

parcelas I-13 e I-21

PARQUE EMPRESARIAL DO BARBANZA

[1] DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El presente documento de Proyecto Sectorial es el instrumento de ordenación del territorio sobre el ámbito denominado Parque Empresarial de Barbanza. El ámbito de aplicación de las presentes Normas es grafado en el plano de ordenación nº 1, Delimitación.

Artículo 2. Alcance

Las determinaciones contenidas en este Proyecto Sectorial son vinculantes para las administraciones públicas y particulares, y prevalecerán sobre las determinaciones de planeamiento general urbanístico vigente de los municipios de Ribeira y A Pobra do Caramiñal.

Artículo 3. Modificación y vigencia

El presente documento entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida, y su modificación se realizará de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 80/2000, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal.

Artículo 4. Desarrollo y ejecución

Para el desarrollo y ejecución del parque empresarial de Barbanza será preciso la elaboración de los correspondientes proyectos técnicos de urbanización, parcelación, y edificación.

Artículo 5. Cumplimiento de la legislación vigente

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

Artículo 6. Sistema de actuación

La actuación se desarrollará por expropiación forzosa correspondiendo al *Instituto Galego de Vivenda e Solo* la tramitación de los expedientes expropiatorios como Administración actuante.

Artículo 7. Definiciones

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa a continuación:

- *Parcela edificable*
Es la superficie de suelo comprendida entre linderos y alineaciones, sobre la cual se puede edificar cuando reúna la condición de solar como consecuencia de la ejecución del presente proyecto sectorial.

➤ *Manzana*

Conjunto de parcelas o zonas que quedan comprendidas entre vías y/o espacios públicos determinados por el presente Proyecto Sectorial.

➤ *Zona*

Cada una de las áreas reguladas por una ordenanza

➤ *Alineación oficial*

Se entiende por alineación oficial las líneas límites de las parcelas edificables con los espacios públicos constituidas por el viario y los espacios libres.

➤ *Frente de parcela*

Es la distancia existente entre linderos laterales de parcela, medida sobre la alineación oficial de la misma. Se produce siempre en contacto con viario público.

➤ *Linderos laterales*

Son los linderos perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes

Es lindero frontal el que delimita la parcela con el viario público.

En parcelas con un único lindero frontal, se entiende como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

➤ *Línea límite de edificación*

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar.

➤ *Retranqueo de fachada*

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación oficial de la parcela y que debe quedar libre de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en cada una de las ordenanzas de zona de las presentes Normas.

➤ *Altura de la edificación*

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrá utilizar una o ambas de las siguientes unidades de medida:

- La distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a que dé frente la edificación, tomada en el punto medio de la fachada, y hasta la cara inferior del forjado o entramado estructural de la cubierta.
- Número total de plantas, en las que se incluyan la planta baja y las plantas pisos y, en su caso, la planta semisótano.

- **Altura máxima de la edificación**
Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros. Habrá de respetarse ambas.
Sobre la altura máxima de la edificación permitida no podrán realizarse otras construcciones que la cubierta con una altura no superior a cuatro (4) metros y las chimeneas, antenas, instalaciones para energía solar e instalaciones especiales debidamente justificadas por la actividad que se implante.
- **Planta**
 - **Planta baja:**
 - Es la aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados entre más / menos ciento veinte (120) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
 - En parcelas de esquina la cota de nivelación de la planta baja deberá situarse entre más / menos ciento veinte (120) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
 - **Plantas inferiores a la baja:**
 - Son aquellas cuyo nivel del suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de dos (2) con una profundidad máxima de siete (7) metros, medidas desde la cota de nivelación de la planta baja.
 - Las plantas inferiores a la baja tienen consideración de plantas bajo rasante. No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento veinte (120) centímetros respecto a la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se consideraran a todos los efectos, plantas sobre rasante.
- **Planta enteramente subterránea:** es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- **Planta piso:** es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- **Entreplanta**
- **Altura de planta**
Es la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de piso y tirante de cerchia de cubierta de nave.
- **Altura libre de piso**
Es la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente. En naves, la altura libre de planta se considera equivalente.
- **Ocupación máxima**
Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:
 - Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, coincidente entonces con el área de movimiento de la edificación
 - Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. En este caso la ocupación es la máxima proporción de la superficie edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de la edificación, incluso subterránea. Se expresará en tanto por ciento.
- **Superficie ocupada**
Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda construcción, incluso subterránea. Para el conjunto de la superficie ocupada se tendrá en cuenta los aleros, marquitas, o otros elementos similares.
- **Efificabilidad máxima**
Es el valor que señala estas Normas para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una zona o parcela determinada. Puede fijarse mediante:
 - Una cantidad concreta
 - Un coeficiente de edificabilidad, que relaciona la superficie total edificable y la superficie total de la zona o parcela
- **Espacios libres interiores de parcela**
Son los espacios de uso privativo no ocupados por la edificación.
- **Tipos edificatorios**
Se entienden por tipos edificatorio, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores construidos de los usos permitidos por estas Normas.
Los tipos admisibles son:
 - Edificación aislada: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de la misma.
 - Edificación semiadosada: construcciones que poseen una de sus caras adosadas a uno de los lindes parcelarios laterales
 - Edificación adosada: construcciones independientes entre medianeras.

[2] RÉGIMEN DE LOS USOS**Artículo 8. Condiciones generales de uso**

Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca.

La regulación de usos en una determinada zona o parcela se establece en cada ordenanza.

Artículo 9. Definición, clasificación de los usos del suelo y de la edificación**➤ Definición**

- **Uso característico:** es el predominante en una zona o parcela según lo establecido en cada ordenanza
- **Uso compatible:** es el que puede implantarse sustituyendo o coexistiendo con el característico a efectos del cómputo de las limitaciones de la intensidad de usos en cada zona o parcela.
- **Uso asociado:** es aquel uso compatible ligado a la actividad principal que se integra con ella en edificio o parcela.
- **Uso prohibido:** todo aquel que en las ordenanzas de zona no aparezca como característico o compatible.

➤ Clasificación

A efectos de estas Normas los usos permitidos son los siguientes:

- **Industria y almacenaje:** definido como aquel que comprende actividades de transformación, elaboración y reparación, así como los de almacenaje y distribución de productos de cualquier clase.
- **Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil:** definido como aquel que corresponde a guarda y estacionamiento de vehículos, así como a su mantenimiento y reparación. Incluye las estaciones de servicio y suministro de combustible a vehículos.
- **Oficinas:** definido como aquel que comprende las actividades administrativas, burocráticas, de gestión y servicios, pudiendo abarcar actividades implantadas en edificios exclusivos o complementarios de otros usos.
- **Comercial:** definido como aquel que comprende los locales abiertos al público destinados a la venta o prestación de servicios, pudiendo abarcar actividades implantadas en edificios exclusivos o complementarios de otros usos.
- **Equipamiento, ocio y recreativo:** definido como aquel que comprende actividades relacionadas con ocio, tiempo libre, así como las dotaciones propias del desarrollo de suelo urbanizable (deportivo, social, cultural) o compatibles con los usos previstos (docente, asistencia-sanitario, socio-cultural, público-administrativo).

Artículo 10. Regulación del uso industria y almacenaje**➤ Actividades**

El uso industria y almacenaje comprende las siguientes actividades:

- **Producción,** que comprende aquellas actividades cuyo
- **Almacenaje y distribución,** que comprende aquellas actividades independientes

➤ Condiciones

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establecen las presentes Normas

[3] CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO 1. ZONAS DE ORDENACIÓN: CONDICIONES COMUNES

Artículo 11. Definición y aplicación

Las zonas de ordenación regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas

En lo que no quede establecido en las presentes condiciones de particulares de zonas de ordenación será de aplicación las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas

En cualquier caso se deberá cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

Artículo 12. Zonas de Ordenación. Cuadro general de características

La siguiente tabla recoge cada una de las zonas de ordenación reguladas por estas condiciones, indicando sus principales parámetros por áreas.

| ZONA DE ORDENACIÓN | ID EN PLANO | GRADO | SUPERFICIE SUPERFICIE (m ² a) | % SOBRE SUPERFICIE (m ² a) | ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) | EDIFICABILIDAD (m ²) |
|--------------------------|---|-------|--|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| S- Empresarial servicios | 1 | 2º | 10.244 | 14,85% | 1,60 | 16.390 |
| | 2 | 2º | 14.833 | 20,91% | 1,60 | 23.733 |
| | 3 | 2º | 1.625 | 2,28% | 1,60 | 2.600 |
| | TOTAL EMPRESARIAL SERVICIOS | | | | | |
| | 4 | 2º | 10.929 | 15,21% | 1,15 | 12.568 |
| | 5 | 1º | 20.244 | 28,44% | 1,15 | 23.280 |
| | 6 | 2º | 44.330 | 61,93% | 1,15 | 50.979 |
| | 7 | 2º | 25.545 | 35,74% | 1,05 | 26.823 |
| | 8 | 3º | 8.216 | 11,42% | 1,15 | 9.448 |
| | 9 | 3º | 10.057 | 13,96% | 1,15 | 11.565 |
| | 10 | 3º | 11.029 | 15,34% | 1,15 | 12.683 |
| | 11 | 2º | 21.261 | 29,60% | 1,05 | 22.523 |
| | 12 | 3º | 11.295 | 15,67% | 1,15 | 12.784 |
| | 13 | 3º | 11.029 | 15,34% | 1,15 | 12.683 |
| | 14 | 2º | 21.180 | 29,43% | 1,05 | 22.539 |
| | 15 | 2º | 17.234 | 23,90% | 1,15 | 19.719 |
| | 16 | 3º | 4.186 | 5,80% | 1,15 | 4.813 |
| | 17 | 2º | 3.746 | 5,19% | 1,05 | 3.933 |
| | 18 | 2º | 12.380 | 17,17% | 1,05 | 12.974 |
| | 19 | 3º | 4.839 | 6,71% | 1,15 | 5.565 |
| | 20 | 3º | 36.828 | 51,21% | 1,15 | 42.352 |
| | 21 | 1º | 72.433 | 100,00% | 1,05 | 83.100 |
| | 22 | 2º | 2.248 | 3,11% | 1,05 | 2.360 |
| | 23 | 2º | 418.237 | 580,00% | 1,15 | 481.171 |
| | TOTAL EMPRESARIAL INDUSTRIAL | | | | | |
| | | | | 485.337 | 669,00% | 552.266 |
| | TOTAL SUELO EMPRESARIAL | | | | | |
| | V1 | | 13.740 | 19,00% | | 15.684 |
| | V2 | | 3.635 | 5,00% | | 4.179 |
| | V3 | | 20.179 | 27,90% | | 23.205 |
| | V4 | | 13.327 | 18,30% | | 15.226 |
| | V5 | | 28.835 | 39,70% | | 33.137 |
| | Tod zona viarias | | | | | |
| | E1 | | 29.020 | 39,90% | | 33.375 |
| | E2 | | 7.231 | 9,90% | | 8.316 |
| | E3 | | 7.938 | 10,70% | | 9.123 |
| | E4 | | 4.231 | 5,70% | | 4.866 |
| | Total espacio libre de circulación | | | | | |
| | E1 | | 4.231 | 5,70% | | 4.866 |
| | E2 | | 7.231 | 9,90% | | 8.316 |
| | E3 | | 7.938 | 10,70% | | 9.123 |
| | E4 | | 4.231 | 5,70% | | 4.866 |
| | Total espacio libre de circulación | | | | | |
| | E1 | | 4.231 | 5,70% | | 4.866 |
| | E2 | | 7.231 | 9,90% | | 8.316 |
| | E3 | | 7.938 | 10,70% | | 9.123 |
| | E4 | | 4.231 | 5,70% | | 4.866 |
| | Total equipamientos | | | | | |
| | F1 | | 13.125 | 18,10% | | 15.191 |
| | F2 | | 3.265 | 4,50% | | 3.756 |
| | F3 | | 4.378 | 5,90% | | 5.034 |
| | Total infraestructura | | | | | |
| | F1 | | 2.889 | 3,90% | | 3.333 |
| | F2 | | 6.278 | 8,50% | | 7.221 |
| | F3 | | 5.159 | 7,00% | | 5.937 |
| | Total Vías | | | | | |
| | RV1 | | 0.126 | 0,17% | | 0,14 |
| | RV2 | | 4.724 | 6,40% | | 5,41 |
| | RV3 | | 4.724 | 6,40% | | 5,41 |
| | TOTAL SUELO DOTACIONAL | | | | | |
| | | | | 484.222 | 666,10% | 559.116 |
| | | | | 344.539 | 472,00% | 397.251 |
| | TOTAL PARQUE EMPRESARIAL | | | | | |
| | | | | 828.761 | 1132,10% | 956.372 |

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA S: EMPRESARIAL SERVICIOS

Artículo 13. Ambito de aplicación

Será de aplicación en las zonas identificadas en los planos de ordenación con el código S

A efectos de regulación se establecen dos grados: grado 1º y grado 2º

Artículo 14. Obras admisibles

Serán admisibles las obras de demolición, rehabilitación, reforma, ampliación y de nueva planta.

Artículo 15. Condiciones de parcelación

- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones.
- En grado 1º:
 - Superficie mínima de parcela: 5.000 metros
 - Frente mínimo: 50 metros
 - Forma de parcela: La relación frente/fondo no podrá superar 1/3
 - En grado 2º: cada una de las zonas constituye una única parcela indivisible.
 - En ambos grados se podrán realizar proyectos unitarios para ordenar el área en régimen proindiviso, organizados a partir de accesos comunes y espacios mancomunados para las actividades permitidas en esta ordenanza. En este caso, se considera como superficie mínima de parcela privativa 1.500 metros cuadrados, debiéndose determinar la cuota de participación de cada uno de los proindivisos en los espacios comunes de parcela, tanto a efecto de propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones comunes. En este caso, el proyecto de parcelación asignará a cada área privativa la edificabilidad en función de las necesidades por la instalación a implantar, no pudiendo superar la suma de total el máximo asignado a cada zona.

Artículo 16. Condiciones de edificabilidad

- La edificabilidad máxima para cada zona será la indicada en el Cuadro de Características de estas Normas Urbanísticas.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima las superficies localizadas bajo rasante, es solarío o semisolarío, que se destinen a instalaciones técnicas.
- Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidad las superficies bajo rasante correspondientes a las plazas de aparcamiento de dotación obligatoria, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.



Artículo 17. Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones oficiales de parcela: son las indicadas en el plano de proyecto "Alineaciones y rasantes" del presente Proyecto Sectorial.
- Retranqueros:
 - Los retranqueros mínimos de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de ordenación del presente Proyecto Sectorial.
 - El retranqueo mínimo lateral de la edificación al resto de linderos con otras parcelas será de 4 metros.
 - Se permitirá el adosamiento de la edificación a uno de los linderos laterales de parcela, manteniéndose para el lindero no adosado el retranqueo mínimo. El proyecto de parcelación, definirá el lindero lateral susceptible de adosar, con el criterio genérico de adosados a dos. Dicha servidumbre deberá ser inscrita en registro.
- Ocupación máxima de la edificación: la ocupación máxima de la edificación será el 60% de la parcela.

Artículo 18. Condiciones de volumen

- Altura máxima de la edificación: Se permiten un máximo de cuatro (4) plantas y quince (15) metros.
- La altura máxima podrá superarse por los elementos que justificadamente hayan emplazarse por motivos técnicos derivados de las características especiales de la actividad.

Artículo 19. Condiciones estéticas

- **Composición de la edificación:**

La composición de la edificación de los edificios, incluyendo sus fachadas es libre. Se recomienda el seguimiento de lo siguientes criterios.

 - Utilización y ventilación natural frente a la artificial. En este sentido será necesaria una utilización racional de los ritmos y secuencias en la composición de los huecos para la consecución de estas funciones.
 - Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.
 - Utilización de cubierta inclinada.
- **Materiales**
 - Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos tengan la misma calidad de diseño y acabado.
 - Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán tener un nivel de acabado similar al de la edificación principal.

➤ Espacios libres de parcela

- Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.
- Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en el mercado siempre que tengan un acabado digno.
- Los elementos téóricos que tengan que disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por esta, o formar parte del edificio como un elemento más de su composición formal.

➤ Cerramiento de parcelas

- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios libres de parcela, pavimentando adecuadamente los espacios de acceso, de aparcamiento y mantobra, y tratando los restantes espacios libres con jardinería.
- Las parcelas deberán de vallarse en todo su perímetro, recomendándose el uso de cerramiento vegetal en los frentes a espacios públicos.
- No se permiten cerramientos de menos de 0,50 metros y de más de 2 metros. Cuando por los accidentes del terreno un cerramiento continuo supere la altura máxima de 2 metros, deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar dicho límite.

➤ Anuncios publicitarios

- Deberán diseñarse en el proyecto de edificación, integrados con el edificio o con el tratamiento general de los espacios libres de parcela.
- Su dimensión, localización, y colorido deberá armonizar con el entorno.
- No deberán interferir luminicamente con el alumbrado público.

Artículo 20. Condiciones de aparcamiento

- La dotación mínima de aparcamiento:
 - Será de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta (70) metros cuadrados construidos para actividades terciarias de oficinas, comercial, equipamiento, y servicios públicos.
 - Será de una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta y cinco (65) metros cuadrados o fracción para uso hotelero.



- Se permite el aparcamiento de vehículos en plantas bajo rasante.
- En todo caso, cada uno de los proyectos que se prevean deberán justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de parcela, en función de los usos y actividades que se implanten.

Artículo 21. Condiciones de uso

- Uso característico: Terciario de oficinas
- Usos compatibles: Comercial; Hotelero en edificio de uso exclusivo con un máximo del 40% de la edificabilidad asignada a la zona; Equipamientos: educativo, deportivo, asistencial, cultural asociativo, y centros integrados; Espacios libres; Recreativos en todas sus clases; Servicios públicos en las clases de administración, seguridad y protección ciudadana, recintos feriales; e infraestructuras.
- Usos asociados: Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil; oficinas; comercial; equipamiento en todas sus clases; recreativo en todas sus clases; servicios públicos en la clase de recintos feriales; e infraestructuras. La edificabilidad máxima del conjunto de usos asociados a la actividad principal no podrá superar el 40% de total prevista para dicha actividad, ni el 20% para cada uso individualmente.
- Usos prohibidos: Todos los no incluidos en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I: EMPRESARIAL INDUSTRIAL

Artículo 22. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas identificadas en los planos de ordenación con el código I
A efectos de regulación se establecen tres grados: grado 1º, grado 2º y grado 3º

Artículo 23. Obras admisibles

Serán admisibles las obras de demolición, rehabilitación, reforma, ampliación y de nueva planta.

Artículo 24. Condiciones de parcelación

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

- Grado 1º
 - Superficie mínima de parcela: 10.000 metros
 - Frente mínimo: 40 metros
 - Forma de parcela: La relación frente/fondo no podrá superar la relación 1/3
- Grado 2º y Grado 3º

- Superficie mínima de parcela: 2.250 metros
 - Frente mínimo: 30 metros
 - Forma de parcela: La relación frente/fondo no podrá superar la relación 1/3
- En Grado 1º se podrán realizar proyectos unitarios para ordenar el área en régimen privativo, permitidas en esta ordenanza. En este caso, se considerará como superficie mínima de parcela privativa 1.000 metros cuadrados, debiéndose determinar la cuota de participación de cada uno de los propietarios en los espacios comunes de parcela, tanto a efecto de propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones comunes. En este caso, el proyecto de parcelación asignará a cada área privativa la edificabilidad en función de las necesidades de la instalación a implantar, no pudiendo superar la suma de total el máximo asignado a cada área de zona.

Artículo 25. Condiciones de edificabilidad

- La edificabilidad máxima para cada área de las reguladas por esta zona será la indicada en el Cuadro de Características de estas Normas Urbanísticas.
 - No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima las superficies localizadas bajo rasante, es solano o semisolano, que se deslinden a instalaciones técnicas.
 - Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidad las superficies bajo rasante correspondientes a las plazas de aparcamiento de dotación obligatoria, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.
 - La edificabilidad máxima por parcela será:
 - Para Grado 1º, se fijará por el proyecto de parcelación en función de las necesidades de la instalación a implantar.
 - Para Grado 2º, el resultante a aplicar a la parcela un índice del 1,05 m²/m².
 - Para Grado 3º, el resultante a aplicar a la parcela un índice del 1,15 m²/m².
- #### Artículo 26. Condiciones de posición de la edificación
- Alineaciones oficiales de parcela: son las indicadas en el plano de proyecto "Alineaciones y rasantes" del presente Proyecto Sectorial.
 - Linderos vinculantes: son los indicados en el plano de proyecto "Condiciones de la Edificación"
 - Retranqueos:
 - Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de ordenación del presente Proyecto Sectorial.
 - Retranqueos a linderos

- Los retranqueos mínimos de la edificación respecto a los linderos vinculantes son los indicados en los planos de ordenación del presente Proyecto Sectorial.
- El retranqueo mínimo lateral de la edificación al resto de linderos con otras parcelas será de 4 metros.
- Se permitirá el adosamiento de la edificación a uno de los linderos laterales de parcela, manteniéndose para el lindero no adosado el retranqueo mínimo. El proyecto de parcelación, definirá el lindero lateral susceptible de adosar, con el criterio genérico de adosarse a dos. Dicha servidumbre deberá ser inscrita en registro.

• Ocupación máxima de la edificación:

- Para Grado 1º y Grado 2º, la ocupación máxima de la edificación será del 60% de la parcela.
- Para Grado 3º, la ocupación máxima de la edificación será del 65% de la parcela

Artículo 27. Condiciones de volumen

• Altura máxima de la edificación:

- Para Grado 1º se permitirán un máximo de tres (3) plantas y once (11) metros y cincuenta (50) centímetros.
- Para grado 2º y Grado 3º se permite un máximo de dos (2) plantas y nueve (9) metros.
- La altura máxima podrá superarse por los elementos que justificadamente hayan emplazarse por motivos técnicos derivados de las características especiales de la actividad o de los procesos industriales.

Artículo 28. Condiciones estéticas

➤ *Composición de la edificación:*

La composición de la edificación de los edificios, incluyendo sus fachadas es libre. Se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios.

- Utilización y ventilación natural frente a la artificial. En este sentido será necesaria una utilización racional de los ritmos y secuencias en la composición de los huecos para la consecución de estas funciones.
- Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.
- Utilización de cubierta inclinada siempre que no se vaya a utilizar las cubiertas planas como espacio productivo.

➤ *Materiales*

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos tengan la misma calidad de diseño y acabado.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán tener un nivel de acabado similar al de la edificación principal.

- Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.

- Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en el mercado siempre que tengan un acabado digno.

- Los elementos técnicos que tengan que disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por esta, o formar parte del edificio como un elemento más de su composición formal.

➤ *Espacios libres de parcela*

- Los espacios libres de parcela que se localicen en el área de retranqueo frente a viario público, tendrán que incorporar en su tratamiento de superficie alardamiento que incluya una proporción mínima de un (1) árbol o arbusto por cada setenta (70) metros cuadrados de su superficie. El proyecto de edificación contendrá la especificación y disposición de dicho elementos vegetales obligados en el área de retranqueo frente a viario público.

- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios libres de parcela, pavimentando adecuadamente los espacios de acceso, de aparcamiento y manobra, y tratando los restantes espacios libres con jardinería.

➤ *Cerramiento de parcelas*

- Las parcelas deberán de vallarse en todo su perímetro, recomendándose el uso de cerramiento vegetal y/o ligeros en los frentes a espacios públicos.

- No se permitirán cerramientos de menos de 0,50 metros y de más de 2 metros. Cuando por los accidentes del terreno un cerramiento continuo supere la altura máxima de 2 metros, deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar dicho límite.

➤ *Anuncios publicitarios*

- Deberán diseñarse en el proyecto de edificación, integrados con el edificio o con el tratamiento general de los espacios libres de parcela.
- Su dimensión, localización, y colorido deberá armonizar con el entorno.
- No deberán interferir luminicamente con el alumbrado público.

Artículo 29. Condiciones de aparcamiento

• La dotación mínima de aparcamiento:

- En todo caso, la dotación mínima de aparcamiento será de una (1) plaza por cada ciento veinte (120) metros cuadrados construidos o fracción.



- Para uso de oficinas, comercial, equipamiento, y servicios públicos la dotación mínima sera de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta (70) metros cuadrados construídos.
- Se permite el aparcamiento de vehículos en plantas bajo rasante.
- En todo caso, cada uno de los proyectos que se prevean deberán justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de parcela, en función de los usos y actividades que se implanten.

Artículo 30. Condiciones de uso

- Uso característico: Industria
- Usos compatibles: Comercial y oficinas en uso exclusivo hasta un máximo del 20% de la edificabilidad asignada a cada parcela; Equipamientos: educativo, deportivo, cultural ligados al desarrollo Industrial, como centros de formación y desarrollo; Espacios libres; e infraestructuras.
- Usos asociados: Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil; oficinas; comercial; equipamiento en todas sus clases; recreativo en todas sus clases; servicios públicos en la clase de recintos feriales; e Infraestructuras. La edificabilidad máxima del conjunto de usos asociados a la actividad principal no podrá superar el 40% de total prevista para dicha actividad, ni el 20% para cada uso individualmente.
- Usos prohibidos: Todos los no incluidos en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE PARTICULARES DE LA ZONA V: ZONAS VERDES

Artículo 31. Ámbito de ordenación

Será de aplicación en las zonas identificadas en los planos de ordenación con el código V
Corresponden a las zonas verdes públicas de cesión libre y gratuita a los ayuntamientos de A Pobra do Caramiñal y Ribeira

Artículo 32. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a cada zona el índice de 0,01 m²/m².

Artículo 33. Condiciones específicas

- Se permiten edificaciones destinadas a almacen de trabajos propios de conservación y mantenimiento del área, servicios higiénicos, quioscos o similares. También se permiten construcciones típicas de estas zonas, tales como estanques, piscinas, muretes, etc.
- La superficie máxima pavimentada de cada una de las áreas reguladas por esta zona será de quince (15%) por ciento.

- Su tratamiento por el proyecto técnico de urbanización comprenderá la limpieza y poda de las zonas arbóreas, y acondicionamiento de caminos y muros preexistentes, así como la puesta en valor de las superficies boscosas existentes.
- Se acondicionará al menos un 5% de la superficie total calificada con características estanciales, dotando a estos espacios del alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillado, necesarios para su buen funcionamiento y conservación.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE PARTICULARES DE LA ZONA EL: ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN

[4] NORMAS DE URBANIZACIÓN

[5] CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS

[6] NORMAS DE PARCELACIÓN

[7] PLANOS DE ORDENACIÓN