraxe da maquinaria en chans ou estruturas non medianeras nin directamente conectadas con elementos constructivos, dispoñeráse interpoñendo dispositivos antivibratorios adecuados.

- Os valores máximos tolerables de vibracións serán:

- \* Na zona de máxima proximidade ao elemento xerados de vibracións = 30 pals.
- \* No límite do recinto no que se atope ubicado o xerador de vibracións = 17 pals.
- \* Fóra daqueles locais e na vía pública = 5 pals.

Os ruídos mediranse en Pals onde  $V$  (Pals) =  $10 \log. 3.200 A2n3$ , sendo  $A$  amplitude en centímetros e  $N$  a frecuencia en Hertzios.

Os servizos técnicos de inspección municipal poderán realizar en todo momento cantas comprobacións estimen necesarias, aos efectos perseguidos en estos aspectos.

#### ART. 59. - APLICACIÓN DE NORMAS HIXIÉNICAS DE SEGURIDADE.

Ademais do preceptuado nas presentes Ordenanzas Reguladoras, os usuarios das industrias deberán atenerse ás restantes normas e prescripcións establecidas na lexislación seguinte:

- Ordenanza Xeral de Higiene e Seguridade do Traballo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) e ademais disposicións complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas e Perigosas, de 30 Novembro de 1.961 (Decreto 24141961).
- Reglamento de policía de Augas e Canles e demais disposicións complementarias.

Se nun caso concreto concurrisen circunstancias especiais que fagan aparecer dúbidas de interpretación sobre un ou varios dos artigos incluídos nas presentes Ordenanzas estarase a o que dictaminen os Servizos Técnicos do Concello ou a Entidade Xestora.

#### **4.4. - CONDICIÓN DE SEGURIDADE.**

##### **ART. 60. - INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA O LUME.**

Serán de obrigar o uso, como mínimo, as seguintes:

Se a presión existente na conexión efectuada coa rede xeral de distribución de auga do Polígono fose inferior a 5 atmosferas, intercalaráse na instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 5000 litros por cada 500 m<sup>2</sup>. ou fracción. de parcela, de capacidade mínima e que asegure unha presión mínima de 5 atmosferas na rede anti-incendios. O grupo de presión e o depósito de auga situaranse sempre baixo a rasante do pavimento e en zona de retirado de parcela ou en espazos libres da mesma, non permitíndose a súa ubicación no interior das oficinas ou naves.

O número de equipos de manguera a instalar determinarase como segue:

- Oficinas: En cada planta, instalaranse un equipo por cada 40 metros ou fracción de lonxitude de fachada principal. Se a fachada non alcanza os 40 metros instalarase un equipo .

- Naves de fabricación ou almacenaje: En cada planta instalarase un equipo por cada 500 m<sup>2</sup>. , de nave, cun mínimo de 2 equipos e unha distancia non superior a 40 metros un doutro. Un dos equipos instalarase xunto a porta de entrada da nave, e o resto no interior da mesma.

Todas as actividades xustificaranse co correspondente estudo no proxecto de edificación das previsións para a extinción de incendios, debendo cunprir a normativa aplicable.

Como mínimo. en caso de actividade non clasificada. deberán prever as seguintes:

Extintores manuais:

Son aparellos de manexo manual que conteñan no seu interior unha carga (espuma. po seco. balón ó anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sufocar lumes incipientes.

Levará incorporado un soporte para a súa fixación a parámetros verticais e o modelo a utilizar deberá estar homologado polo Ministerio de Industria e Enerxía.

A carga dos extintores substituirase cada ano ou logo dun incendio. O número mínimo de extintores a colocar determinarase como segue:

En oficina: Dous extintores de 21A-113B por cada planta, situado na caixa da escaleira e como mínimo. 2 cada 200 m<sup>2</sup> construídos ou fracción.

En naves de fabricación ou almacenaje: 2 extintores 13B. por cada 200 m<sup>2</sup> ou fracción.

Ademais colocarase un extintor. como mínimo, en cada un dos locais que alberguen contadores de electricidade, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

Equipos de manguera.

Son instalacións de extinción de incendios formados por unha condución independente do resto da fontanería e que terá como mínimo. as seguintes características:

Toma xeral, con chaves de paso e válvula de retención.

Condución de diámetro mínimo 700 mm. E capaz de soportar unha presión de 15 atmosferas.

Equipos manguera, 0,45 mm. co correspondente armario de aloxamento instalados en paramentos verticais, a 120 cm. do pavimento e coas características especificadas na Norma UNE 23.091. A lonxitude de manguera mínima será de 30 m

#### **4.5 .-CONDICIÓN ESTÉTICAS.**

##### ART. 61. - XERALIDADES.

- Queda prohibido o falseamiento dos materiais empregados. os cales se representarán no seu verdadeiro valor.

\_ Consideraranse como fachadas todos os parámetros que dean pechadura ás construcións das parcelas. Extremarase o coidado estético nas fachadas que dean fronte aos viales do propio Polígono, ás estradas que o circundan polo seu exterior e ás definidas nestas ordenanzas.

- Permítense os revocos sempre que estean ben terminados.  
As empresas propietarias quedarán obrigadas ao seu bo mantemento e conservación.

Tanto as paredes medianeras como os paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como unha fachada, debendo ofrecer calidade de obra terminada

\_ Os rótulos adosados ou sobre cabaletes, propios de cada industria, axustaranse ás normas dun correcto deseño en canto a composición e cores utilizadas e realizaranse a base de materiais inalterables aos axentes atmosféricos. A empresa beneficiaria é a responsable en todo momento do seu bo estado de mantemento e conservación.

Quedan prohibidos os deslumbramentos directos ou centelleos que poidan afectar ao tráfico rodado.

As edificacións en parcelas con fronte a máis dunha rúa quedarán obrigadas a que todos as súas paramentos de fachada teñan a mesma calidade de deseño e acabado.

As construcións auxiliares e instalacións complementarias das industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno e que non desmerezca da estética do conxunto; para o que devanditos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidade que a edificación principal.

O proxecto da edificación xunto coa ordenación volumétrica coidarase e definirá convenientemente o deseño, composición e cor dos paramentos exteriores, prohibíndose a utilización como vistos de materiais fabricados para ser revestidos e as combinacións agresivas de cor.

Prestarase especial coidado ao deseño dos volumes dianteiros das edificacións, considerándose como tales os compostos pola fachada principal e as laterales ata un fondo mínimo de 3 m, medido desde a aliñación exterior da edificación .

Cando se trate de edificacións comerciais ou oficinas, que den fronte a rúa V2 suroeste, V5 e N-525, os cerramentos frontais deberán estar construídos como mínimo nun 50% da súa superficie por acristalamento. Cando se trate de edificacións de oficinas ou comerciais as fachadas posteriores das rúas V2 suroeste, V5 e N-525 o acristalamento mínimo será do 25%, evitando as fachadas cegas continuas e un solo material ou cor nas mesmas. As parcelas destinadas a uso industrial, deberán cumprir nas súas fachadas de carácter principal coa

porcentaxe do 25% como mínimo de acristalamento.

- Altura máxima de cornixa: 7 m; máxima altura permitida para os parámetros verticais que conformen a edificación. Poderá acadarse a altura de 9,00 m nos casos en que se xustifique de forma axeitada o uso de pontes-grúa ou elementos similares.

- Altura máxima de cuberta: 9 m; máxima permitida para calquera elemento da edificación.

- Elementos por encima da altura máxima: O Concello poderá permitir a construción de elementos singulares por encima da altura máxima sempre que se xustifique a súa necesidade en razón da natureza da actividade.

- Retranqueos: Distancia en metros entre a proxección ortogonal da edificación e os lindeiros das paredes.

- Ao fondo: Mínimo 3 m

- Á fronte: Mínimo 5 metros para as parcelas de uso industrial e 7 metros para as parcelas comerciais.

- Aos laterales. Mínimo 3. Naquelas parcelas cuia fronte sexa igual ou superior a 50 metros, o retranqueo lateral será como mínimo de 5 metros.

-Adose: Permítese nas parcelas na mesma plataforma que non contén con talud, muro ou desnivel lateral entre as mesmas. Adaptaranse en toda caso cada unha das plataformas a pendente do vial a que den fronte. Estará permitido únicamente na zona industrial central Z3.

- Cerramientos de parcela: A parcela poderá quedar pechada na súa totalidade por muros, verjas ou vallas que non superen os 2 metros de altura, con 1 m máximo de elementos macizos.

- Adición de parcelas: Poderanse adicionar dous ou máis parcelas, debendo cumprir a edificación resultante as condicións xerais do Plan de Sectorización. Poderanse eliminar os retranqueos ao fondo, cando a adición das parcelas prodúzase neste sentido. Cando a adición se realice entre parcelas que dean fronte á mesma rúa poderanse eliminar os retranqueos laterais ao lindeiro común. Sendo neste caso os restantes retranqueos laterais de 5 metros cando se superen os 50 m de fachada.

- O proxecto de edificación definirá a urbanización completa dos espazos exteriores das parcelas non ocupados pola edificación, pavimentándose adecuadamente os espazos de acceso, aparcamiento e manobra, tratándose os restantes con xardinería, prohibíndose en todos eles o almacenamento de produtos .

- Quedan prohibidos os paneles mural é dedicados a publicidade exterior vial.

#### ART. 62. - SISTEMA DE COMUNICACIÓN.

- Condicións de edificación:

Caracterízanse por non ser edificables, non incluíndo como tal concepto as construcións propias do mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas e fontes ornamentais, etc.

- Condicións de volumen:

Non se admite ningún volume.

- Condicións de uso:

- \* Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- \* Beirarrúas: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Permítese o paso e ubicación de instalacións de servizos e infraestructuras, nunca coincidentes na fronte de parcelas lucrativas, e co menor impacto posible no permitíndose a realización de elementos que apantallen a fronte das mesmas e que impidan ou limiten o acceso as mesmas.

#### ART. 63. - ESPAZOS LIBRES.

Esta ordenanza rexe a edificación nos espazos destinados a plantacións de arboredo e xardinería que garanten a salubridad, repouso e esparcemento da poboación laboral.

##### a) Espazos libres de uso e dominio público:

A Urbanización destes espazos consistirá na preparación necesaria dos terreos para efectuar as plantacións arbóreas que, con arranxo ás condicións climáticas da zona, poidan corresponder, permitíndolle o paso ou ubicación de instalacións de servizos.

##### • Condicións de volume:

As edificacións nos espazos libres haberán de adaptarse ao ambiente e serán exentas con retranqueos aos linderos de 3 ou 5 m, segundo os criterios establecidos no artigo 61 destas ordenanzas, E separaranse entre elas un mínimo de 50 m, a ocupación máxima será do 1 % da parcela, a altura máxima permitida será de 3 m, E a edificabilidade máxima será de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### - Condicións de uso:

O uso predominante será o público (almacéns de útiles de xardinería, invernadoiros, estufas, aseos, etc.), sen exceder os 40 m<sup>2</sup>. construídos, autorizándose o uso comercial en forma de Kioscos menores de 7 m<sup>2</sup>.

##### b) Espazos libres de dominio privado:

Son os resultantes dos retranqueos obrigatorios a lindes

##### Condicións de edificación:

Non son edificables.

##### - Condicións de volume:

Non se admite ningún volume de edificación; salvo corpos voados unha altura maior de 2,50 m

##### - Condicións de uso:

Poderán destinarse a aparcamento espazos de carga e descarga e ou zona axardinada. Prohibese utilizar estes espazos para verquido de desperdicios.

- O proxecto de edificación incluírá a urbanización completa destes espazos.

#### ART. 64. - ZONAS DE SERVIZO.

Comprende os terreos destinados ao establecemento ou paso de instalacións dos servizos necesarios para o funcionamento do sector industrial, tales como centros de transformación. depósitos, depuradora, etc.

##### - Condicións de edificación:

Retirados de edificación: Poderanse realizar en liñas de pechadura de parcelas, con

obxecto de facilitar a súa revisión.

- Ocupación máxima de parcela: A necesaria para a instalación específica.

#### ART. 65 .- EQUIPAMENTO.

- Condicións da edificación:

- Retranqueos: 5 metros a calquera lindeiro. Ocupación máxima da zona: 70 %.
- Número de plantas: 3 sobre rasante.
- Aproveitamento: A edificabilidade máxima será de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima da edificación: Será de 12 m

- Condicións de uso:

O equipamento comercial corresponde a edificios ou locais destinados á compraventa polo miúdo de artigos, ou prestacións de servizos: Bancos, Seguros, Comunicacions, Etc.

O equipamento social alcanza aos locais destinados ao público para a vida de sociedade, deportivos, servizos administrativos, culturais, sanitarios, hoteleros, de vixilancia, etc.

Ademais destes usos admítense tamén os seguintes:

De reunión, de oficinas e outros asociados a estes; así como instalacións de servizos e infraestruturas.

- Zonas de atención ao público e oficinas:

- \* Terán unha altura libre mínima que asegure as condicións de habitabilidade e a normativa sectorial específica .
- \* Todas as circulacións (corredores, vestíbulos e escaleiras) terán un ancho mínimo de 1,20 m
- \* Dispoñeranse os preceptivos camiños de evacuación,
- \* Dispoñerase dun mínimo de 2 aseos diferenciados por sexos con vestíbulo de independencia para os primeiros 100 m<sup>2</sup> útiles, aumentándose en 1 lavabo e 1 retrete por cada 200 m<sup>2</sup> ou fracción de superficie superior.

#### ART. 66. - ZONA INDUSTRIAL

- Condicións da edificación:

- \* Ocupación máxima: O 80% maior relación posible entre a superficie ocupada en planta pola edificación e a superficie da parcela .
- \* Edificabilidade máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, maior cantidade posible de superficie construíble nunha parcela en relación coa súa superficie, contabilizados todos os usos .
- \* Edificabilidade mínima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, menor cantidade posible de superficie construíble .
- \* Número de plantas máximo: 2 plantas sobre rasante.

#### ART. 67. - COMERCIAL E OFICINAS

- Condicións da edificación:

- \* Ocupación máxima: O 90% maior relación posible entre a superficie ocupada en planta pola edificación e a superficie da parcela .
- \* Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, maior cantidade posible de superficie construíble nunha parcela en relación coa súa superficie, contabilizados todos os usos .
- \* Edificabilidad mínima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, menor cantidade posible de superficie construíble .
- \* Número de plantas máximo: 3 plantas sobre rasante.

#### ART. 68. - PARCELA DE CESIÓN DO 10% DO APROVEITAMENTO TIPO

- Condiciones de uso:

- \* Equipamentos, oficinas, hostelería, servizos de automóvil e de transporte, infraestrutura e servizos urbanos (matadoiro, parque de bombeiros, tanatorio, etc.); comercial e compatibles co industrial e comercial.

Complementariamente ó viario definido na ordenación do Plan de sectorización poderase establecer nesta parcela un vial de acceso.

- Condicións da edificación:

- \* Ocupación máxima: O 90% maior relación posible entre a superficie ocupada en planta pola edificación e a superficie da parcela .
- \* Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, maior cantidade posible de superficie construíble nunha parcela en relación coa súa superficie, contabilizados todos os usos .
- \* Número de plantas máximo: 3 plantas sobre rasante.

En Santiago de Compostela a 26 de Marzo de 2010



Asdo.: José P. Gosende Tuñas  
O Enxeñeiro de Camiños  
Colexiado nº 11.068