

---

**DOCUMENTO II.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

---

## INDICE

### TITULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

#### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Ambito .....	102
Artículo 2.- Naturaleza .....	102
Artículo 3.- Vigencia.....	102
Artículo 4.- Funciones de control .....	103
Artículo 5.- Licencias.....	103

#### **CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

Artículo 6.- Clasificación del suelo .....	104
Artículo 7.- Calificación del suelo .....	104

#### **CAPITULO III.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 8.- Objeto y clases .....	106
Artículo 9.- Estudios de Detalle.....	106
Artículo 10.- Proyectos de Urbanización .....	107
Artículo 11.-Ejecución del Plan de Sectorización.....	107

### TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACION.

#### **CAPITULO I.- GENERALIDADES Y CONDICIONES DE PARCELA.**

Artículo 12.- Generalidades .....	110
Artículo 13.- Parcela edificable y parcela mínima.....	110
Artículo 14.- Linderos.....	110
Artículo 15.- Parcelaciones .....	111
Artículo 16.- Plano Parcelario .....	111
Artículo 17.- Agrupación de parcelas.....	111

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

Artículo 18.- Segregación de parcelas ..... 111

**CAPITULO II.- CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION.**

Artículo 19.- Objeto ..... 113  
Artículo 20.- Alineaciones ..... 113  
Artículo 21.- Rasantes..... 113  
Artículo 22.- Retranqueo ..... 113  
Artículo 23.- Superficie ocupada ..... 113  
Artículo 24.- Coeficiente de ocupación ..... 114  
Artículo 25.- Espacio libre de parcela ..... 114

**CAPITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

Artículo 26.- Objeto ..... 115  
Artículo 27.- Edificabilidad ..... 115  
Artículo 28.- Superficie construida ..... 115  
Artículo 29.- Medición de la altura de la edificación ..... 115  
Artículo 30.- Edificación exenta..... 117  
Artículo 31.- Edificación adosada ..... 117  
Artículo 32.- Bloque representativo ..... 117  
Artículo 33.- Naves ..... 117  
Artículo 34.- Plantas ..... 117

**TITULO III.- NORMAS DE USO.**

**CAPITULO I.- GENERALIDADES.**

Artículo 35.- Definición y clasificación ..... 120

**CAPITULO II.- USO VIVIENDA.**

Artículo 36.- Definición, categorías y condiciones ..... 122

**CAPITULO III.- USO INDUSTRIAL.**

Artículo 37.-Definición, categorías y condiciones ..... 123

**CAPÍTULO IV.- USO TERCIARIO.**

Artículo 38.- Disposiciones generales ..... 126  
Artículo 39.- Uso comercial..... 126  
Artículo 40.- Uso oficinas ..... 129  
Artículo 41.- Uso hotelero ..... 132  
Artículo 42.- Uso espectáculos, recreativo y hostelería ..... 133

**CAPÍTULO V.- USO DOTACIONAL.**

**Sección Primera.- Disposiciones Generales**

Artículo 43.- Definición, clasificación y condiciones generales..... 135

**Sección Segunda.- Uso equipamientos**

Artículo 44.- Definición y clasificación..... 135  
Artículo 45.- Equipamiento docente ..... 136  
Artículo 46.- Equipamiento sanitario-asistencial ..... 137  
Artículo 47.- Equipamiento socio-cultural..... 138  
Artículo 48.- Equipamiento deportivo ..... 138  
Artículo 49.- Servicios públicos ..... 139

**Sección Tercera.- Uso garaje-aparcamiento**

Artículo 50.- Definición, categorías y condiciones ..... 141

**Sección Cuarta.- Uso de espacios libres y zonas verdes**

Artículo 51.- Definición y condiciones ..... 144



**Sección Quinta.- Uso de viario**

Artículo 52.- Definición y condiciones ..... 144

**Sección Sexta.- Infraestructuras de servicios**

Artículo 53.- Definición y condiciones ..... 145

**TITULO IV.- NORMAS DE ESTÉTICA.**

Artículo 54.- Condiciones generales ..... 147

**TITULO V.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

**CAPITULO I.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

Artículo 55.- Condiciones generales. .... 150  
Artículo 56.- Ambito de aplicación..... 150  
Artículo 57.- Condiciones ..... 151

**CAPITULO II.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.**

Artículo 58.- Condiciones generales ..... 152

**TITULO VI.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 59.- Red viaria ..... 155  
Artículo 60.- Infraestructuras de servicios y elementos de urbanización..... 156  
Artículo 61.- Red de abastecimiento de agua ..... 157  
Artículo 62.- Red de saneamiento ..... 158  
Artículo 63.- Redes de energía eléctrica y alumbrado ..... 158

**TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL.**

Artículo 64.- Protección del medio ambiente.....	161
Artículo 65.- Protección de las aguas .....	161
Artículo 66.- Protección contra la contaminación atmosférica .....	167
Artículo 67.- Protección contra la contaminación acústica .....	167

**TITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**CAPÍTULO I.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Sección Primera.- Conceptos y clasificación**

Artículo 68.- Definición.....	169
-------------------------------	-----

**Sección segunda.- Sistema general viario**

Artículo 69.- Definición.....	170
Artículo 70.- Condiciones generales y área de influencia.....	170
Artículo 71.- Limitaciones de la propiedad, líneas límite de edificación y de cierre.....	171

**Sección tercera.- Sistema de espacios libres públicos**

Artículo 72.- Ámbito de aplicación y regulación .....	173
---	-----

**Sección cuarta.- Sistema general de Equipamiento comunitario**

Artículo 73.- Ámbito de aplicación y regulación .....	174
---	-----

**Sección quinta.- Sistema general de Infraestructuras de servicios**

Artículo 74.- Ámbito de aplicación y regulación .....	174
---	-----

## CAPÍTULO II.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 75.- Ámbito de aplicación .....	175
Artículo 76.- División en zonas.....	175
Artículo 77.- Ordenanza 1ª: Área comercial y social ( Z-1.A) .....	176
Artículo 78.- Ordenanza 2ª: Área industrial (Z-1.B) .....	179
Artículo 79.- Ordenanza 3ª: Área de servicios múltiples (Z-1.C) .....	183
Artículo 80.- Ordenanza 4ª: Área de servicios y ocio-recreativo (Z-2) .....	186
Artículo 81.- Ordenanza 5ª: Oficinas, pequeña industria y servicios a empresas (Z-3) .....	189
Artículo 82.- Ordenanza 6ª: Zonas verdes .....	192
Artículo 83.- Ordenanza 7ª: Equipamientos .....	193
Artículo 84.- Ordenanza 8ª: Viario .....	199
Artículo 85.- Ordenanza 9ª: Zonas de aparcamiento .....	199

## **TITULO I: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.**

## **TITULO I: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.**

### **CAPITULO I .- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 1.- AMBITO**

El ámbito de aplicación de las Normas y Ordenanzas contenidas en el presente Plan de Sectorización, es el delimitado en el Plano N° II.1, "Zonificación".

#### **ARTÍCULO 2.- NATURALEZA**

1. El presente documento contiene, de acuerdo con lo establecido en el Art. 67° de la LOUPMRG, las "Ordenanzas Regulatoras" del Plan de Sectorización,
2. El presente Plan de Sectorización (en adelante PS), se ha redactado de acuerdo con las disposiciones de los textos legales, cuyas abreviaturas serán en adelante las siguientes:
  - **LOUPMRG:** Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del Medio Rural de Galicia
  - **RD:** Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.
  - **RP:** Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### **ARTÍCULO 3.- VIGENCIA.**

1. El presente Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran introducirse en el mismo.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

2. La modificación del Plan de sectorización, se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (Art. 93º.2 LOUPMRG).

**ARTÍCULO 4.- FUNCIONES DE CONTROL**

Corresponde al Ayuntamiento de NIGRAN, la supervisión y control del presente Plan de Sectorización y de los instrumentos de planeamiento que, en su caso, lo complementen en cumplimiento de su competencia en materia urbanística.

**ARTÍCULO 5.- LICENCIAS**

1. Para la realización, dentro del ámbito de aplicación del presente Plan de Sectorización, de los actos de edificación y usos del suelo establecidos en el Art. 194º.2 LOUPMRG y Art. 10 RD, será imprescindible la obtención previa de la Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o concesiones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable.
2. Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación, será imprescindible que la parcela en que se proyecte edificar, disponga de los servicios urbanísticos y demás requisitos establecidos en los Arts. 16º y 19º LOUPMRG.

## **CAPITULO II .- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

### **ARTÍCULO 6.- CLASIFICACION DEL SUELO.**

1. El suelo ordenado por este Plan de Sectorización, se encuentra clasificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de NIGRAN, como "Suelo Apto para Urbanizar de Uso Industrial y Terciario".
2. A través de la ejecución del presente Plan de Sectorización este suelo se convierte en suelo urbano, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.

### **ARTÍCULO 7.- CALIFICACION DEL SUELO.**

1. La calificación del suelo supone la asignación al mismo, mediante la técnica de zonificación, de aprovechamientos concretos determinados en usos e intensidades edificatorias.
2. El ámbito del Plan de Sectorización se divide en las siguientes zonas y subzonas:

Z-1      ZONA 1    Esta zona se divide en las siguientes subzonas:

- Z-1.A    AREA COMERCIAL Y SOCIAL.
- Z-1.B    AREA INDUSTRIAL.
- Z-1.C    AREA DE SERVICIOS MULTIPLES.

Z-2      ZONA 2 : SERVICIOS Y OCIO RECREATIVO.

Z-3      ZONA-3: OFICINAS, PEQUEÑA INDUSTRIA Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS.

EL      SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

ZV      DOTACIONES LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

E: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

V: VIARIO

AP: APARCAMIENTO.

3. La delimitación de estas zonas, se grafía en el plano N° II.1 "Zonificación".

### **CAPITULO III .- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.- OBJETO Y CLASES.**

1. Las determinaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización podrán complementarse, en su caso, mediante Estudios de Detalle (Art. 73º LOUPMRG).
2. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en este Plan de Sectorización.

#### **ARTÍCULO 9.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. De conformidad con lo establecido en el Art. 73º LOUPMRG, en desarrollo del presente Plan de Sectorización, podrán redactarse Estudios de Detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:
  - a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes establecidas en este Plan de Sectorización.
  - b) Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones que se establecen en este Plan de Sectorización.
  - c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, complementarias de las establecidas en este Plan de Sectorización.
2. De acuerdo con lo establecido en el Art. 73º.2 LOUPMRG, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
  - a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
  - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el Plan de sectorización.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones impuestas en este Plan de Sectorización.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

**ARTÍCULO 10.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 110º LOUPMRG, los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en este Plan de Sectorización.
2. Los proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan de Sectorización, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación exigida en el Art. 110º.3 LOUPMRG y serán tramitados de conformidad con lo dispuesto en el Art. 110º.4 LOUPMRG.
4. La recepción de las obras y conservación de la urbanización, se regulará por lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del Art. 110º LOUPMRG.

**ARTÍCULO 11.- EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

1. La ejecución del Plan de Sectorización se realizará mediante los polígonos de actuación, establecidos en el mismo. El sistema de actuación aplicable será el de expropiación.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

2. Las obras de urbanización se acometerán siguiendo el Plan de Etapas establecido en el presente Plan de Sectorización.

## **TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

## **TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **CAPITULO I.- GENERALIDADES Y CONDICIONES DE PARCELA.**

#### **ARTÍCULO 12.-GENERALIDADES.**

1. Las presentes Normas regulan las condiciones a que han de ajustarse las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan de Sectorización.
2. Estas normas generales serán de aplicación en la forma en que se regulan en el presente Título, salvo indicación en contra en las ordenanzas particulares de cada zona, que podrán establecer condiciones específicas que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

#### **ARTÍCULO 13.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.**

1. Se considera parcela edificable la que estando calificada en una zona que tenga autorizada la edificación, cumpla con los requisitos dimensionales establecidos en las Ordenanzas Particulares.
2. Se considera parcela mínima, la que comprende la menor superficie admisible por la ordenación, en concordancia con las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Particulares.

#### **ARTICULO 14.- LINDEROS.**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan y configuran una parcela y la separan de otros predios.
2. A efectos de su aplicación, en el presente Plan de Sectorización se establecen los siguientes tipos del linderos:
  - Frontal: Es el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
  - Posterior: Es que separa la parcela por la parte opuesta al frente de la misma.
  - Laterales: Son los que separan la parcela por los laterales de la misma.

### **ARTÍCULO 15.- PARCELACIONES.**

1. Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de parcelas o la agrupación de las mismas previstas en la ordenación del Plan de Sectorización.
2. Toda agrupación o segregación de parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Resolverá los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
  - b) Respetará la estructura urbanística establecida en el Plan de Sectorización.
  - c) Admitirá las acometidas a los servicios urbanísticos.
  - d) Conformará parcelas edificables, de acuerdo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares del presente Plan de Sectorización.

### **ARTÍCULO 16.- PLANO PARCELARIO.**

1. El Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista.
2. Este Plano Parcelario no es vinculante, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan de Sectorización que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **ARTÍCULO 17.- AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

Se permite la agrupación de parcelas con las finalidades siguientes:

1. **PARA FORMAR OTRAS PARCELAS DE MAYOR DIMENSIÓN.**

En este caso la parcela resultante cumplirá los parámetros y condiciones establecidas en las Normas Particulares.

2. **PARA SU POSTERIOR PARCELACIÓN EN PARCELAS NIDO (Parcelas de pequeño tamaño).**

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

Con la finalidad de permitir parcelas de pequeño tamaño (parcelas nido) en tipología adosada, se permite la agrupación de parcelas hasta alcanzar un mínimo de 6.000 m<sup>2</sup>. La ordenación de la parcela resultante se desarrollará mediante un estudio de detalle que cumplirá las siguientes condiciones:

- a) TIPOLOGÍA: Adosada.
- b) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
  - El estudio de detalle cumplirá los parámetros relativos a ocupación y edificabilidad establecidos en las Normas Particulares, para la tipología exenta.
  - La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 metros. El estudio de detalle justificará que los parámetros de ocupación y edificabilidad de la parcelación resultante, no superan los máximos permitidos en la parcela original.
- c) OTRAS CONDICIONES.
  - Cada una de las parcelas resultantes deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios.
  - Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela original.
  - Las vías interiores (de carácter privado) no podrán tener un ancho inferior a 8 metros.
  - La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

**ARTÍCULO 18.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan las condiciones establecidas en las Normas Particulares o con la finalidad prevista en el apartado 2. del Art. 17 anterior, en cuyo caso cumplirán las condiciones establecidas en el citado artículo anterior.



## **CAPITULO II.- CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION.**

### **ARTÍCULO 19.- OBJETO.**

Las condiciones de posición y ocupación, determinan el emplazamiento y el nivel de ocupación de las edificaciones en el interior de la parcela edificable.

### **ARTÍCULO 20.- ALINEACIONES.**

Son las líneas establecidas por el Plan de Sectorización que separan los suelos de dominio público destinados a viales de los destinados a otros usos, con independencia de su titularidad pública o privada.

### **ARTICULO 21.- RASANTES.**

Son las líneas que determinan la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vial.

### **ARTICULO 22.- RETRANQUEO.**

1. Es la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a una cualquiera de los linderos de la parcela.
2. En función del lindero respecto al que deba retranquearse la edificación, los retranqueos podrán ser: frontales, laterales o posteriores.
3. La medición del retranqueo se realizará sobre una recta perpendicular a la correspondiente fachada.

### **ARTICULO 23.- SUPERFICIE OCUPADA.**

1. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluso la subterránea.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

2. Para el computo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas. A estos efectos las marquesinas cumplirán las siguientes condiciones:
- Saliente máximo: En el caso de que se sitúe en el interior de las parcelas, el saliente máximo no superará la mitad del retranqueo exigido. En el caso de situarse en las aceras el saliente máximo será la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 2 metros, respetando en todo caso el arbolado.
  - Altura mínima: 2,60 m. contados desde la rasante de la acera o del terreno.
  - Serán de elementos desmontables y se prohíbe su cierre.

**ARTICULO 24.- COEFICIENTE DE OCUPACION.**

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie neta de la parcela.

**ARTICULO 25.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA.**

1. Es la parte de la parcela neta que queda excluida de la superficie ocupada.
2. El espacio libre de parcela podrá destinarse a viales, jardines, aparcamiento y como zona de carga y descarga, prohibiéndose expresamente el almacenamiento de mercancías, materiales o desperdicios.

### **CAPITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **ARTÍCULO 26.- OBJETO.**

Las condiciones reguladas en este capítulo, determinan la dimensión y forma de los edificios que se construyan en el ámbito del Plan de Sectorización.

#### **ARTICULO 27.- EDIFICABILIDAD.**

Se entiende por "edificabilidad", la relación entre la superficie construida (suma de las superficies construidas en todas las plantas) y la superficie neta de la parcela.

#### **ARTÍCULO 28.- SUPERFICIE CONSTRUIDA**

1. Superficie construida es la suma de las superficies de todas las plantas de una edificación, considerada cada una por la extensión comprendida dentro de la proyección horizontal de su perímetro, definido por la cara exterior de los muros y cerramientos envolventes.
2. A efectos del cálculo de la edificabilidad computarán, de acuerdo con lo establecido en el Art. 46º.6.a) LOUPMRG, todas las superficies construibles de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las construidas en el subsuelo con destino a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.
3. No computarán en el cálculo de la edificabilidad, los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a 1,50 metros.

#### **ARTICULO 29.- MEDICION DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. A efectos de la medición de la altura de edificación, se distinguen los siguientes tipos de alturas.
  - a) ALTURA DE CORNISA: Es la distancia vertical que se mide desde la correspondiente cota de

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

referencia, según se determina en las ordenanzas particulares de cada zona, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta, o en el caso de naves hasta la cercha o tirante.

- b) **ALTURA TOTAL:** Es la distancia vertical que se mide desde la cota de referencia establecida para la medición de la altura de cornisa, hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona para la distancia vertical en metros y para el número de plantas.
3. A efectos de medición por el número de plantas, los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 metro de la rasante del terreno computarán como una planta.
4. Por encima de la "altura máxima de cornisa" se permite la construcción de cubiertas, así como los elementos de construcción e instalaciones siguientes: Chimeneas de ventilación y extracción de humos, antenas, escaleras de conservación de cubiertas, casetas de ascensores y cualquier elemento de las instalaciones del edificio cuya ubicación por encima de la altura máxima de cornisa resulte obligada por motivos técnicos.
- a) Los elementos citados anteriormente deberán retranquearse de la fachada de forma que no sean visibles desde las vías públicas. Si fuese imposible cumplir esta condición, deberá justificarse razonadamente su necesidad en la solicitud de licencia, y en todo caso, deberán retranquearse 2 metros desde la línea de fachada.
- b) Cubiertas.
- Los faldones que conforman las cubiertas serán continuos y sin quiebros. Tendrán una pendiente máxima de 35° sexagesimales, contados desde la parte superior del forjado de la última planta, en el extremo del vuelo si lo hubiere, de cada una de sus fachadas.
  - La altura máxima de cumbrera no superará los 4,30 metros, medidos desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

- En el caso de naves industriales las referencias realizadas anteriormente al último forjado, se sustituyen por línea de apoyo de la cercha o tirante.

**ARTICULO 30.- EDIFICACION EXENTA.**

Es aquella edificación en que todas sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto a sus correspondientes linderos.

**ARTICULO 31.- EDIFICACION ADOSADA.**

Se considera que dos edificaciones se encuentran adosadas a uno de sus lados, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral correspondiente, se encuentran unidas formando pared medianera.

**ARTICULO 32.- BLOQUE REPRESENTATIVO.**

Comprende el volumen de la edificación destinado a usos que dependiendo administrativamente de la industria no se dedican a procesos de fabricación o almacenaje.

**ARTICULO 33.- NAVES.**

Son los edificios destinados a soportar los procesos de fabricación o almacenaje.

**ARTÍCULO 34.- PLANTAS.**

**1. CONCEPTO.**

Se considera planta toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

**2. PLANTA SOTANO.**

- a) Es aquella planta que tiene su techo a menos de 1,00 metro por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- b) La altura libre entre pavimento terminado y techo estará comprendida entre 2,20 y 3,00 metros, ambas inclusive.
- c) Tendrán ventilación suficiente.

**3. PLANTA SEMISOTANO.**

- a) Es aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,60 metros por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación, tiene el techo a una distancia igual o mayor de 1,00 metro por encima de dicha rasante.
- b) Cumplirá las condiciones establecidas en los apartados b) y c) para la planta sótano.

**4. PLANTA BAJA.**

- a) Tendrá la consideración de planta baja, aquella planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo a 0,60 metros por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- b) La altura libre de la planta baja, entre el pavimento terminado y el techo del forjado, o de la cercha o tirante de la nave no será inferior a 3,00 metros.

**5. PLANTAS PISO.**

- a) Son las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
- b) La altura libre de las plantas de piso, no será inferior a 2,50 metros.

## **TITULO III.- NORMAS DE USO.**

## **TITULO III.- NORMAS DE USO.**

### **CAPITULO I.- GENERALIDADES.**

#### **ARTICULO 35.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

1. El presente Título tiene por objeto establecer la clasificación de los usos y definir la regulación detallada de los mismos, en función del destino urbanístico asignado por el presente Plan de Sectorización a los terrenos y edificaciones.
2. A efectos del presente Plan de Sectorización los usos se clasifican en:

- a) USO CARACTERISTICO.

Se considera uso característico el predominante dentro de una zona.

- b) USOS PORMENORIZADOS.

Constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos definidos en su situación e intensidad en las ordenanzas de cada zona.

Los usos pormenorizados se dividen en:

- Usos permitidos.

Son aquellos usos que, además de adecuarse a un tipo concreto de suelo y a los fines de la ordenación, pueden coexistir con el uso característico de una zona concreta, por no ser incompatible con él.

Cuando en un terreno o edificación coinciden varios usos, compatibles entre sí, cada uno deberá cumplir las condiciones que le correspondan por la aplicación de las Normas contenidas en este Título.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- Usos prohibidos.

Son aquellos que por no adecuarse a un tipo concreto de suelo, a los fines de la ordenación o por ser incompatibles con el uso característico de una zona concreta, se excluye de la misma.

3. De acuerdo con su naturaleza y a efectos del presente Plan de Sectorización, se distinguen los siguientes usos:

- Vivienda (Para guarda de la actividad).
- Industrial (Industria y Almacén)
- Terciario (Comercial, Oficinas, Hotelero y Espectáculos, Recreativo y Hostelero).
- Dotacional (Equipamiento, Garaje-aparcamiento, Espacios libres, Comunicaciones e infraestructuras de servicios).

## **CAPITULO II.- USO VIVIENDA.**

### **ARTÍCULO 36.- DEFINICIÓN, CATEGORÍAS Y CONDICIONES.**

#### **1. DEFINICIÓN**

Se define así al edificio o parte de edificio destinado a residencia.

#### **2. CATEGORIAS**

Se establece una categoría única constituida por vivienda integrada en edificio para otros usos, con función exclusiva de residencia de personal destinado a guardería y vigilancia de las instalaciones en que se emplaza.

#### **3. CONDICIONES.**

- a) Las viviendas cumplirán las condiciones de habitabilidad contenidas en el Decreto 311/1992 de 12 de noviembre de la Xunta de Galicia y las establecidas en este artículo.
- b) Las viviendas serán obligatoriamente exteriores con frente mínimo de 5 m. a calle o espacio libre de la parcela. Se admite una vivienda por parcela con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

## **CAPITULO III.- USO INDUSTRIAL**

### **ARTÍCULO 37.- DEFINICIÓN, CATEGORÍAS Y CONDICIONES.**

#### **1. DEFINICIÓN**

Se define como "uso industrial" el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluye también en el uso industrial los "almacenes", considerando como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

#### **2. CATEGORÍAS.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1<sup>a</sup>: Industria en edificio exclusivo.
- Categoría 2<sup>a</sup>: Industria con otros usos, predominando el uso industrial.
- Categoría 3<sup>a</sup>: Almacén en edificio exclusivo.
- Categoría 4<sup>a</sup>: Almacén con otros usos, predominando el uso de almacén.

#### **3. CONDICIONES GENERALES.**

De conformidad con el estudio de impacto ambiental, quedan prohibidas en el ámbito del Plan de Sectorización las actividades industriales relacionadas en el Art. 79 apartado 3.2 de estas Ordenanzas reguladoras.

#### **4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.**

##### **4.1 DIMENSIONES.**

- a) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
- b) Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.

##### **4.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de seguridad e higiene en el trabajo. La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial. Si fuese natural los huecos tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local. Si fuese artificial se exigirá la presentación de un proyecto de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

##### **4.3 ASEOS.**

- a) Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.
- b) Los aseos en industrias con más de 50 trabajadores, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

##### **4.4 SEGURIDAD Y OTRAS CONDICIONES.**

- a) Los edificios destinados a uso industrial cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/96 o norma que la sustituya y los materiales empleados en la construcción tendrán las características acústicas adecuadas que eviten la emisión al exterior del edificio de ruidos a

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

intensidades superiores a las establecidas.

- b) Las ordenanzas que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial, protección del medio ambiente y emisión de ruidos, vibraciones, humos y olores, se considerarán parte integrante del conjunto normativo del uso industrial, y serán de obligado cumplimiento.
- c) Si las aguas residuales de cualquier industria no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado público, habrán de ser sometidas a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás disposiciones vigentes, así como las condiciones establecidas en estas ordenanzas.
- d) En las parcelas destinadas a uso industrial se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en las ordenanzas particulares y en las industrias con más de 50 trabajadores, se reservarán también plazas de aparcamiento adaptadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de forma permanente, las cuales cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **CAPITULO IV.- USO TERCIARIO**

### **ARTÍCULO 38.- DISPOSICIONES GENERALES**

1. Se define como uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades financieras u otras similares.
2. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes Clases:
  - a) Comercial.
  - b) Oficinas.
  - c) Hotelero.
  - d) Espectáculos, recreativo y hostelero.

### **ARTICULO 39.- USO COMERCIAL**

#### **1. DEFINICIÓN.**

Comprende los edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de estas, así como a la prestación de servicios personales al público en general. También se incluyen los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

#### **2. CATEGORÍAS.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Comercial en edificio exclusivo.
- Categoría 2ª: Comercial con otros usos, en el que predomine el uso comercial.
- Categoría 3ª: Comercial vinculado a otros usos predominantes.
- Categoría 4ª: Estación de servicio para suministro de carburantes.

### 3. CONDICIONES.

#### 3.1 DIMENSIONES.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros o pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión en cualquier momento.

#### 3.3 ASEOS.

- a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- Hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo.
  - Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
  - A partir de los 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- b) Los locales comerciales de superficie igual o mayor de 500 m<sup>2</sup>, dispondrán como mínimo de una unidad adaptada con las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero)



### **3.4 ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, todos los recorridos accesibles al público cumplirán con las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, y los locales comerciales de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

### **3.5 EMPLAZAMIENTO.**

- a) Los locales comerciales que se establezcan en sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior.
- b) Los comercios que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro, como mínimo, de ancho a nivel del batiente.
- c) Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho mínimo será de 1,50 metros.

### **3.6 APARCAMIENTOS.**

En las parcelas destinadas a uso comercial se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en las ordenanzas particulares y en los edificios comerciales de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, se reservarán plazas de aparcamiento adaptadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de forma permanente, los cuales cumplirán las condiciones exigidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **ARTICULO 40.- USO OFICINAS.**

### **1. DEFINICIÓN.**

Se incluyen en este uso los edificios destinados a actividades administrativas o burocráticas, de carácter público o privado, así como a despachos profesionales y entidades financieras. Se incluyen también las actividades de oficina asociadas a otras actividades principales y no propiamente de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

### **2. CATEGORIAS.**

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1<sup>a</sup>: Oficinas en edificio exclusivo.
- Categoría 2<sup>a</sup>: Oficinas en edificio con otros usos, predominando el uso de oficinas
- Categoría 3<sup>a</sup>: Oficinas vinculadas a otros usos predominantes.

### **3. CONDICIONES.**

#### **3.1 DIMENSIONES.**

- a) Los locales destinados a oficinas tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, por cada puesto de trabajo y un volumen mínimo de 15 m<sup>3</sup>.
- b) La altura libre será como mínimo de 2,50 m. en las plantas o parte de las plantas dedicadas al uso de oficinas.

#### **3.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes,

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

trasteros o pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento quedando estas instalaciones sometidas a revisión en cualquier momento.

### **3.3 ASEOS.**

- a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras o norma que la sustituya:
  - Hasta 100 m<sup>2</sup>. un inodoro y un lavabo.
  - Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
  - A partir de los 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros.
  
- b) En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
  
- c) Las oficinas que cuenten con más de 50 trabajadores y las oficinas bancarias de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, dispondrán como mínimo de una unidad adaptada con las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

### **3.4 ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.**

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, los accesos a los espacios interiores de oficinas, de utilización por el público cumplirán con las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, y las oficinas que cuenten con más de 50 trabajadores y las oficinas bancarias de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).



### **3.5 APARCAMIENTOS.**

En el uso de oficinas se reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en las ordenanzas particulares y en los edificios de oficinas de superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, se reservarán plazas de aparcamiento adaptadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de forma permanente, los cuales cumplirán las condiciones exigidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **ARTICULO 41.- USO HOTELERO.**

### **1. DEFINICIÓN**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público que se destinan al alojamiento temporal para transeúntes.

### **2. CATEGORÍAS.**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>: ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 10 HABITACIONES O 200 M2 DE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>: ESTABLECIMIENTOS DE 11 A 50 HABITACIONES O CON SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, COMPRENDIDA ENTRE 220 Y 1.000 M2 EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

### **3. CONDICIONES.**

- a) Cumplirán las condiciones específicas de la reglamentación de edificios hoteleros.
- b) Los establecimientos hoteleros también cumplirán las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, así como las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2.000, de 28 de enero).
- c) En el uso hotelero se permitirán las actividades y usos complementarios del principal, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscina, garaje, etc, que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.
- d) Se prohíben expresamente los apartahoteles.

## **ARTÍCULO 42.- USO ESPECTÁCULOS, RECREATIVO Y HOSTELERÍA.**

### **1. DEFINICIÓN.**

Corresponde este uso a los locales e instalaciones dedicadas al público con fines de ocio, recreo o esparcimiento como: casinos, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bingos y similares, así como los locales de hostelería, entendiéndose por estos los destinados a consumir en su interior alimentos o bebidas, como bares, restaurantes, cafeterías y similares.

### **2. CATEGORÍAS.**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>.- LOCALES CON AFORO MENOR DE 50 PERSONAS, EN SEMISOTANO, Y PLANTA BAJA DE EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>.- LOCALES CON AFORO IGUAL O MAYOR DE 50 PERSONAS HASTA 100 PERSONAS EN EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- CATEGORÍA 3<sup>a</sup>.- LOCALES CON AFORO MAYOR DE 100 PERSONAS HASTA 500 PERSONAS EN EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- CATEGORÍA 4<sup>a</sup>.- LOCALES CON AFORO MAYOR DE 500 PERSONAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

### **3. CONDICIONES.**

- a) Los locales destinados actividades hosteleras y actividades recreativas, cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en particular las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/1982 de 27 de Agosto) o norma que lo sustituya.
- b) Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, los establecimientos de

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

espectáculos, de hostelería y recreativos cumplirán con las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, así como con las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **CAPITULO V.- USO DOTACIONAL.**

### **Sección Primera.- Disposiciones Generales**

#### **ARTÍCULO 43.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.**

##### **1. DEFINICION**

Comprende aquellas actividades destinadas a dotar a la población de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo de la vida comunitaria.

##### **2. CLASIFICACION.**

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes clases:

- a) EQUIPAMIENTOS.
- b) GARAJE-APARCAMIENTO.
- c) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
- d) COMUNICACIONES.
- e) INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

### **Sección Segunda.- Uso Equipamientos.**

#### **ARTÍCULO 44.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

1. Comprende las dotaciones destinadas a satisfacer las necesidades asistenciales, educativas, culturales, etc, de la población, sean de carácter público o privado, así como los servicios públicos en general.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

2. Dentro del uso de equipamientos se establecen las siguientes Clases:

- a) DOCENTE.
- b) SANITARIO-ASISTENCIAL.
- c) SOCIO-CULTURAL.
- d) DEPORTIVO.
- e) SERVICIOS PÚBLICOS.

**ARTÍCULO 45.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

**1. DEFINICIÓN.**

Comprende los edificios y locales dedicados a actividades pedagógicas o de formación en cualquiera de sus niveles y tipos.

**2. CATEGORÍAS.**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>: ACADEMIAS Y CENTROS DE ESTUDIO HASTA 250 M2 DE SUPERFICIE EN EDIFICIO CON OTROS USOS.
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>: ACADEMIAS Y CENTROS DE ESTUDIO HASTA 500 M2 DE SUPERFICIE EN EDIFICIO CON OTROS USOS.
- CATEGORIA 3<sup>a</sup>: ACADEMIAS Y CENTROS DE ESTUDIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO SIN LIMITACION DE SUPERFICIE.

**3. CONDICIONES.**

Cumplirán las disposiciones previstas por el Ministerio de Educación y por los Organos Autonómicos competentes en función de la instalación de que se trate, las condiciones

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

exigidas en la NBE-CPI/96 y las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

**ARTÍCULO 46.- EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.****1. DEFINICIÓN.**

Corresponde a los edificios y locales destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos, y los laboratorios de análisis clínicos, así como los destinados a asilo y servicio de atención de la población con menos protección: niños, ancianos, pobres, disminuidos y cualquier otra población marginal.

**2. CATEGORÍAS.**

CATEGORIA 1ª: CENTROS SANITARIO-ASISTENCIALES HASTA 250 M2 DE SUPERFICIE EN PLANTA BAJA.

CATEGORIA 2ª: CENTROS SANITARIO-ASISTENCIALES HASTA 500 M2 DE SUPERFICIE EN EDIFICIO CON OTROS USOS.

CATEGORÍA 3ª: CENTROS SANITARIO-ASISTENCIALES EN GENERAL SIN LIMITACION DE SUPERFICIE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

**3. CONDICIONES.**

- a) Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.
- b) Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, los establecimientos de uso sanitario-asistencial cumplirán las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, así como las condiciones establecidas la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **ARTÍCULO 47.- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL.**

### **1. DEFINICIÓN.**

Corresponde a los locales e instalaciones destinadas al público con fines culturales y sociales, como Bibliotecas, Museos, Salas de Exposiciones, Cine-Clubs, Casas de Cultura, Asociaciones Culturales, etc.

### **2. CATEGORÍAS**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>: CENTROS SOCIO-CULTURALES HASTA 250 M2 DE SUPERFICIE EN EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>: CENTROS SOCIO-CULTURALES HASTA 500 M2 DE SUPERFICIE EN EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- CATEGORIA 3<sup>a</sup>: CENTROS SOCIO-CULTURALES EN EDIFICIO EXCLUSIVO SIN LIMITACION DE SUPERFICIE.

### **3. CONDICIONES.**

- a) Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los usos de comercio, oficinas, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.
- b) Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, los establecimientos socio-culturales cumplirán con las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, así como las condiciones establecidas la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

## **ARTÍCULO 48.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

### **1. DEFINICIÓN.**

Corresponde a los espacios, edificios o locales destinados al ejercicio, exhibición y enseñanza

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

de cultura física y deporte.

**2. CATEGORÍAS.**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>: INSTALACIONES DEPORTIVAS, COMPLEJOS POLIDEPORTIVOS Y PISCINAS DE USO COLECTIVO.
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>: INSTALACIONES DEPORTIVAS DE CARACTER PRIVADO, ANEJAS A OTROS USOS (industrias, hoteles, oficinas, etc).
- CATEGORIA 3<sup>a</sup>: PEQUEÑOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS (SAUNAS, GIMNASIOS Y SIMILARES) SITUADOS EN EDIFICIO CON OTROS USOS O EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
- CATEGORÍA 4<sup>a</sup>: INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE.

**3. CONDICIONES.**

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, los establecimientos deportivos cumplirán las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96, así como con las condiciones establecidas en la ley así como con las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras y en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

**ARTÍCULO 49.- SERVICIOS PÚBLICOS.**

**1. DEFINICIÓN.**

Comprende aquellas actividades vinculadas a un servicio público de carácter específico, desarrolladas por organismos públicos o por entidades privadas con carácter subsidiario.

**2. CLASIFICACIÓN.**

a) SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Comprende los edificios destinados a servicios como Ayuntamiento, Juzgado, Correos, y en general, a Organismos de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

b) SERVICIOS DEL ORDEN.

Comprende los edificios e instalaciones destinados a Guardia Civil, Policía, etc.

c) SERVICIOS DE HIGIENE Y PREVENCIÓN.

Comprende los edificios e instalaciones destinadas a Parques de Bomberos, Servicios Funerarios (tanatorios).

d) OTROS SERVICIOS.

Se engloban en este apartado otros servicios no incluidos en los apartados anteriores como mataderos, estaciones de suministro de carburantes, etc.

**3. CONDICIONES.**

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación, así como, en su caso, las condiciones exigidas en la NBE-CPI/96 y en las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras, así como en el Reglamento que la desarrolla (D. 35/2000, de 28 de enero).

### **Sección Tercera.- Uso garaje-aparcamiento.**

#### **ARTÍCULO 50.- DEFINICIÓN, CATEGORÍAS Y CONDICIONES.**

##### **1. DEFINICIÓN.**

- a) Se incluyen dentro de uso de garaje-aparcamiento toda edificación o lugar destinado a la estancia de vehículos. También se incluyen dentro de este uso los servicios públicos de transporte y sus lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.
- b) También se incluyen los "talleres del automóvil" que son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado u engrase.

##### **2. CATEGORÍAS.**

- CATEGORIA 1<sup>a</sup>: GARAJE-APARCAMIENTO PRIVADO EN EDIFICIO CON OTROS USOS.
- CATEGORIA 2<sup>a</sup>: GARAJE-APARCAMIENTO EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.
- CATEGORIA 3<sup>a</sup>: GARAJE-APARCAMIENTO PARA USO PÚBLICO AL AIRE LIBRE O SUBTERRANEO.
- CATEGORIA 4<sup>a</sup>: TALLERES DE AUTOMOVILES Y/O MAQUINARIA AGRICOLA, INCLUSO LAVADO Y ENGRASE.

##### **3. CONDICIONES GENERALES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO.**

- a) NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Los locales y lugares destinados al uso de garaje-aparcamiento cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación, y cuando su capacidad sea superior a cinco plazas de automóvil, cumplirán además las condiciones de los apartados siguientes.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)****b) ACCESOS.**

Los garajes-aparcamiento de hasta 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros de ancho, como mínimo.

En aquellos de superficie igual o superior a 600 m<sup>2</sup>, el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m, o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 % y las rampas en curva la del 12 %, medidas por la línea media. La anchura mínima será de 3 m. con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

Los garajes-aparcamientos, dispondrán de un zaguán de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, retranqueado a partir de la línea de fachada, con piso horizontal o pendiente inferior al 3 %.

Sin perjuicio de las exigencias relativas a aparcamiento establecidas en cada uso, en los garajes aparcamientos de uso público que estén al servicio de un edificio de uso público, se reservarán plazas de aparcamiento adaptadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de forma permanente.

Las plazas adaptadas, itinerarios y espacios anexos, cumplirán las condiciones establecidas en el Art 37º y en la base 3 del código de accesibilidad contenido en el Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras (D. 35/2000, de 28 de enero).

**c) PLAZA DE APARCAMIENTO.**

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 x 5,00 m libre de obstáculos. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, nunca será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Cuando las plazas de aparcamiento se dispongan en batería, el ancho de los pasillos de acceso no será inferior a 5 metros y cuando se disponga en fila de 3,50 metros. En este

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

último caso, la longitud de la plaza no será inferior a 5,50 metros.

Del total de plazas de aparcamiento se reservará, en función de los usos, un número de plazas para usuarios minusválidos, que se calculará en función de la capacidad total del aparcamiento, de acuerdo con la proporción que se establece en el código de accesibilidad del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras (D. 35/2000, de 28 de enero). Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,50 m x 5 m.

d) ALTURA.

En garajes-aparcamientos la altura libre mínima será de 2,20 metros, admitiéndose una altura mínima puntual de 2,00 metros.

e) VENTILACION.

La ventilación podrá ser natural o forzada y se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras establecidas en la NBE-CPI/96.

Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos resistentes al fuego y debiendo sobrepasar al menos en un metro las cubiertas de las edificaciones existentes en un radio de 6 metros, contados de la propia chimenea.

f) ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctricos responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras y Disposiciones complementarias vigentes.

g) CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Todos los locales destinados a garaje-aparcamiento, cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/96 o norma que la sustituya.



### **Sección Cuarta.- Uso De Espacios libres y zonas verdes.**

#### **ARTÍCULO 51.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.**

1. Comprende todos los espacios destinados a parques, jardines y áreas de juego para recreo y esparcimiento de la población.
2. Los espacios libres y zonas verdes se regulan en las Ordenanzas Particulares.

### **Sección Quinta.- Uso de Viario.**

#### **ARTÍCULO 52.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.**

- a) Tienen uso de viario los espacios destinados al transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
- b) Sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas Particulares, la red viaria cumplirá las siguientes condiciones:
  - Se ajustará a las determinaciones contenidas en el Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, para la construcción, itinerarios, servicios y mobiliario que sean comunes a los edificios de uso público.
  - En cuanto a las adaptaciones específicas de las citadas instalaciones se realizará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento y en la base 6 del código de accesibilidad del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en las Normas de Urbanización de estas Ordenanzas reguladoras.

## **Sección Sexta .-Infraestructuras de Servicios.**

### **ARTÍCULO 53.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES.**

#### **1. DEFINICION Y CONDICIONES.**

- a) Tienen la consideración de uso de infraestructuras de servicios el de los espacios destinados a las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, gas, suministro de energía eléctrica y servicio telefónico.
- b) Cumplirán las condiciones establecidas en las Normas de Urbanización de estas Ordenanzas reguladoras.

## **TITULO IV.- NORMAS DE ESTETICA.**

## **TITULO IV.- NORMAS DE ESTETICA.**

### **ARTÍCULO 54.- CONDICIONES GENERALES.**

#### **1. EDIFICACIONES.**

- a) La composición de las edificaciones será libre.
- b) En las edificaciones destinadas a uso industrial, los bloques representativos se ubicarán con su fachada principal orientada hacia la vía de acceso a la parcela. En las parcelas en esquina el bloque representativo podrá tener su fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.
- c) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Dichas construcciones e instalaciones deberán tratarse con similares niveles de acabado que la edificación principal.

#### **2. FACHADAS.**

- a) Se extremará el cuidado estético de las fachadas que puedan ser vistas desde la Autovía y desde las carreteras que bordean el Parque, así como las que den frente a los viales del Parque.
- b) Las fachadas de los edificios y sus paredes medianeras, así como las fachadas que den frente al medio rural o las que resulten visibles desde los espacios públicos, deberán tener tratamiento de fachada y conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

#### **3. CUBIERTAS**

- a) En las cubiertas de las edificaciones se utilizará la teja o pizarra, prohibiéndose en las edificaciones industriales el uso de fibrocemento en su color natural, cuando pueda quedar visto.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

- b) Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios (cajas de escaleras y ascensores, chimeneas, etc), tendrán tratamiento de fachada.

**4. MATERIALES.**

Se prohíbe el empleo de materiales de deficiente conservación, así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos o de combinaciones agresivas de color.

**5. CIERRES.**

- a) Los cierres de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 m. pudiendo ser macizo en los primeros 1,50 metros y el resto con materiales diáfanos, celosía ligera, enrejado, balaustrada o soluciones semejantes estéticamente admisibles. En las parcelas industriales los cierres tendrán las características citadas anteriormente pudiendo utilizarse la rejilla metálica como material de acabado.
- b) En la formación de portales de acceso se podrá llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, en una longitud que no supere los 5,00 metros de frente.
- f) Se exceptúan de cumplir las condiciones anteriores aquellos edificios exentos que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.

**6. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

Se prohíbe utilizar los espacios libres privados de las parcelas para depósito de materiales, desperdicios, así como para cualquier utilización que pueda dañar la estética del Parque Empresarial Terciario.

**7. PUBLICIDAD.**

Queda prohibida la publicidad estática que, por sus dimensiones, localización o colorido, no armonice con las características del entorno en que vaya a emplazarse.

**TITULO V.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD,**  
**SEGURIDAD E HIGIENE.**

## **TITULO V.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

### **CAPITULO I.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

#### **ARTÍCULO 55.- CONDICIONES GENERALES.**

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas, instalaciones o servicios propios que las componen, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones contenidas en la Ley 8/1.997 del 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante LASB) y en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante RASB) y las condiciones establecidas en esta Normativa.

#### **ARTÍCULO 56.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art.13 LASB y Art 27º RASB, las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los edificios de uso público.

A efectos del presente Plan de Sectorización se consideran edificios de uso público, los edificios de titularidad pública o privada destinados a los siguientes usos:

- a) INDUSTRIAL (cuando cuente con 50 o más trabajadores).
- b) TERCIARIO:
  - Comercial (Cuando la superficie sea igual o mayor de 500 m2).
  - Oficinas (Cuando cuente con más de 50 trabajadores) y en oficinas bancarias (Cuando la superficie sea igual o mayor de 500 m2).
  - Hotelero.
  - Hostelero.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

c) DOTACIONAL

- Equipamientos.
- Garajes y aparcamientos colectivos.

**ARTÍCULO 57.- CONDICIONES.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas de Uso, los edificios de uso público cumplirán también las condiciones que se señalan en los Arts. 15 al 17 de la LASB y Arts. 30° a 32° de la RASB. A estos efectos:

- a) Los edificios de uso público deberá tener como mínimo un acceso a su interior desde la vía pública a través de un itinerario que cumplirá las condiciones establecidas en el Art. 30° RASB.
- b) Para facilitar la movilidad vertical entre espacios instalaciones y servicios comunitarios emplazados en edificios de uso público, la comunicación entre plantas se realizará como mínimo mediante un elemento ascensor o rampa que se ajustará a las condiciones establecidas en el Art. 31 RASB. También se adaptarán a las determinaciones contenidas en dicho Artículo, las escaleras, escaleras mecánicas, tapices rodantes, ascensores, etc.
- c) La movilidad o comunicación horizontal entre espacios, instalaciones y servicios comunitarios emplazadas en edificios de uso público permitirá el desplazamiento y maniobra en personas con movilidad reducida, y a tal efecto los itinerarios, puertas, pasillos y rampas, en su caso, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Art. 32° RASB.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE.**

### **ARTÍCULO 58.- CONDICIONES GENERALES.**

1. Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial vigente, así como las disposiciones contenidas en las Normas de Protección Ambiental de esta Normativa.
2. El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueo, se materializará con cerramientos.

La construcción del cerramiento común a dos fachadas correrá a cargo de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

3. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias de alturas entre las cotas del terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.
4. En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos no será inferior a la altura del más alto, con un mínimo de 6 metros. Se permiten patios abiertos o cerrados siempre que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación más alta, si dan al patio locales vivideros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.
5. Se permiten semisótanos cuando se justifique debidamente, de acuerdo con las necesidades de la actividad y se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.
6. Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente, de acuerdo con las necesidades de la actividad. No se podrán utilizar como locales de trabajo.
7. Además de la Normativa sobre emisiones a la atmósfera, aguas residuales, ruidos y vibraciones

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

establecida en las Normas de protección ambiental de estas Ordenanzas Regulatoras, también será de aplicación la siguiente reglamentación:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de 9 de marzo de 1.971 y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961.
- Reglamentación contra incendios y en particular la NBE-CPI/96 o Norma que la sustituya.

8. En todo edificio serán preceptivas las siguientes instalaciones:

- Instalación de agua.
- Instalación de desagües y saneamiento de aguas residuales.
- Instalación eléctrica.
- Antenas y red telefónica.

## **TITULO VI.- NORMAS DE URBANIZACION.**

## **TITULO VI.- NORMAS DE URBANIZACION.**

### **ARTICULO 59.- RED VIARIA.**

1. Las calzadas se realizarán con firmes flexibles empleándose en general firmes asfálticos, a base de mezclas bituminosas en caliente (2 capas).
2. El pavimento de las aceras será antideslizante, pudiéndose utilizar el enlosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, continuos de hormigón con acabado ruleteado o rayado.
3. Los bordillos serán prefabricados de hormigón doble capa, de sección maciza, con chaflán asentado sobre solera de hormigón HM-20 con 10 cms. de recubrimiento.
4. El diseño y dimensionado de aceras, bordillos, accesos a edificios, etc, se ajustará a las disposiciones contenidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante LASB) y en el Decreto 35/2.000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante RASB).
5. En aplicación de las disposiciones contenidas en la LASB y en el RASB, las vías públicas y aparcamientos deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Las vías públicas deberán ser adaptadas de acuerdo con las condiciones exigidas en el Art.15º del RASB.
  - b) Las características de los itinerarios peatonales o mixtos de peatones y vehículos, su diseño y trazado, así como sus condiciones se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 16º del RASB.
  - c) La comunicación vertical de los itinerarios se realizará mediante rampas o ascensores que cumplirán las condiciones establecidas en el Art.17º del RASB.
  - d) En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

subterráneas, que se sitúen en vías o espacios de uso público o den servicio a equipamientos comunitarios, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos acreditados que transporten personas en situación de movilidad reducida.

- e) Las plazas adaptadas e itinerarios, cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 21º del RASB.
6. A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras (RASB), se consideran elementos del mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios públicos que se hallen superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de la edificación de forma que sea posible su traslado o modificación sin alteraciones substanciales de aquellas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, quioscos, contenedores, barandillas, bolardos, controles de aparcamiento y cualesquiera otros de naturaleza análoga. Los elementos del mobiliario urbano cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se diseñaran y colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad. A estos efectos cumplirán las condiciones exigidas en la base 1.4 del código de accesibilidad del RASB.
- b) Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquiera otro elemento vertical de señalización que se emplace en un itinerario o espacio de acceso peatonal deberán ser diseñadas y colocadas de forma que resulten adaptadas, emplazándose de manera que no obstaculicen la circulación de cualquier tipo de personas y permitan, en su caso, ser usados con la máxima comodidad, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

---

**ARTÍCULO 60.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Se entiende por infraestructuras de servicios las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

2. A efectos de aplicación del Reglamento sobre accesibilidad y supresión de barreras, se consideran elementos de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose por éstas las referentes a la pavimentación, jardinería, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas que materialicen las indicaciones contenidas en el presente Plan de Sectorización.
3. Los elementos de urbanización integrados en espacios de uso público poseerán con carácter general unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo a la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida, debiendo además en su caso ajustarse a las condiciones de adaptación establecidas en la base 1.2 del código de accesibilidad del RASB.

**ARTICULO 61- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el abastecimiento de agua cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tuberías: Diámetro mínimo de 125 mm.
- b) Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes formando mallas cerradas.
- c) Presión de trabajo mínima: 10 atmósferas.
- d) Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg.
- e) Se dispondrán llaves de corte en la red principal que serán de fundición dúctil, de tipo compuerta revestida de elastómero, dotadas de volante y alojadas en arqueta.
- f) La dotación mínima de agua será de 0,5 litros/segundo/ha.
- g) En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de diámetro 100 mm, con cierre antivandálico.
- h) La profundidad mínima de la red será de 80 cms.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- i) Se dispondrán acometidas de diámetro mínimo de 40 mm.

**ARTICULO 62.- RED DE SANEAMIENTO.**

Las condiciones exigibles a la red de saneamiento serán las siguientes:

- a) Sistema separativo.
- b) Velocidad de circulación del agua: entre 0,5 y 3 metros/segundo.
- c) Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- d) Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- e) La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- f) La profundidad mínima de la red será de 1,00 metros a la generatriz superior de la tubería.
- h) Los valores de los caudales de aguas a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento serán los mismos que los obtenidos para la red de distribución incrementados por el caudal de aguas pluviales en el caso de sistemas unitarios.

**ARTICULO 63.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO.**

Las condiciones exigibles a las redes de energía eléctrica serán las siguientes:

- a) Consumo medio mínimo a considerar en el cálculo de la instalación: 200 KVA por Ha neta de superficie.
- b) Coeficiente de simultaneidad de parcela: 0,8
- c) Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kw. Dispondrán de suministro de MT. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 Kw, el suministro se realizará únicamente en BT.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

- d) Los centros de transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica.
- e) Relación de transformación: 15-20 KV/380-220 V.
- f) Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:
- Iluminación media: entre 10 y 30 lux.
  - Coeficiente de uniformidad: igual o mayor a 0,5.

## **TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN** **AMBIENTAL.**

## **TITULO VII.-NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

### **ARTÍCULO 64.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

1. Con carácter general para la protección del medio ambiente se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en los siguientes textos legales:
  - D. 2.414/1.961, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
  - Ley 1/1.995, de 2 de enero, de Protección Ambiental de Galicia.
  - D. 327/1.991, del 20 de octubre, de evaluación de efectos ambientales de Galicia.
  - Ley 6/2001, de 8 de mayo, por la que se modifica el Decreto 442/1990, de 13 de septiembre, de evaluación de Impacto Ambiental.
  
2. De conformidad con el Informe de Aguas de Galicia de 7 de abril de 2004 de la Consellería de Medio Ambiente, en la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente al presente Plan de Sectorización, se realizará un estudio medioambiental específico que tendrá en cuenta la protección de los ríos y arroyos afectados, debiéndose solicitar y obtener nuevo informe del Organismo de Cuenca del citado proyecto de urbanización antes de su aprobación definitiva.

En el proyecto de urbanización, también se tendrán en cuenta la determinaciones del estudio medioambiental que se realice, con motivo de la redacción del proyecto del enlace del Parque Empresarial-terciario de Porto do Molle con la Autovía del Val Miñor.

### **ARTÍCULO 65.- PROTECCION DE LAS AGUAS.**

1. La protección de las aguas así como la regulación de los vertidos de actividades que puedan contaminar el dominio público hidráulico, se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 29/85 de 2 de agosto de aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por RD.849/86 del 11 de abril. También será de aplicación la ley 8/2001, de 2 de agosto , de

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

protección de la calidad de las aguas de las Rías de Galicia y de ordenación del servicio público de depuración de aguas residuales urbanas.

2. En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a realizar en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO

Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

a-1) ACEITES Y GRASAS: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 y 40 grados centígrados en el punto de descarga.

a-2) MEZCLAS EXPLOSIVAS: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5 % del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, ceteros, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

a-3) MATERIALES NOCIVOS: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o que puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

a-4) DESECHOS SÓLIDOS O VISCOSOS: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillas e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos de animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

- a-5) **SUSTANCIAS TÓXICAS INESPECÍFICAS:** Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
  
- a-6) **MATERIALES COLOREADOS:** Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
  
- a-7) **MATERIALES CALIENTES:** La temperatura global del vertido no superará los 40 grados centígrados.
  
- a-8) **DESECHOS CORROSIVOS:** Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben de tener un valor del índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros, y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos
  
- a-9) **GASES O VAPORES:** El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1.961), deben limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- Dióxido 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, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

a-10) INDICES DE CALIDAD: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

PARÁMETRO ..... VALORES LIMITES

- PH .....	5,5-9
- Aluminio (mg/l).....	1
- Arsénico (mg/l).....	0,5
- Bario (mg/l).....	20
- Boro (mg/l).....	2
- Cadmio (mg/l) .....	0,1
- Cromo Total (mg/l) .....	0.5
- Cromo Hexavalente (mg/l).....	0.2
- Hierro (mg/l) .....	2
- Manganeso (mg/l).....	2
- Niquel (mg/l) .....	2
- Mercurio (mg/l).....	0,05
- Plomo (mg/l) .....	0,2
- Selenio (mg/l).....	0,03
- Estaño (mg/l) .....	10
- Cobre (mg/l).....	0,2
- Cinc (mg/l) .....	3
- Tóxicos metálicos (J).....	3

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- Cianuros (mg/l).....	0,0
- Cloruros (mg/l) .....	2.000
- Sulfuros (mg/l) .....	1
- Sulfitos (mg/l).....	1
- Sulfatos (mg/l).....	2.000
- Fluoruros (mg/l).....	6
- Fósforo total (mg/l).....	10
- Fósforo total (mg/l).....	0,5
- Amoníaco (mg/l) .....	15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) .....	10
- Aceites y grasas (mg/l).....	20
- Fenoles (mg/l) .....	0,5
- Aldehidos (mg/l) .....	1
- Detergentes (mg/l) .....	2
- Pesticidas (mg/l).....	0,05

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

a-11) DESECHOS RADIOACTIVOS: Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso; que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

a-12) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Ordenanzas Municipales.

b) EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LA ESTACIÓN DEPURADORA.

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

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c) EN RELACION CON LA COMPOSICION QUIMICA Y BIOLOGICA DEL EFLUENTE.

Será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepase los límites de concentración siguientes:

- Materiales en suspensión: ..... 1.000 p.p.m.
- Materiales sedimentables: ..... 10 ml/l
- DBO5: ..... 750 mg/litro
- DQO: ..... 1.500 mg/litro
- Relación DQO/DBO5: ..... 2.
- Sulfuros: ..... 5 p.p.m
- Cianuros: ..... 6,00 mg/litro
- Formol: ..... 20 p.p.m.
- Dióxido de azufre: ..... 5 p.p.m
- Cromo hexavalente: ..... 0,2 mg/litro
- Cromo total: ..... 0.5 mg/litro.
- Cobre: ..... 0.2 p.p.m.
- Níquel: ..... 2 p.p.m.
- Cinc: ..... 3 p.p.m.

3. Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales cuyas composiciones cualitativas o cuantitativas sean superiores a los límites establecidos anteriormente estarán obligados a depurar sus aguas previamente a su vertido a colectores públicos.

### **ARTÍCULO 66.- PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

1. Los umbrales máximos permitidos serán los siguientes:
  - Índice de Kiugelman:
    - . En funcionamiento: ..... 1,5.
    - . En período de arranque: ..... 2,5.
  - Emisión máxima de polvo(Kg/h): ..... 20.
  - Emisión global(Kg/h):..... 40.
  - Densidad de contaminación:
    - . Emisión total media durante 24 horas (mgr/m2 en 24 horas): ..... 1.000.
    - . Emisión total punta durante 1 hora (mgr/m2):..... 2.000.
    - . Emisión polvo media en 24 horas (mgr/m2 en 24 horas): ..... 600.
    - . Emisión polvo punta en 1 hora (mgr/m2): ..... 1.200.
2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico

### **ARTÍCULO 67.- PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACUSTICA.**

1. Los niveles máximos admisibles recomendables serán los siguientes:
  - Diurno: 65 DB.
  - Nocturno: 60 DB.
2. Para la protección de la contaminación acústica se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley 7/1.997 del 11 de agosto de protección contra la contaminación acústica y en el Decreto 150/1.999, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica.

## **TITULO VIII.-NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

## **TITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

### **CAPITULO I.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

#### **Sección Primera.- Conceptos y clasificación.**

#### **ARTÍCULO 68.-DEFINICION.**

##### **1. SISTEMAS GENERALES.**

- a) Son terrenos de sistemas generales los dotacionales públicos que están diseñados o previstos para el servicio de la totalidad del municipio y, en especial, para implantar las infraestructuras básicas del modelo de desarrollo urbano (Art. 165º LOUPMRG).
- b) El presente Plan de Sectorización distingue los siguientes sistemas generales:
- Sistema Generales Viario.
  - Sistema General de Espacios libres y Zonas verdes Públicas.
  - Sistema General de Equipamiento Comunitario Público.
  - Sistema General de Infraestructuras de servicios.

##### **2. DOTACIONES LOCALES.**

Son terrenos destinados a dotaciones locales, los dotacionales públicos de titularidad municipal, que están diseñados o previstos, fundamentalmente para el servicio de los correspondientes polígonos o sectores, en su caso (Art. 165º.4 LOUPMRG).

## **Sección Segunda.- Sistema general viario.**

### **ARTÍCULO 69.- DEFINICION.**

A efectos del presente Plan de Sectorización, el sistema general viario está integrado por la Vía de alta capacidad AG-57-N, ramal de la Autovía AG-57 Puxeiros-Val Miñor y sus zonas de protección, así como por el enlace de esta Autovía con el Parque Empresarial Terciario de Porto do Molle.

### **ARTÍCULO 70.- CONDICIONES GENERALES Y ÁREA DE INFLUENCIA.**

#### **1. CONDICIONES GENERALES.**

El funcionamiento, régimen y control de la Autovía A-57-N, se regula por las determinaciones contenidas en la Ley 4/1994, de 14 de septiembre, de carreteras de Galicia.

#### **2. AREA DE INFLUENCIA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 4/1994, del 14 de Septiembre, de carreteras de Galicia, el área de influencia de las carreteras está integrada por las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

##### **a) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

Integran la zona de dominio público los terrenos adquiridos por título legítimo por la Administración titular de la carretera. El límite exterior de la zona de dominio público no podrá sobrepasar los 15 metros de largo a cada lado de la explanación en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y los 10 metros de largo en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la calzada más próxima, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sustentación que la limitan con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público, como mínimo, el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

b) ZONA DE SERVIDUMBRE.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a dicho límite, a una distancia de 17 metros en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y de 2 metros en el resto de las carreteras, medidos desde el límite exterior de la zona de dominio público.

c) ZONA DE AFECCIÓN.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías, corredores y vías rápidas, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

**ARTÍCULO 71.- LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD. LÍNEAS LÍMITE DE EDIFICACIÓN Y DE CIERRE.**

A efectos del presente Plan de Sectorización y de conformidad con las determinaciones contenidas en la Ley 4/1994, de 14 de septiembre de Carreteras de Galicia, y en el Art. 106º de la LOUPMRG "relativo a protección de vías de circulación", las líneas límite de edificación y de cierre en la Autovía A-57-N, se situarán a las siguientes distancias:

- Línea de edificación: A 30 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la explanación correspondiente a las calzadas previstas y a sus elementos funcionales y perpendicularmente al eje de la calzada más próxima.
- Línea de cierre: 17 metros del dominio público si los cierres son diáfanos, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, si los cierres son diáfanos. En los restantes casos los cierres irán a la línea de edificación.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

Cuando la línea límite de edificación quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona.

### **Sección Tercera.- Sistema de Espacios Libres Públicos.**

#### **ARTÍCULO 72.- AMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACION.**

1. A efectos del presente Plan de Sectorización el sistema de espacios libres y zonas verdes esta constituido, de conformidad con lo establecido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Nigrán relativa al SAU-9, por el ámbito correspondiente al cauce y riberas del río Muiños grafiado en el Plano II.1 de Zonificación
  
2. En la franja de 25 metros se permitirán aquellas actuaciones que, no degradando las condiciones mediambientales y el bosque asociado, contribuyan a recuperar este espacio para su uso y disfrute. Entre dichas actuaciones se incluyen las siguientes:
  - La entresaca de arbolado y limpieza de matorral.
  
  - Las obras necesarias para la defensa del cauce.
  
  - La formación de sendas y la construcción de pasarelas peatonales.
  
  - Aquellas otras actuaciones de naturaleza análoga a las citadas anteriormente que permitan la recuperación y puesta en valor del citado espacio.

En los demás espacios libres colindantes con la franja de 25 metros, se permiten además de las actuaciones citadas anteriormente, las siguientes:

- El amueblamiento necesario, que estará en consonancia con el carácter de este espacio.
  
  - La rehabilitación del molino existente, eliminando todos los añadidos que desvirtúen su carácter.
3. Estos espacios cumplirán las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley 8/1.997 del 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución

de la Ley de Accesibilidad y Supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

### **Sección Cuarta.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.**

#### **ARTÍCULO 73.- AMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACION.**

El presente Plan de Sectorización reserva únicamente el suelo necesario para la implantación de las dotaciones públicas locales de equipamiento establecidas legalmente.

La regulación de los equipamientos se establece en el artículo 83 de estas ordenanzas reguladoras.

### **Sección Quinta.- Sistema General de Infraestructuras de Servicios .**

#### **ARTÍCULO 74.- AMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACION.**

1. Comprende las infraestructuras de servicios las construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros servicios que sean necesarios.
2. Todas las instalaciones de infraestructuras de servicios podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación sectorial vigente, así como con la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.
3. A lo largo de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento y a fin de salvaguardar su seguridad, se prohíbe establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
4. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.
5. Toda instalación nueva de tendido de cables para energía eléctrica y para teléfono, se ejecutará de forma subterránea.

## **CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

### **ARTÍCULO 75.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Las determinaciones particulares contenidas en este Capítulo, propias de unas ordenanzas reguladoras, definen las condiciones de parcela, los aprovechamientos, y los usos del suelo y de la edificación, en cada una de las zonas en que se ha dividido el ámbito del Plan de Sectorización del Parque Empresarial Terciario de Porto do Molle.
2. Estas determinaciones particulares junto con las condiciones generales establecidas en las NORMAS DE USO y en las NORMAS EDIFICACION, regulan las condiciones a que deben sujetarse los terrenos y edificios, en función de su localización.

### **ARTÍCULO 76.- DIVISIÓN EN ZONAS.**

1. De acuerdo con la ordenación establecida el ámbito del Parque Empresarial Terciario se ha dividido en zonas en las que serán de aplicación las siguientes ordenanzas:
  - Ordenanza 1<sup>a</sup>: Área comercial y social (Z-1.A)
  - Ordenanza 2<sup>a</sup>: Área industrial (Z-1.B)
  - Ordenanza 3<sup>a</sup>: Área de servicios múltiples (Z-1.C).
  - Ordenanza 4<sup>a</sup>: Área de servicios y ocio recreativo (Z-2)
  - Ordenanza 5<sup>a</sup>: Área de oficinas pequeña industria y servicios a las empresas (Z-3).
  - Ordenanza 6<sup>a</sup>: Zonas verdes (ZV).
  - Ordenanza 7<sup>a</sup>: Equipamientos (E y PD)
  - Ordenanza 8<sup>a</sup>: Viario (V).
  - Ordenanza 9<sup>a</sup>: Zonas de aparcamiento (AP).
2. Las zonas indicadas se grafian en el plano nº II.1 "zonificación".

**ARTÍCULO 77.- ORDENANZA 1ª - AREA COMERCIAL Y SOCIAL (Z-1.A).**

**1. AMBITO DE APLICACIÓN Y PLANO PARCELARIO.**

- a) Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial grafadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación Z-1.A.
- b) Como se ha expuesto en el Art. 16 de estas Ordenanzas reguladoras, el Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que no es vinculante.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

b) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: 5.000 m2 con un frente mínimo de 50 metros.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y posteriores (5 metros), se grafian en el plano de zonificación.
- Los retranqueos a los linderos laterales no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

máximo en todos los casos del 50% de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima de cornisa será de bajo + 2 plantas, equivalente a 10,5 metros, medida en el punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta.

La diferencia de altura entre cualquiera de los puntos de las fachadas de la edificación no podrá ser superior a 1,50 metros, en cuyo caso será necesario escalonar la edificación.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

**3. CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

- COMERCIAL: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- OFICINAS: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- ESPECTÁCULOS; RECREATIVO Y HOSTELERÍA: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- EQUIPAMIENTO: Socio-cultural Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y Deportivo: Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

4. **CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Regulatoras. Además, los espacios libres de las parcelas colindantes con los espacios libres del río Muiños se acondicionarán con tratamiento vegetal

5. **PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción no inferior a 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

## **ARTÍCULO 78.- ORDENANZA 2ª - AREA INDUSTRIAL (Z-1.B).**

### **1. AMBITO DE APLICACIÓN Y PLANO PARCELARIO.**

- a) Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial grafiadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación Z-1.B.
- b) Como se ha expuesto en el Art. 16 de estas Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que no es vinculante.

### **2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

#### a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta. Se permite la tipología adosada para la formación de "parcelas nido", en cuyo caso cumplirán las condiciones establecidas en los Arts. 17 y 18 de esta Normativa.

#### b) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

Las alineaciones grafiadas en el Plano de Zonificación son mínimas, salvo en la zona industrial colindante con las calles V-2 y V-3, que tienen el carácter de obligatorias.

#### c) PARCELA MINIMA: 1.500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 30 metros.

#### d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos obligatorios frontales (10 metros) y los mínimos posteriores (5 metros), lindantes con los límites del Parque o con espacios verdes, se grafian en el Plano de Zonificación.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- Los retranqueos a linderos laterales y los posteriores no serán inferiores a 3 metros.

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un máximo en todos los casos del 70 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,87 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima de cornisa será de 12 metros, medida en el punto medio de la fachada principal que da frente al vial de acceso, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del último forjado construido (bloque representativo) o hasta la horizontal de la unión de los apoyos de la cercha de cubierta (nave).

La altura máxima establecida podrá superarse en casos debidamente justificados por exigencias de la actividad, siempre que no se superen los 17,5 metros, ni el exceso de altura de lugar al aumento del número de plantas.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

i) ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de parcela cumplirán las condiciones establecidas en los Arts. 25.2 y 54.6 de estas Ordenanzas reguladoras.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)****j) EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN.**

En las edificaciones existentes que se encuentran en "fuera de ordenación" por incumplir los retranqueos establecidos, al no afectar a terrenos dotacionales, ni impedir la ejecución del Plan de Sectorización, se podrán autorizar las obras que exigiese su higiene, ornato y conservación, siempre que se respete el uso actual, de acuerdo con lo establecido en el Art. 103º LOUPMRG.

**3. CONDICIONES DE USO.****3.1 USOS PERMITIDOS.**

- VIVIENDA: Se permitirá únicamente cuando el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales y/o comerciales y la superficie de la parcela en que se ubique no sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup>. En este caso se permitirá una vivienda por parcela, que se situará en el bloque representativo y tendrá una superficie construida máxima de 100 m<sup>2</sup>.
- INDUSTRIAL Y ALMACENAJE: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> Y 4<sup>a</sup>.
- SERVICIOS PÚBLICOS.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

En la subzona Z-1.B.2, además de los usos citados anteriormente se permiten aquellos otros usos compatibles y complementarios de los permitidos en la margen opuesta del vial V-1 (Zona Z-1.C-1) que contribuyan a homogeneizar las características en ambas márgenes del vial V-1 como: Comercial al por mayor y por menor en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, Espectáculos, recreativo y hostelería en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, y dentro del uso industrial, en las categorías permitidas anteriormente, las industrias escaparate.

**3.2 ACTIVIDADES PROHIBIDAS.**

De conformidad con el estudio de impacto ambiental, en el ámbito del Parque Empresarial

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

Terciario, quedan prohibidas las actividades industriales que se relacionan en los siguientes grupos:

- INDUSTRIA TEXTIL Y DE VESTIDO: Las actividades dedicadas a la fabricación de materias primas y tintes.
- INDUSTRIA ALIMENTARIA: Las actividades dedicadas a la fabricación de colorantes.
- INDUSTRIA DE MADERA, CORCHO Y MUEBLES: Las actividades dedicadas a la fabricación de pasta de papel y aglomerados.
- METALURGIA NO FÉRREA Y TRANSFORMADOS METÁLICOS: Maquinas y material de transporte, tratamiento y recubrimiento de metales.
- INDUSTRIAS DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN: Las plantas de hormigón y aserraderos de piedra.
- INDUSTRIA DE PIEL, CUERO Y CALZADO: Fabricación de calzado y otros artículos de cuero a partir de materias primas elaboradas.

**4. CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Reguladoras. Además las edificaciones que alberguen usos terciarios y de industria escaparate se localizarán preferentemente en la zona (Z-1.B.2), grafiada en el plano N° II.1 de zonificación.

**5. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

**ARTÍCULO 79.- ORDENANZA 3ª - AREA DE SERVICIOS MULTIPLES (Z-1.C).**

**1. AMBITO DE APLICACIÓN Y PLANO PARCELARIO.**

- a) Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial grafadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación Z-1.C.
- b) Como se ha expuesto en el Art. 16 de estas Ordenanzas Reguladoras, el Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que no es vinculante.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

b) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: 4.000 m2 con un frente mínimo de 40 metros.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y posteriores (5 metros), se grafian en el plano de zonificación.
- Los retranqueos a linderos laterales no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

máximo en todos los casos del 30 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima de cornisa será de bajo + 3 plantas, equivalente a 14 metros, medida en el punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta.

La diferencia de altura entre cualquiera de los puntos de las fachadas de la edificación no podrá ser superior a 1,50 metros, en cuyo caso será necesario escalonar la edificación.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

En la zona Z-1.C.1 la altura máxima de cornisa podrá alcanzar de forma puntual la altura de Bajo + 4 plantas, equivalente a 17,5 metros de altura. En este supuesto deberá justificarse la adopción de dicha altura, así como su armonización con las características de las alturas de las edificaciones colindantes y con el entorno.

En la zona Z-1.C.2 la altura podrá reducirse hasta Bajo + 2 plantas equivalente a 10,5 metros de altura.

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

### **3. CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

- COMERCIAL: Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- OFICINAS: Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- ESPECTÁCULOS; RECREATIVO Y HOSTELERÍA: Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- EQUIPAMIENTO: Docente: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, Sanitario-Asistencial: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, Socio-cultural: Categorías 1ª, 2ª y 3ª y Deportivo: Categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

**4. CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Reguladoras. Además, los espacios libres de las parcelas se acondicionarán con tratamiento vegetal

**5. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> construidos.

**ARTÍCULO 80.- ORDENANZA 4ª - AREA DE SERVICIOS Y OCIO - RECREATIVO (Z-2).**

**1. AMBITO DE APLICACIÓN Y PLANO PARCELARIO.**

- a) Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial grafadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación Z-2.
- b) Como se ha expuesto en el Art. 16 de estas Ordenanzas Regulatoras, el Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que no es vinculante.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

c) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: 5.000 m2 con un frente mínimo de 50 metros.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y posteriores (5 metros), se grafian en el plano de zonificación.
- Los retranqueos a linderos laterales no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

---

PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un máximo en todos los casos del 40 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima será de bajo + 3 plantas, equivalente a 14 metros, medida en el punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta.

La diferencia de altura entre cualquiera de los puntos de las fachadas de la edificación no podrá ser superior a 1,50 metros, en cuyo caso será necesario escalonar la edificación.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

**3. CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

- OFICINAS: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- ESPECTÁCULOS; RECREATIVO Y HOSTELERÍA: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- EQUIPAMIENTO: Socio-cultural Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y Deportivo: Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

4. **CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Reguladoras. Además, los espacios libres de las parcelas se acondicionarán con tratamiento vegetal

5. **PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 60 m<sup>2</sup> construidos.

**ARTÍCULO 81.- ORDENANZA 5ª - OFICINAS, PEQUEÑA INDUSTRIA Y SERVICIOS A EMPRESAS.(Z-3).**

**1. AMBITO DE APLICACIÓN Y PLANO PARCELARIO.**

- a) Esta Ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial grafadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación Z-3.
- b) Como se ha expuesto en el Art. 16 de estas Ordenanzas reguladoras, el Plan de Sectorización incluye un Plano Parcelario que no es vinculante.

**2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

d) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: 5.000 m2 con un frente mínimo de 50 metros.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y los posteriores (5 metros) que lindan con los límites del Parque y con las zonas verdes, se grafian en el Plano de zonificación.
- Los retranqueos a linderos laterales y a los demás linderos posteriores no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un máximo en todos los casos del 30 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima será de bajo + 3 plantas, equivalente a 14 metros, medida en el punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta.

La diferencia de altura entre cualquiera de los puntos de las fachadas de la edificación no podrá ser superior a 1,50 metros, en cuyo caso será necesario escalonar la edificación.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

**3. CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

- OFICINAS: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- INDUSTRIAL: Industrias vinculadas con actividades de investigación y servicios a las empresas.
- COMERCIAL: Categoría 3<sup>a</sup>
- HOTELERO: Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>. También se permiten los establecimientos hoteleros de 51 a

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

150 habitaciones o con superficie total construida, comprendida entre 1.020 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo. En todos los casos se prohíben los apartahoteles

- ESPECTÁCULOS; RECREATIVO Y HOSTELERÍA: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- EQUIPAMIENTO: Socio-cultural Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> y Deportivo: Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.-

**4. CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Reguladoras.

**5. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> construidos.

## **ARTÍCULO 82.- ORDENANZA 6ª: ZONAS VERDES.**

### **1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas grafiadas en el Plano N° II.1 de "Zonificación" con la denominación (ZV).

### **2. CONDICIONES DE USO Y DIMENSIONADO.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 12.3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978, de 23 de junio), de la superficie destinada por el Plan de Sectorización a espacios libres de dominio y uso público, en las zonas terciarias se destinará

- Un 60 %, como mínimo, a jardines
- Un 40 %, como máximo, a áreas peatonales.

Los espacios destinados a jardines y áreas peatonales cumplirán las condiciones y el dimensionado establecido en el Art. 4 del ANEXO al Reglamento de Planeamiento.

Estas zonas estarán convenientemente urbanizadas con sus correspondientes sendas, encintados y acondicionamiento vegetal. El 50 %, como mínimo, de su superficie estará arbolada y en su urbanización se utilizará el amueblamiento necesario, como bancos, papeleras, fuentes, setos vegetales y similares, que estarán en consonancia con el carácter de estos espacios.

Previo acuerdo municipal, podrá autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato. La superficie ocupada por estas instalaciones no podrá superar el 20 % de la superficie total.

### **3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

Serán de aplicación las establecidas en el TITULOS V de estas Ordenanzas Regulatoras.

## **ARTÍCULO 83.- ORDENANZA 7ª: EQUIPAMIENTOS.**

### **1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas grafiadas en el Plano N° II.1 de "Zonificación" con la denominación (EC, ES y PD).

### **2. CONDICIONES GENERALES.**

Aunque el Plan de sectorización establece la localización, superficie y usos de los espacios destinados a equipamientos, se ha considerado conveniente, a efectos de flexibilizar la ordenación, poder modificar sus emplazamientos y usos de acuerdo con las necesidades que puedan surgir en el futuro.

Por lo tanto podrán modificarse la localización y el uso de los espacios destinados a equipamientos, sin necesidad de modificar el Plan de Sectorización siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Deberá de justificarse motivadamente el cambio de emplazamiento y/o el uso de los equipamientos establecidos en este Plan de Sectorización.
- El cambio del emplazamiento de los equipamientos comercial y social, podrá realizarse únicamente en el interior de la subzona Z-1C
- El cambio del emplazamiento del deportivo, se realizará únicamente en el interior de la zona Z-2.
- Las modificaciones citadas anteriormente, no podrán reducir en ningún caso la superficie de los equipamientos establecida en este Plan de sectorización.
- Los usos permitidos en estos equipamientos serán los establecidos en los apartados siguientes.

### 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIAL Y SOCIAL.

#### 3.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

e) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: La delimitada en el plano de "Zonificación" o en caso de modificación del emplazamiento, la superficie equivalente.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y posteriores (5 metros), se grafian en el plano de zonificación.
- Los retranqueos a linderos laterales no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un máximo en todos los casos del 30 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima de cornisa será de bajo + 3 plantas, equivalente a 14 metros, medida en el

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten las cubiertas, elementos e instalaciones que cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 29.4 de estas Ordenanzas reguladoras

En la zona Z-1.C.1 la altura máxima de cornisa podrá alcanzar de forma puntual la altura de Bajo + 4 plantas, equivalente a 17,5 metros de altura. En este supuesto deberá justificarse la adopción de dicha altura, así como su armonización con las características de las alturas de las edificaciones colindantes y con el entorno.

En la zona Z-1.C.2 la altura podrá reducirse hasta Bajo + 2 plantas equivalente a 10,5 metros de altura.

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

### **3.2 CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

- COMERCIAL: Todas las categorías.
- ESPECTÁCULOS; RECREATIVO Y HOSTELERÍA: Todas las categorías.
- DOCENTE: Todas las categorías
- SANITARIO-ASISTENCIAL: Todas las categorías
- SOCIO-CULTURAL: Todas las categorías
- SERVICIOS PUBLICOS: Todos, excepto mataderos.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

### **3.3 CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Regulatoras. Además, los espacios libres de las parcelas se acondicionarán con tratamiento vegetal

### **3.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO**

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 65 m<sup>2</sup> construidos.

## **4. CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

### **4.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

a) TIPOLOGÍA.

La tipología de la edificación será exenta.

b) ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes se corresponderán con las establecidas en los Planos de "Zonificación" y de "Perfiles Longitudinales".

c) PARCELA MINIMA: La delimitada en el plano de "Zonificación" o en caso de modificación del emplazamiento, la superficie equivalente.

d) RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos frontales (10 metros) y posteriores (5 metros), se grafian en el plano de zonificación.
- Los retranqueos a linderos laterales no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5 metros.

---

**PLAN DE SECTORIZACION DEL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO "PORTO DO MOLLE" (NIGRÁN)**

e) OCUPACION MAXIMA.

La ocupación vendrá definida por los retranqueos establecidos anteriormente, con un máximo en todos los casos del 40 % de la superficie neta de la correspondiente parcela.

f) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima será de bajo + 3 plantas, equivalente a 14 metros, medida en el punto medio de cada una de las fachadas del edificio, desde la rasante del terreno que establezca el correspondiente proyecto de urbanización hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio o forjado que forma la cubierta. Por exigencias de la instalación que deberán ser debidamente justificadas, podrá aumentarse la altura hasta 17,5 metros de altura.

h) SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en Art. 34 de estas Ordenanzas.

#### **4.2 CONDICIONES DE USO.**

Se permiten los siguientes usos:

- DEPORTIVO: Categorías 1<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Categorías: 3<sup>a</sup>.

En caso de no destinarse a equipamiento deportivo, podrán permitirse los usos citadas anteriormente para los equipamientos comercial y social

#### **4.3 CONDICIONES DE ESTETICA Y DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE.**

Serán de aplicación las establecidas en los TITULOS IV Y V de estas Ordenanzas Regulatoras. Además, los espacios libres de las parcelas se acondicionarán con tratamiento vegetal

#### 4.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO

En el interior de la parcela será necesario disponer de espacio para plazas de aparcamiento en proporción a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **ARTÍCULO 84.- ORDENANZA 8ª: VIARIO.**

#### **1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza será de aplicación a la red viaria del Parque Empresarial y Terciario, grafiada en el plano de zonificación, con la denominación V-1, V-2,.....

#### **2. CONDICIONES DE USO.**

Cumplirá las condiciones establecidas en el Art. 52 de estas ordenanzas reguladoras.

#### **3. MODIFICACIONES.**

Al objeto de flexibilizar la ordenación establecida se permite, sin necesidad de modificar el Plan de Sectorización, la modificación del trazado o incluso la supresión de los viales en fondo de saco V-14 y V-16, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La modificación o supresión de dichos viales deberá estar justificada.
- La modificación o supresión no podrá dar lugar a aumentos de edificabilidad, reducción de la superficie destinada a espacio libre, equipamiento, ni de los estándares de aparcamiento.

### **ARTÍCULO 85.- ORDENANZA 9ª: ZONAS DE APARCAMIENTO.**

#### **1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas del Parque Empresarial, grafiadas en el Plano de "Zonificación" con la denominación (AP).

#### **2. CONDICIONES DE USO.**

Cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 50 de estas Ordenanzas.