



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### MUNICIPAL

### CURTIS

*Aprobación definitiva da modificación nº 2 do Plan parcial do sector do SUD.6 Curtis-Teixeiro*

#### ANUNCIO

O Pleno municipal na sesión celebrada o 25 de setembro de 2025, aprobouse definitivamente a modificación nº 2 do Plan parcial do sector do SUD.6 Curtis-Teixeiro

Este acordo publicouse no Diario Oficial de Galicia nº 202 de 20 de outubro de 2025.

Con data 9 de decembro de 2025 inscribiuse o plan parcial no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia (número de rexistro ROTPG/P/83/2025 da Sección II, do Libro I, Tomo V, folla rexistral nº27)

De conformidade co previsto nos artigos 82.3 e 88.4 da Lei 2/2016 do 10 de febreiro do Solo de Galicia e o artigo 199 do Decreto 143/2016 do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia, procédese á publicación da normativa, podendo ademais consultarse o documento íntegro na web do concello no seguinte enlace Urbanismo - PXOM – Modificación do Plan Parcial.

Contra o acordo de aprobación definitiva, que pon fin á vía administrativa e que aproba unha disposición de carácter xeral, poderase interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contados desde o día seguinte ao da publicación, de acordo co disposto no artigo 84.1 da LSG, 201.1 do RLSG, 112.3 da LPACAP e artigos 10 e 46.1 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de que se poida interpoñer calquera outro recurso que se considere procedente.

Curtis, 15 de xaneiro de 2026

O alcalde

Javier Fco. Caínzos Vázquez

**ORDENANZAS REGULADORAS****ÍNDICE****TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****CAPÍTULO 1. GENERALIDADES**

- Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación  
Artículo 2 Obligatoriedad  
Artículo 3 Interpretación de las ordenanzas

**CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

- Artículo 4 Alineaciones  
Artículo 5 Retranqueo  
Artículo 6 Línea de fachada o de edificación  
Artículo 7 Parcela edificable y parcela mínima  
Artículo 8 Edificación aislada o exenta  
Artículo 9 Edificación pareada  
Artículo 10 Edificación adosada  
Artículo 11 Manzana  
Artículo 12 Rasantes  
Artículo 13 Altura de la edificación  
Artículo 14 Altura de planta  
Artículo 15 Altura libre de planta  
Artículo 16 Edificabilidad  
Artículo 17 Superficie máxima edificable  
Artículo 18 Superficie ocupada  
Artículo 19 Ocupación máxima  
Artículo 20 Volumen edificable  
Artículo 21 Volumen máximo  
Artículo 22 Polígono  
Artículo 23 Etapa  
Artículo 24 Fase

**TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

- Artículo 25 Sistemas y zonas  
Artículo 26 Uso industrial  
Artículo 27 Usos compatibles del uso industrial  
Artículo 28 Usos complementarios y tolerados del uso industrial

**CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE DETALLE**

- Artículo 29 Generalidades

**CAPÍTULO 3. PARCELACIONES**

- Artículo 30 Parcelación  
Artículo 31 Parcela mínima  
Artículo 32 Plano parcelario  
Artículo 33 Agrupación de parcelas  
Artículo 34 Segregación de parcelas

**CAPÍTULO 4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 35 Generalidades

Artículo 36 Red viaria

Artículo 37 Alcantarillado

Artículo 38 Red de agua

Artículo 39 Redes de energía eléctrica

Artículo 40 Alumbrado público

**TÍTULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES**

Artículo 41 Marco de aplicación

Artículo 42 Licencias

Artículo 43 Proyectos

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

Artículo 44 Accesos a parcelas

Artículo 45 Rampas

Artículo 46 Obras en las parcelas

Artículo 47 Aparcamientos

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 48 Retranqueo frontal

Artículo 49 Retranqueos laterales

Artículo 50 Retranqueo posterior

Artículo 51 Cerramientos de parcela

Artículo 52 Patios

Artículo 53 Sótanos y semisótanos

Artículo 54 Locales

Artículo 55 Cuerpos volados

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

Artículo 56 Ocupación sobre parcela

Artículo 57 Superficie edificable

Artículo 58 Condiciones de los espacios libres de uso privado

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE USO**

Artículo 59 Usos previstos

Artículo 60 Uso tolerado

Artículo 61 Usos prohibidos

**CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Artículo 62 Emisiones gaseosas

Artículo 63 Aguas residuales

Artículo 64 Ruidos y vibraciones

Artículo 65 Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

**CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Artículo 66 Instalaciones de protección contra incendios

**CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Artículo 67 Generalidades

**CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

- Artículo 68 Red viaria
- Artículo 69 Área de aparcamiento
- Artículo 70 Servicios urbanos
- Artículo 71 Espacios libres de dominio y uso público
- Artículo 72 Equipamiento deportivo
- Artículo 73 Equipamiento social
- Artículo 74 Equipamiento comercial
- Artículo 75 Zona industrial
- Artículo 76 Aplicación general de las normas de cada zona

**GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****CAPÍTULO 1. GENERALIDADES****Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Curtis-Teixeiro; todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y el Reglamento que la desarrolla.

**Artículo 2 Obligatoriedad**

El contenido de estas Ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

**Artículo 3 Interpretación de las ordenanzas**

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal de Curtis, así como en la legislación sectorial de aplicación y demás normativa de obligado cumplimiento.

**CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****Artículo 1 Alineaciones**

Son las líneas perimetrales o linderos que establecen la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos. Se clasifican en:

- Alineaciones exteriores: las que delimitan la parcela con vías públicas o espacios públicos, de acceso o no.
- Alineaciones interiores: las que fijan los límites de la parcela con otras de la misma manzana.

Según su posición, será:

- Lindero frontal: el que delimita la parcela con las vías públicas de acceso.
- Lindero posterior: el que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal, siempre y cuando no sea vía pública.
- Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior, con otras parcelas o espacios libres o zonas verdes.

**Artículo 2 Retranqueo**

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

**Artículo 3 Línea de fachada o de edificación**

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo a la vía pública y a los demás linderos.

**Artículo 4 Parcela edificable y parcela mínima**

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima establecida por su correspondiente ordenanza, es la superficie mínima que ha de tener una parcela para poder ser edificable.

**Artículo 5 Edificación aislada o exenta**

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios abiertos. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos a todos sus linderos.

**Artículo 6 Edificación pareada**

Es la que está adosada por un lindero lateral común a otra construcción de parcela colindante e independiente, aplicándole los retranqueos correspondientes a los linderos restantes.

**Artículo 7 Edificación adosada**

Es la que está formada por varias edificaciones juntas por sus linderos laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

**Artículo 8 Manzana**

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

**Artículo 9 Rasantes**

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según la urbanización ejecutada de los viales.
- b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

**Artículo 10 Altura de la edificación**

Es la altura comprendida entre la cota de implantación elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate, medida desde dicha cota de implantación. La altura de la edificación así definida no podrá superar la altura máxima que se establece en las ordenanzas.

La cota de implantación:

- No superará la cota de la rasante medida en la alineación de la parcela en su punto más elevado.
- No será inferior a la cota de la rasante medida en la alineación de la parcela en su punto más bajo.

**Artículo 11 Altura de planta**

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

**Artículo 12 Altura libre de planta**

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

**Artículo 13 Edificabilidad**

O índice de piso, es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima por la superficie de suelo del área de referencia.

Se expresará en  $m^2/m^2$ .

Edificabilidad de parcela =  $\text{Sup. edificable sobre parcela} / \text{Superficie de parcela}$

Edificabilidad del sector =  $\text{Sup. edificable lucrativa total} / \text{Superficie sector}$

**Artículo 14 Superficie máxima edificable**

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad o de piso (expresado en  $m^2/m^2$ ) que tenga asignado.

**Artículo 15 Superficie ocupada**

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

**Artículo 16 Ocupación máxima**

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada en planta por la edificación con relación a la superficie de parcela.

**Artículo 17 Volumen edificable**

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos de multiplicar la superficie construida de cada planta por su altura.

**Artículo 18 Volumen máximo**

Es el volumen edificable máximo que puede realizarse sobre una parcela, resultado de multiplicar la ocupación máxima por la altura de edificación.

**Artículo 19 Polígono**

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el Plan Parcial tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución y el señalamiento del sistema de actuación.

**Artículo 20 Etapa**

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

**Artículo 21 Fase**

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

**CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO****Artículo 1 Sistemas y zonas**

Dentro del ámbito del Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas:

- Zonas edificables

Industrial

Equipamiento Comercial

Equipamiento Deportivo

Servicios urbanos

- Zonas no edificables:

Red viaria

Zonas de aparcamiento

Espacios Libres de Dominio y Uso Público

**Artículo 2 Uso industrial**

Se define cómo industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

**Artículo 3 Usos compatibles del uso industrial**

Se consideran usos compatibles del industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

- Estaciones de servicio al automóvil y de suministro de combustibles.

**Artículo 4 Usos complementarios y tolerados del uso industrial**

1. Se consideran usos complementarios del industrial:

- Cualquier tipo de uso dotacional así definido en el anexo I.3.4 del RLSG, excepto aquellos que conlleven la pernocta de personas.
- Actividades de hostelería del tipo cafetería/restaurante de uso privado, es decir, ligadas a la instalación industrial.

2. Se considera uso tolerado del industrial el de vivienda unifamiliar ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 60 de estas Ordenanzas.

#### **CAPÍTULO 4. ESTUDIOS DE DETALLE**

##### **Artículo 1 Generalidades**

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes edificables, y concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento. Podrán redactarse estudios de detalle para:

- A) Proceder a la parcelación de manzanas con el fin de obtener mayor proporción de pequeña industria.
- B) Desarrollar las zonas de equipamiento.
- C) En el caso de agrupación de parcelas, para definir las plataformas interiores, las circulaciones y condiciones de contorno.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo de Galicia y los reglamentos que la desarrollen.

#### **CAPÍTULO 5. PARCELACIONES**

##### **Artículo 1 Parcelación**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas.

##### **Artículo 2 Parcela mínima**

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup>.

##### **Artículo 3 Plano parcelario**

El Plan Parcial incluye Plano Parcelario indicativo, no vinculante, que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones de ocupación y edificabilidad que en este documento se detallan.

##### **Artículo 4 Agrupación de parcelas**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las mismas prescripciones urbanísticas que le resultaran de aplicación previamente a la agrupación, no siendo objeto de licencia municipal.

Se permite la aplicación de las prescripciones urbanísticas señaladas en estas Ordenanzas para el nuevo tamaño obtenido, previa aprobación de un Estudio de Detalle que concrete el nuevo volumen resultante y lo integre adecuadamente en el entorno.

##### **Artículo 5 Segregación de parcelas**

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m<sup>2</sup>, su frente no será menor de 10 m y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- La segregación mantendrá los parámetros urbanísticos de ocupación, retranqueos y altura de la parcela originaria, a los efectos de no modificar los volúmenes edificables. Se permite la aplicación de las prescripciones urbanísticas señaladas en estas Ordenanzas para el nuevo tamaño obtenido, previa aprobación de un Estudio de Detalle que concrete el nuevo volumen resultante y lo integre adecuadamente en el entorno.
- Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

#### **CAPÍTULO 6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 1 Generalidades**

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto al respecto en la Ley del Suelo de Galicia y reglamentos que la desarrollen, las ordenanzas municipales, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por este Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, los Proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o todos los polígonos previstos, pero teniendo en cuenta que la suma de ellos constituye un conjunto funcional completo, con instalaciones

en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse atendiendo a la división en polígonos y etapas, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

#### **Artículo 2 Red viaria**

Para el dimensionado de la red viaria, se tendrá en cuenta la legislación, normativa y ordenanzas en vigor en el momento de su redacción.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, adecuado para el paso de vehículos pesados.

Los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

El pavimento de aceras será de hormigón reglado y ruleteado.

Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

#### **Artículo 3 Alcantarillado**

La red de evacuación de aguas y saneamiento será separativa y cumplirá, a efectos de dimensionado y ejecución, las condiciones mínimas que para esta infraestructura establezcan las ordenanzas municipales de aplicación, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

#### **Artículo 4 Red de agua**

La red de abastecimiento de agua habrá de cumplir, a los efectos de dimensionado y ejecución, las condiciones mínimas exigidas para esta red por las ordenanzas municipales, y las que adicionalmente puedan exigir los servicios técnicos municipales.

No obstante en los Proyectos de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

#### **Artículo 5 Redes de energía eléctrica**

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las que a continuación se señalan, si bien y a los efectos de dimensionado y ejecución, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales, a las condiciones que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales y la normativa vigente en esta materia.

- La red de alta tensión (AT) será subterránea, enterrada bajo tubo de doble pared PEAD de 160 mm, con protección de hormigón.
- Las redes de media tensión (MT) y de baja tensión (BT) serán de tipo subterráneo con conductores aislados.
- La tensión en la red de AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 V.
- Los centros de transformación serán preferentemente prefabricados de superficie para entradas y salidas subterráneas y capacidad para dos transformadores, aunque se admiten otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.
- La acometida se realizará desde el lmite de parcela con una caja de seccionamiento.
- Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los establecidos por las ordenanzas municipales, o en su defecto, los indicados por la compañía distribuidora.
- La instalación cumplirá lo dispuesto en los Reglamentos vigentes en materia de electricidad y las normas de la compañía distribuidora.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten a la situación del momento y a las características del terreno.

#### **Artículo 6 Alumbrado público**

Los proyectos de Alumbrado Público deberán cumplir con el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, así como el resto de la normativa vigente en el momento de su redacción.

A los efectos de dimensionado y ejecución, seguirán las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.



Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente, de elevada estanqueidad y alta eficiencia energética.

Las lámparas serán tipo led o de otra tecnología superior en cuanto a eficiencia y ahorro energético.

En el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que, sin merma de calidad y/o cantidad, se adapten mejor a la situación del momento y a las características del terreno.

## **NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES**

#### **Artículo 1 Marco de aplicación**

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

#### **Artículo 2 Licencias**

Estarán sujetos a previa licencia los actos así recogidos en la Ley del Suelo de Galicia y el reglamento que la desarrolla, o aquella norma legal que las modifique o sustituya.

El Concello podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con la legislación urbanística de aplicación, con el planeamiento municipal en vigor y las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 3 Proyectos**

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

### **CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA**

#### **Artículo 1 Accesos a parcelas**

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado. Se podrán disponer de más accesos a la parcela en casos adecuadamente justificados, por necesidades de la actividad, el proceso productivo o por las dimensiones de las parcelas.

Los accesos tendrán un ancho máximo de 5,00 m salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso industrial que se de en ella, se acredite la necesidad de un ancho superior.

El acabado de las aceras en las zona de acceso a las parcelas será de hormigón armado sin ningún otro tipo de pavimento. Se insertará una rejilla en el pavimento que cubra toda la longitud del acceso, impidiendo la salida de cualquier vertido desde la parcela al sistema viario; este efluente será incorporado al sistema de saneamiento interior de la parcela.

El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

#### **Artículo 2 Rampas**

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, se realizarán de tal modo que cumplan la legislación y demás normativa en vigor en materia de accesibilidad, a fin de no generar barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación y tránsito.

Se cumplirá la normativa vigente en materia de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas para las obras de urbanización y para toda clase de edificios.

#### **Artículo 3 Obras en las parcelas**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

En toda obra de nueva planta o derribo, y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, deberá colocarse un vallado de protección de dos metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar separada de la zona de circulación de vehículos un mínimo de 0,60 m, para permitir el paso de peatones con seguridad.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, el vallado se colocará en la alineación.

El vallado no será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las citadas normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera, y ofrezca las debidas condiciones de seguridad para la circulación por la vía pública.

Cuando las obras o instalaciones supongan, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá la colocación durante las obras de trabajo, de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, se podrá limitar el trabajo a determinadas horas.

La instalación de vallados tendrá en todo caso la consideración de provisional, con una duración coincidente con la de la obra; por esto desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre el viario al tránsito público.

#### **Artículo 4 Aparcamientos**

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, así como las dimensiones de las plazas de aparcamiento, deberá cumplir con lo establecido en la LSG, el RLSG, la normativa sectorial en materia de accesibilidad, o aquella que esté en vigor en el momento de su aprobación.

##### **Aparcamientos en el interior de las parcelas**

En las parcelas privadas se reservará para aparcamiento en el interior de la parcela de una superficie no inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en las plantas bajo rasante. Podrá aprovecharse la zona de retranqueo para acoger la reserva de aparcamiento dentro de las parcelas.

En todo caso las zonas de aparcamiento cumplirán con la reserva de plazas adaptadas fijada en la normativa sectorial en materia de accesibilidad.

### **CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 1 Retranqueo frontal**

Las fachadas frontales de las edificaciones deberán situarse con un retranqueo mínimo de 10 m.

#### **Artículo 2 Retranqueos laterales**

Las fachadas de las edificaciones a linderos laterales deberán situarse respetando un retranqueo mínimo de:

- 10 m en parcela para industria general aislada.  
en parcela de equipamiento comercial y deportivo.
- 5 m en parcela para industria media aislada.  
en parcela extrema de agrupación para industria adosada.
- 0 m en parcela para industria adosada en los demás casos.

La agrupación de industria adosada tendrá un frente máximo de 150 m dejando un espacio mínimo de 6 m entre agrupaciones.

#### **Artículo 3 Retranqueo posterior**

Las fachadas de las edificaciones a lindero posterior deberán situarse respetando un retranqueo mínimo de:

- 10 m en parcela para industria general aislada.
- 10 m en parcela de equipamiento comercial y deportivo.
- 5 m en parcela para industria media aislada e industria adosada.

#### **Artículo 4 Cerramientos de parcela**

El cerramiento de los límites de las parcelas a vías o espacios de uso público, será como máximo de 1,00 m de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,00 m en total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión. Los elementos de cierre con parcelas colindantes no superarán los 2,00 m de altura, y podrán ser opacos.

Excepcionalmente, se autorizarán cierres con características distintas a las mencionadas cuando estos se encuentren justificados, en función de la actividad específica que en estas parcelas se desarrolle. Cuando el cerramiento entre parcelas esté conformado por setos, éstos deberán mantenerse en condiciones de salubridad e higiene, debiendo podarse para que no invadan la propiedad colindante.

En el caso de parcelas públicas, con destino a equipamientos, servicios urbanos e instalaciones, se permite la instalación de cierres que no cumplan las condiciones anteriores, a fin de posibilitar un mejor desempeño del uso público al que se destinan.

#### **Artículo 5 Patios**

Podrán ser abiertos o cerrados.

Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

#### **Artículo 6 Sótanos y semisótanos**

Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los sótanos y semisótanos se podrán destinar a local de trabajo siempre y cuando cumplan con la legislación sectorial en vigor que les resulte de aplicación; en especial la referente a lugares de trabajo y de prevención de riesgos laborales.

Los sótanos que se destinen a aparcamiento deberán cumplir las prescripciones que en materia de aparcamiento establezcan las ordenanzas municipales y la legislación que le sea de aplicación.

#### **Artículo 7 Locales**

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo deberán cumplir lo dispuesto, al respecto, en la legislación vigente y en especial en materia de Prevención de Riesgos Laborales, y Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 8 Cuerpos volados**

Se entiende por cuerpos volados aquellos así definidos en el RLSG, o aquella normativa que lo modifique o sustituya.

Se prohíbe que los vuelos invadan los espacios de dominio público; podrán ocupar los retranqueos mínimos obligatorios. En todo caso deberán situarse a una altura superior a 3 m sobre la rasante del terreno en todos sus puntos.

Se prohíben los vuelos en el caso de parcela para industria adosada.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

Los vuelos situados en las fachadas de los edificios hacia otras parcelas, tendrán una longitud de vuelo máxima igual a la mitad de la longitud total de la fachada en la que se sitúen, y una profundidad máxima de 1,5 m medido perpendicularmente a la fachada en todos sus puntos.

Los vuelos situados en las fachadas frontales de los edificios no tendrán limitación en su longitud, y tendrán una profundidad del vuelo que no superará 1,5 m medido perpendicularmente a la fachada en todos sus puntos.

Los vuelos que se sitúen sobre espacios libres privados, sin invadir las zonas de retranqueo, no tendrán limitación en su longitud ni en su profundidad.

### **CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

#### **Artículo 1 Ocupación sobre parcela**

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

#### **Artículo 2 Superficie edificable**

La determinación de la superficie edificable se realizará conforme a lo establecido en el artículo 41.4 de la LSG, y el artículo 64.5 del Reglamento que la desarrolla.

#### **Artículo 3 Condiciones de los espacios libres de uso privado**

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 3 m sobre la rasante del terreno en todos sus puntos, cumpliendo las condiciones establecidas para ellos en el artículo 55 de la presente normativa.

Se podrán destinar aparcamientos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe la utilización de estos espacios para vertido de residuos.

### **CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 1 Usos previstos**

Serán los especificados en el Plano de Zonificación del Plan Parcial y en las Presentes Ordenanzas.

Estas ordenanzas establecen usos permitidos y prohibidos. A este respecto, se establece el siguiente régimen de asignación de usos:

- a) Usos permitidos: usos que se ajustan a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Los usos permitidos podrán ser principales, compatibles, complementarios o tolerados.
  - a-1) Uso principal: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de edificabilidad.
  - a-2) Usos compatibles: usos permitidos que el planeamiento considera que pueden sustituir en su totalidad o en parte al principal.
  - a-3) Usos complementarios: usos permitidos que el planeamiento considera que pueden sustituir al principal en determinada proporción, sin que este pierda su carácter; es decir, que el uso principal siga contando con mayor superficie edificable.
  - a-4) Uso tolerado: uso permitido por el planeamiento en las condiciones concretas que se definen en el artículo siguiente.
- b) Usos prohibidos: usos que son contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

#### **Artículo 2 Uso tolerado**

Se tolerará el uso residencial vinculado a vivienda de guarda, con las siguientes condiciones:

- Una vivienda por parcela y que esté adscrita a la actividad, de modo que en la licencia de actividad así quedará reflejado.
- La vivienda se someterá a la normativa de habitabilidad vigente.
- En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda disponga de:
  - a) Acceso independiente de la actividad.
  - b) Ventilación directa de todos los locales vivideros.
  - c) Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- La unidad “vivienda” debe constituir un sector de incendio respecto a la actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 3 Usos prohibidos**

Se prohíbe cualquier uso no incluido en las presentes ordenanzas.

### **CAPÍTULO 12. CONDICIONES HIGIÉNICAS**

#### **Artículo 1 Emisiones gaseosas**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación, aprobada por el Ayuntamiento o Administraciones competentes.

#### **Artículo 2 Aguas residuales**

La red de saneamiento será separativa.

Se dispondrá, también, una arqueta de toma de muestras en el colector de vertido a la red general para cada una de las industrias a instalar.

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que no cumpla con las condiciones de vertido fijadas en las ordenanzas municipales.

#### **Artículo 3 Ruidos y vibraciones**

Se establece una única Área Acústica en el ámbito del presente Plan Parcial, en la que en el ambiente exterior, exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos, ruidos que excedan los 75 dBA (tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 según redacción aprobada en el Decreto 1038/2012).

**TABLA A. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES**

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	-	-	-

Según el artículo 14 del citado Real Decreto, en las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

- a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

- b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

En el ambiente interior de los recintos regirán las disposiciones que resulten de aplicación por la normativa sectorial de aplicación. Así mismo, deberá tenerse en cuenta los objetivos de calidad para las vibraciones establecidos en el citado Real Decreto, así como en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias.

#### **Artículo 4 Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, las instalaciones industriales y demás usos deberán cumplir las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o Entidad Gestora.

### **CAPÍTULO 13. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

#### **Artículo 1 Instalaciones de protección contra incendios**

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas deberán observar las medidas que, respecto de la prevención y protección de incendios, se contenga en las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento, el Código Técnico de la Edificación, y en su caso las correspondientes ordenanzas municipales.

### **CAPÍTULO 14. CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Artículo 1 Generalidades**

- La composición será libre.
- Será obligado el tratamiento de fachada en todo el perímetro.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán de ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

- En el polígono industrial, los rótulos deberán de ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria
- Se colocarán, en cada cruce, señales de localización compuestas por los rótulos de identificación de cada calle.
- Se situará en el acceso de cada parcela la numeración de éstas.
- Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

## **CAPÍTULO 15. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

### **Artículo 1 Red viaria**

#### **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y de las redes de instalaciones urbanas.

#### **Condiciones de uso:**

Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.
- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de las parcelas.

#### **Condiciones de dominio:**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la red viaria pasará a propiedad pública.

### **RESERVA VIARIA:**

Se corresponde con los terrenos así señalados en los planos de ordenación. Su objetivo es posibilitar la ejecución de una segunda conexión del sector con la carretera N-634.

Este viario se ejecutará en el momento que se considere necesario. Su ejecución deberá contar con la autorización expresa de la administración titular de la vía, la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia, y una vez ejecutado pasará a formar parte del sistema viario del sector, resultándole de aplicación lo establecido en esta normativa para la red viaria.

En caso de no ejecutarse conjuntamente con el resto del sector se urbanizará como espacio libre, debiendo estar ajardinado con un diseño que facilite su posterior conversión en viario.

### **Artículo 2 Área de aparcamiento**

Son los espacios destinados a este fin en el desarrollo del planeamiento. Se sitúan en dos zonas específicas señaladas en los planos de ordenación.

- Condiciones de ocupación y edificabilidad: En general se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, pérgolas e instalaciones urbanas.
- Condiciones de uso: estacionamiento de vehículos.
- Condiciones de dominio: Una vez ejecutadas las obras de urbanización, las áreas de aparcamiento pasaran a propiedad pública.

Así mismo, en estas dos áreas de uso aparcamiento, al no estar destinadas a la circulación de vehículos, se permitirán instalaciones vinculadas a la actividad de formación en seguridad viaria, y enseñanza práctica de la conducción de vehículos y RPAs (drones), justificando la no afección a la funcionalidad ni seguridad viaria.

### **Artículo 3 Servicios urbanos**

Son los espacios destinados a este fin en el desarrollo del planeamiento.

#### **Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso:**

Responderán a las necesidades de cada instalación o servicio en su caso (subestación eléctrica, depuradora, etc.).

No se establecen condiciones de retranqueo.

#### **Condiciones de dominio:**

Será el correspondiente a su destino.

### **Artículo 4 Espacios libres de dominio y uso público**

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

No son edificables, si bien se podrán realizar construcciones auxiliares e instalaciones, con las limitaciones establecidas en el artículo 70.7 del RLSG, o aquel que lo modifique o sustituya, y altura máxima de una planta o 5 m.

**Condiciones de uso:**

Se destinarán a parques y jardines.

Se permite el paso de líneas de ferrocarril, debidamente señalizadas, conducentes a los posibles apartaderos que se construyan en el interior de las parcelas.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Deberán incluir un mínimo de 121 árboles, en cumplimiento de la reserva de arbolado establecida en el artículo 42.2.d) de la LSG.

**Condiciones de dominio:**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los espacios libres pasarán a propiedad pública.

**Artículo 5 Equipamiento deportivo**

Son los espacios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes.

**Condiciones de parcelación:**

Las parcelas corresponderán al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

Dichas parcelas son indivisibles.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

Se permiten las construcciones necesarias para estos usos, tales como pabellones cubiertos e instalaciones complementarias.

- Ocupación máxima: 10 % y dentro del área señalada en el plano nº 7 Parcelario indicativo. Retranqueos.
- Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 10 m.
- Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.
- Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Se destinarán a aquellos usos que comprenden las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán: Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

**Condiciones de dominio:**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona deportiva pasará a propiedad pública

**Condiciones de aparcamientos:**

No se establece dotación mínima de aparcamiento. Su diseño tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

**Artículo 6 Equipamiento social****Condiciones de parcelación:**

Las parcelas corresponderán al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.



**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

Se permiten las construcciones necesarias para estos usos y sus instalaciones complementarias.

- Retranqueos: Frontal: 10m

Lateral y posterior 10 m

- Ocupación máxima: 50%
- Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 10 m
- Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m

• Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Alcanza a los locales destinados a usos de tipo cultural, asistencial, sanitario, de cuerpos de seguridad, servicios administrativos, oficinas de información y locales de relaciones humanas en general.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán: Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

**Condiciones de dominio:**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de Equipamiento Social será considerada de dominio público.

**Condiciones de aparcamiento:**

No se establece dotación mínima de aparcamiento. Su diseño tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

**Artículo 7 Equipamiento comercial****Condiciones de parcelación:**

La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

Se permiten las construcciones necesarias para estos usos y sus instalaciones complementarias.

- Retranqueos: Frontal: 10 m.

Lateral y posterior. 10 m.

- Ocupación máxima: 60%
- Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura de la edificación: La requerida por el tipo de instalación, máxima tres plantas, 10 m
- Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.

• Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Comprenderá los edificios o locales destinados a actividades de suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor o a la prestación de servicios a particulares, con las construcciones complementarias para almacenamiento de los mismos.



Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

- Se consideran usos compatibles del uso comercial:

a) Oficinas para actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, servicios logísticos, centros de informática y de comunicaciones, actividades de hostelería, y cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos.

b) Estaciones de servicio al automóvil y de suministro de combustibles.

c) Hotelero.

• Se consideran usos complementarios del comercial cualquier tipo de uso dotacional así definido en el anexo I.3.4 del RLSG, excepto aquellos que conlleven la pernocta de personas.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán: Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga

Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

#### **Condiciones de dominio:**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de Equipamiento Comercial será considerada de dominio privado.

#### **Condiciones de aparcamiento:**

Cada parcela justificará la dotación de aparcamiento, en función del uso al que se destine, según los ratios establecidos en la Ley del Suelo de Galicia o aquella norma legal que la modifique o sustituya. Además se tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

### **Artículo 8 Zona industrial**

#### **1- PARCELA PARA INDUSTRIA ADOSADA**

##### **Condiciones de parcela:**

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Fondo mínimo: 30 m
- Frente mínimo: 10 m

##### **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

- Retranqueos: Frontal: 10 m

Posterior: 5 m

Lateral: 5 m en parcela extremo de la agrupación; 0 m en los demás casos.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

- Ocupación máxima: 75%
- Edificabilidad máxima: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 2

El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

En uso administrativo y de servicio se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 25 % de la ocupación permitida en planta baja.

- Altura máxima de la edificación: 7,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
- Altura libre de planta, mínimo:

3,50 m en uso industrial

2,50 m en uso administrativo y de servicios.

- Tipo de edificación: adosada. La agrupación tendrá un frente máximo de 150 m dejando un espacio mínimo de 6 m entre agrupaciones.

- Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Conforme a lo establecido en los artículos 26 y siguientes de esta normativa.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán: Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

**Condiciones de dominio:**

A todos los efectos, la zona de parcela para industria adosada será considerada de Dominio Privado.

**Condiciones de aparcamientos:**

La superficie para aparcamiento será, como mínimo, el 10 % de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

Cada parcela justificará la dotación de aparcamiento, en función del uso al que se destine, según los ratios establecidos en la Ley del Suelo de Galicia o aquella norma legal que la modifique o sustituya. Además se tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

**2 - PARCELA PARA INDUSTRIA MEDIA AISLADA****Condiciones de parcela:**

- Superficie mínima: > 1.500 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 20 m.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

- Retranqueos: Frontal: 10 m.

Lateral y posterior 5 m.

En las soluciones en esquina en que exista retranqueo lateral y frontal a dos o más calles, se considerará para ambos el retranqueo mayor.

- Ocupación máxima: 65%
- Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 2

El uso industrial se desarrollará en una sola planta.

En uso administrativo y de servicio se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 20 % de la ocupación permitida en planta baja.

- Altura máxima de la edificación: 10,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
- Altura libre de planta, mínimo: 3,50 m en uso industrial.  
2,50 m en uso administrativo y de servicios.
- Tipo de edificación: exenta.

- Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.
- Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Conforme a lo establecido en los artículos 26 y siguientes de esta normativa.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán: Jardines

Espacios peatonales

Aparcamientos

Paso de vehículos

Carga y descarga.

Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

**Condiciones de dominio:**

A todos los efectos, la zona de parcela para industria media exenta será considerada de Dominio Privado.

**Condiciones de aparcamientos:**

La superficie para aparcamiento será, como mínimo, del 10 % de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

Cada parcela justificará la dotación de aparcamiento, en función del uso al que se destine, según los ratios establecidos en la Ley del Suelo de Galicia o aquella norma legal que la modifique o sustituya. Además se tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

**3 - PARCELA PARA INDUSTRIA GRANDE AISLADA****Condiciones de parcela:**

- Superficie mínima: > 10.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 20 m

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

- Retranqueos: Frontal: 10 m  
Lateral y posterior 10 m.
- Ocupación máxima: 40%
- Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 2

El uso Industrial se desarrolla en una sola planta.

En uso administrativo y de servicio se permite una entreplanta que ocupe como máximo el 20 % de la ocupación permitida en planta baja.

- Altura máxima de la edificación: 10,00 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
- Altura libre de planta, mínimo:  
3,50 m en uso industrial  
2,50 m en uso administrativo y de servicios.
- Tipo de edificación: exenta.
- Separación entre edificios en la parcela: Mínima 6 m.
- Patios: Podrán ser abiertos o cerrados. Tendrán unas dimensiones mínimas que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de iluminación y ventilación.

**Condiciones de uso:**

Conforme a lo establecido en los artículos 26 y siguientes de esta normativa.

- Usos en los espacios libres:

Se permitirán:      Jardines

                 Espacios peatonales

                 Aparcamientos

                 Paso de vehículos

                 Carga y descarga.

                 Almacenaje

No se permitirán: Depósito de residuos.

**Condiciones de dominio:**

A todos los efectos, la zona de parcela para industria media exenta será considerada de Dominio Privado.

Condiciones de aparcamientos:

La superficie para aparcamiento será, como mínimo, del 10 % de la superficie en planta destinada a fabricación y almacenaje.

Cada parcela justificará la dotación de aparcamiento, en función del uso al que se destine, según los ratios establecidos en la Ley del Suelo de Galicia o aquella norma legal que la modifique o sustituya. Además se tendrá en cuenta la normativa sectorial en materia de accesibilidad en vigor, así como las ordenanzas municipales, reservando las plazas de aparcamiento adaptadas a personas con movilidad reducida que resulten necesarias.

**Artículo 9 Aplicación general de las normas de cada zona**

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

2026/254