

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

## MUNICIPAL

### VALGA

#### Urbanismo e Patrimonio

#### *PLAN PARCIAL DO SECTOR DE CHAN URBANIZABLE S-104*

#### *TÍTULO 1. NORMAS GENERALES*

##### *Artículo 1. Naturaleza, ámbito y vigencia*

La entrada en vigor del Plan Parcial queda supeditada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Municipal de Valga, documento que redefine el sector S-I04\*.

Las presentes ordenanzas desarrollan las determinaciones para el uso industrial de las edificaciones que se pretendan realizar dentro del sector de suelo urbanizable S-I04\* delimitado en la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Municipal de Valga, así como la ampliación de los usos industriales existentes.

Las presentes ordenanzas son de aplicación obligatoria para la redacción de Estudio de Detalle, Proyectos de Urbanización, de Parcelación y de Edificación, tanto privados como de carácter público, que se pretendan realizar dentro del sector S-I04\*.

##### *Artículo 2. Alcance normativo de los documentos*

El alcance normativo del presente Plan Parcial deriva del contenido de los documentos que lo integran. Ordenanzas Reguladoras, Estudio Económico, Plan de Etapas, Memoria de Sostenibilidad Económica y Planos de Ordenación, que tendrán carácter obligatorio.

La cartografía a escala 1/1.500 que constituye la base cartográfica sobre la que se dibujó la planimetría tendrá el carácter de cartografía municipal oficial, y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento, o cualquier solicitud de licencia urbanística.

##### *Artículo 3. Desarrollo obligatorio*

Para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, así como los proyectos de parcelación, edificación e instalaciones pertinentes.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

#### *Artículo 4. Cumplimiento de la legislación vigente*

El cumplimiento de las normas y preceptos contenidos en esta normativa no exime de la obligatoriedad de cumplir las restantes disposiciones, vigentes, o que puedan ser dictadas, sobre las distintas materias afectadas en cada caso. En los supuestos no contemplados en estas ordenanzas reguladoras, se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual nº 1 del PGOM de Valga, en el propio PGOM de Valga, y en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), el resto de normativa sectorial de aplicación, o aquella que la modifique o sustituya.

#### *Artículo 5. Sistema de actuación*

El sector S-I04\* se desarrollará por el sistema de actuación directo de COOPERACIÓN, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa.

#### *Artículo 6. Fases de ejecución*

El sector se desarrollará en una única fase de ejecución y gestión.

Únicamente se prevé la ejecución posterior de un pequeño tramo de vial que, en caso de ser necesario, ejercerá de conexión con el sector delimitado por el sur denominado S-I05\*; pero esta zona se urbanizará conjuntamente con el resto del sector como zona verde, por lo que en la fase única de urbanización del sector no quedará ninguna zona sin urbanizar.

#### *Artículo 7. Definiciones*

A efectos de estas ordenanzas, los términos indicados a continuación tendrán el significado que se expresa en este apartado.

- Espacios libres interiores a la parcela: son aquellos espacios de uso privativo no ocupados por la edificación.
- Ocupación: es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser sobre rasante (en superficie) o bajo rasante (en sótanos).
- Volumen edificado: es la suma de los volúmenes edificados correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por el número de plantas.
- Edificación aislada o exenta: es aquella que se encuentra separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.
- Edificación adosada: es la edificación que se apoya en las lindes laterales de la parcela formando una fila o hilera.
- Rasante existente: es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto al plano horizontal que corresponde con la realmente existente.
- Rasante propuesta: es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto al plano horizontal que corresponde con la rasante propuesta en la ordenación.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

- Alineación: línea definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, que fija el límite entre los terrenos de uso o dominio público, de las parcelas o de los espacios libres de uso privado. La alineación asimismo conlleva el cambio de ordenanza de aplicación.
- Línea cambio de ordenanza: línea definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, que fija el límite entre los terrenos con diferente ordenanza asignada.
- Retranqueo: distancia entre la edificación y los linderos de la parcela en la que se asienta; se mide perpendicularmente a los mismos.

### *Artículo 8. Condiciones generales de los usos*

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

Los usos se dividen en las siguientes categorías: global, compatible y prohibido. Esta división coincide con la utilizada en el PGOM de Valga en vigor (a fin de facilitar su interpretación), y es función de la adecuación a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de usos entre sí.

La compatibilidad de uso se establece en cada Ordenanza, debiéndose cumplir en todo caso las disposiciones generales y particulares de usos del PGOM de Valga.

La Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia, o aquellas que las modifiquen o sustituyan, determinarán el procedimiento para la regulación de las condiciones exigibles en la implantación de las instalaciones permitidas en el ámbito del Plan Parcial.

Genéricamente se definen los siguientes usos en el ámbito del Plan Parcial:

#### USO GLOBAL:

- Uso industrial: comprende las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se autorizan todas las categorías.

#### USO COMPATIBLE:

- Uso residencial: se autoriza el uso residencial vinculado a vivienda de guarda con una superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>, en una industria, nave o explotación situada en parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad. Deberá cumplir la normativa de habitabilidad de viviendas vigente, a fin de garantizar unas condiciones de bienestar y descanso adecuadas, priorizando localizaciones que reciban las mínimas afecciones derivadas de la actividad industrial, y previendo elementos (preferiblemente vegetales) que amortigüen los efectos de las instalaciones que la rodeen. Tendrán un acceso independiente del empleado por los vehículos pesados, y estará correctamente iluminado.



- Uso terciario: es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público por las empresas, organismos o particulares. Este uso se divide en las siguientes categorías:

Clase A Hospedaje: es el servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, con o sin restaurante, colegios mayores y residencias de estudiantes. Se admite la Categoría B.

Clase B Comercio: comprende el servicio destinado a compraventa de bienes o mercancías. Incluye desde el pequeño comercio hasta el comercio almacenista, grandes superficies comerciales, concesionarios y compraventa de vehículos. Se admiten todas las categorías.

Clase C Oficinas: es el uso cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, de gestión, financieros, de información, profesionales u otros, bien a las empresas o a los particulares. Integra tanto las actuaciones en que dichas actividades constituyen la función principal, como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios, que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal. Se admiten todas las categorías.

Clase D Salas de Reunión: es el uso correspondiente a los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos relacionados en el Decreto 292/2004, de 18 de noviembre, por el que se aprueba el Catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Galicia. Se admiten todas las categorías.

- Uso garaje-aparcamiento: es el correspondiente a la guarda y estacionamiento habitual de vehículos, en superficie de parcela, sótanos u otras plantas de la edificación. Se admiten todas las categorías.
- Uso dotacional: es el que tiene por finalidad la provisión de equipamientos que haga posible la educación, enriquecimiento cultural, salud, etc., de las personas, y la de proporcionar los servicios administrativos necesarios a la población. Deberá cumplir la normativa de habitabilidad de viviendas vigente, a fin de garantizar unas condiciones de bienestar y descanso adecuadas, priorizando localizaciones que reciban las mínimas afecciones derivadas de la actividad industrial, y previendo elementos (preferiblemente vegetales) que amortigüen los efectos de las instalaciones que la rodeen. Tendrán un acceso independiente del empleado por los vehículos pesados, y estará correctamente iluminado.
- Uso infraestructuras: se corresponde con los relacionados con los servicios de suministro de agua, energía, saneamiento, telecomunicaciones y similares. Se tendrá en cuenta especialmente lo establecido en el apartado 5 del artículo “5.8.2. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica”, de la normativa del PGOM de Valga, que dice textualmente “excepcionalmente en las áreas de uso industrial, se podrán autorizar, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir estos por los trazados que se señalen por el Concello”.



## TÍTULO 2. NORMAS COMUNES A LA EDIFICACIÓN

### Artículo 9. Parámetros y determinaciones reguladoras

En el ámbito del Plan Parcial, la edificación se adecuará a las ordenanzas particulares, planos de ordenación y a los parámetros establecidos, que tendrán el carácter de máximos.

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen para cada tipo son:

- Alineación y retranqueo.
- Ocupación máxima.
- Altura máxima y número de plantas.
- Edificabilidad máxima.
- Frente mínimo de parcela a vía pública.
- Superficie mínima de parcela.
- Usos.
- Aparcamiento.

El Plan Parcial no establece la parcelación del sector. Será el correspondiente Proyecto de Reparcelación el que efectuará la parcelación, cumpliendo siempre con la ordenanza de aplicación, y en donde se asignará la edificabilidad exacta de cada una de las parcelas, no superándose nunca el máximo establecido en el Plan Parcial para cada manzana.

### Artículo 10. Alineaciones y ocupación máxima

Las alineaciones son las definidas en los planos de ordenación y son obligatorias.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar a cada una de las parcelas resultantes, los retranqueos fijados en la ordenanza que le resulte de aplicación.

### Artículo 11. Superficie edificable

Para los efectos de su cálculo se estará a lo establecido por la LSG, en cuanto al cómputo de la edificabilidad.

### Artículo 12. Sótanos y semisótanos

Se permiten los semisótanos; en el uso industrial y comercial se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menos de 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten los sótanos que podrán destinarse a uso garaje-aparcamiento e instalaciones al servicio del edificio (calefacción, cuartos de ascensores, centros de transformación, etc.), además de los que se permitan específicamente para cada uso. Queda prohibido emplear los sótanos como locales de trabajo.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

*Artículo 13. Condiciones de seguridad*

Se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales, en el Documento Básico de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

*Artículo 14. Vuelos de la edificación*

Se prohíbe que los vuelos invadan los retranqueos mínimos obligatorios, así como los espacios de dominio público.

*Artículo 15. Elementos especiales*

Se permite la instalación de tótems publicitarios hasta una altura máxima de 25 m.

Se permite, por necesidades propias de los procedimientos industriales, sobrepasar las alturas máximas establecidas en las ordenanzas edificatorias con elementos especiales, tales como chimeneas, silos, almacenes verticales, depósitos elevados y demás elementos exentos, propios de la actividad industrial, lo que deberá justificarse convenientemente en el Proyecto respectivo que desarrolle la actividad. Su implantación deberá contar con medidas de integración ambiental de los distintos elementos de cara a minimizar su impacto en el territorio.

*Artículo 16. Resto de parámetros*

En los aspectos no definidos en estas Ordenanzas Regulatoras, se atenderá a la Normativa Urbanística Municipal.

**TÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE URBANIZACIÓN***Artículo 17. Condiciones de urbanización*

1. El Proyecto de Urbanización debe respetar las rasantes fijadas en los planos de ordenación para el vial del límite oeste del sector (RV-04), así como la cota de explanación prevista para las parcelas Industrial 1 e Industrial 2, a fin de evitar su inundabilidad, ya que es una condición expresa fijada en el estudio hidrológico-hidráulico. Estas cotas únicamente se podrán modificar de forma apreciable si hay un estudio técnico específico que lo justifique; así sólo se permitirán pequeños ajustes de rasantes derivadas de la mayor definición técnica del Proyecto de Urbanización y, en todo caso, elevando la rasante establecida por el Plan Parcial de cara a garantizar la no inundabilidad del ámbito.

En el resto de los viales previstos en el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización podrá ajustar justificadamente sus determinaciones, cumpliendo en todo caso el mínimo legal establecido en la legislación sectorial de aplicación.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

2. El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial podrá ajustar justificadamente el número de plazas de aparcamiento públicas prevista así como su disposición, la cual se define en los planos de ordenación. En todo caso, el número final de plazas de aparcamiento públicas que prevea el Proyecto de Urbanización deberá cumplir con lo establecido en la LSG, el RLSG, y la normativa sectorial en materia de accesibilidad que esté en vigor en el momento de su aprobación.

3. El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial podrá ajustar las determinaciones respecto del carril bici justificadamente, cumpliendo en todo caso las determinaciones legales establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

4. El Proyecto de Urbanización deberá promover sistemas eficientes y de ahorro, fuentes de energía renovables y la reutilización de las aguas.

#### *Artículo 18. Condiciones particulares para la ejecución de las zonas verdes*

En la ejecución de los espacios libres delimitados sobre el dominio público hidráulico así como en las zonas de servidumbre (el EL-3 y parte del EL-1), se respetará en lo posible la vegetación de ripícola existente que presente buen estado fisiológico. Así mismo, la urbanización de estas zonas será lo más natural posible, empleando criterios de mínima intervención en el terreno.

La ejecución de los espacios libres situados en contacto con el límite sureste del sector (EL-2 y parte del EL-1), en la zona de transición entre el uso residencial y el industrial, se establece la plantación preferente de arbolado en marcos de 3×3 m, con el objetivo de que ejerza de barrera visual y acústica entre el uso residencial y el industrial. Las especies a emplear serán las autóctonas de la zona y que no presenten unas necesidades hídricas diferentes a las existentes, con el objetivo de lograr una buena adaptación y persistencia. Así mismo también se evitará plantaciones monoespecíficas; en su lugar se recomienda el empleo de diferentes especies a fin de favorecer la diversidad biológica. El diseño del ajardinamiento evitará las formaciones lineales y artificiales, que supongan la creación de un cinturón arbolado perimetral.

### *TÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN*

#### *Artículo 19. Ordenanza IN. Edificación industrial*

Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas delimitadas con esta cualificación en los planos de ordenación del Plan Parcial, bajo la identificación "IN". Regula la edificación de naves de uso industrial de tamaño mediano-grande.

- Alineación: será la indicada en los Planos de Ordenación.
- Retranqueos a alineaciones: no se exigen, salvo las derivadas de distancias mínimas de edificación de normativas sectoriales de aplicación.
- Retranqueos a linderos: Se fija un retranqueo mínimo de tres metros a linderos, salvo acuerdo expreso con el colindante, en cuyo caso se podrán adosar.





- Rasante: la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial.
- Ocupación máxima: la derivada de los retranqueos y distancias mínimos de edificación de normativas sectoriales. La superficie libre de edificación se podrá destinar a aparcamiento, viales interiores de circulación, y a espacios libres privados preferentemente ajardinados. También podrá destinarse al almacenaje de las materias primas, productos y subproductos propios de la actividad que se desarrolle, siempre bajo las condiciones de seguridad y salubridad necesarias.
- Altura máxima y número de plantas: se fija una altura máxima de la edificación de 18 m; sobre esta altura máxima sólo se permiten elementos de cubierta hasta un máximo de 2 m de altura (altura máxima 20 m a cumbre). Número de plantas máximo B+2.

Esta limitación no resultará de aplicación en el caso de instalaciones, maquinarias o dispositivos pertenecientes al complejo industrial, que sean necesarias para el correcto desarrollo de su actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.

- Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima de cada parcela será la fijada en el proyecto de reparcelación.
- Frente mínimo de parcela a vía pública: 20 m.
- Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Uso global: industrial
- Usos compatibles: los definidos como tales en la presente normativa, bajo las condiciones que se establecen. La superficie edificable destinada a los usos compatibles será siempre inferior a la destinada al uso global (industrial), a fin de no desvirtuar el carácter industrial del ámbito.

Dando cumplimiento a lo establecido en la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Parcial, los usos complementarios deberán emplazarse en terrenos próximos a la zona residencial situada al este, en continuidad a las zonas verdes previstas.

- Aparcamiento: cada parcela justificará la dotación de aparcamiento, en función del uso al que se destine, según los ratios establecidos en la LSG o aquella norma legal que la modifique o sustituya.
- Cierre de parcelas: 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.





Derivado de la existencia del desagüe de la balsa, en la zona de flujo preferente delimitada en los planos de información del Plan Parcial no se podrá prever ningún uso vulnerable frente a las avenidas, debiéndose establecer usos compatibles con la legislación de aguas.

Así mismo, los proyectos de edificación de las parcelas de resultado que se encuentren en la zona de policía de aguas o afectadas por la zona inundable, ambas zonas definidas en los planos del Plan Parcial, deberán de solicitar informe a Aguas de Galicia.

Los proyectos de edificación incorporarán un estudio de la seguridad estructural frente a las vibraciones generadas por la vía férrea lindante.

La manzana identificada como “Industrial-aparcamiento” estará vinculada ob-rem a las parcelas de uso industrial destinadas a gran industria, de la forma que determine el proyecto de reparcelación del sector; y se le aplicarán las siguientes condiciones particulares:

- Alineación: será la indicada en los Planos de Ordenación.
- Edificabilidad máxima: se fija en 1.000 m<sup>2</sup>, con destino exclusivo de instalaciones propias del uso al que se destina. Esta edificabilidad computa a efectos del reparto del aprovechamiento urbanístico.
- Retranqueos: se fija un retranqueo mínimo de 5 m.
- Ocupación máxima: la derivada de las condiciones de edificación y retranqueo.
- Altura máxima y número de plantas: se fija una altura máxima de la edificación de 12 m, y un máximo de tres plantas (B+2).
- Superficie mínima de parcela: manzana indivisible.
- Uso exclusivo: aparcamiento al servicio de las parcelas de uso industrial del sector a las que la vincule el proyecto de reparcelación del sector.
- Usos compatibles: los definidos como tales en la presente normativa, bajo las condiciones que se establecen. La superficie de parcela destinada a usos compatibles será siempre inferior a la destinada al uso aparcamiento, a fin de no desvirtuar el carácter particular de esta parcela.

#### *Artículo 20. Ordenanza EL. Espacios libres*

Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas delimitadas con esta cualificación en los planos de ordenación del Plan Parcial, bajo la identificación “EL”. Comprende el conjunto de espacios reservados de la edificación con destino a la mejora ambiental de los espacios urbanos, garantizar el esparcimiento de la población, y proteger los cauces fluviales existentes. En lo no regulado específicamente se estará a lo dispuesto en la ordenanza de espacios libres del PGOM.

- Los usos permitidos serán los de parques, jardines, recreo y esparcimiento.
- Los terrenos incluidos en esta ordenanza serán de dominio público; una pequeña parte del EL-1 y la totalidad del EL-3, se corresponde con el dominio público hidráulico asociado al cauce de desagüe de la balsa. El resto de los espacios libres delimitados serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Valga.



- El carácter fundamental de estas zonas es de encontrarse libres de edificación, construcciones e instalaciones, y únicamente se autorizan construcciones e instalaciones accesorias complementarias del parque, jardín o espacio libre público cumpliendo las condiciones establecidas en el PGOM y considerando las mayores restricciones fijadas en la normativa sectorial de aplicación, en especial las establecidas en el artículo 70 del RLSG.
- Las parcelas incluidas en esta ordenanza son de dominio público.
- El diseño de su ajardinamiento evitará las formaciones lineales y artificiales que supongan la creación de un cinturón arbolado perimetral.
- Se evitará plantaciones monoespecíficas; en su lugar se recomienda el empleo de diferentes especies a fin de promover la diversidad biológica.

#### *Artículo 21. Ordenanza RV. Viario*

Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas delimitadas con esta cualificación en los planos de ordenación del Plan Parcial, bajo la identificación “RV”. Comprende los terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación de personas y transporte rodado de mercancías. En lo no regulado específicamente se estará a la ordenanza de Sistema Viario del PGOM.

- Los usos permitidos serán los propios de la circulación de vehículos y peatones. Los usos compatibles serán los definidos para los espacios libres.
- No se permite ningún tipo de edificación, únicamente el amueblado urbano.
- Las plazas reservadas para personas con movilidad reducida deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación.
- La pavimentación del suelo se ajustará estrictamente a las necesidades de la actividad industrial y del tráfico asociado, empleando, en la medida de lo posible, pavimentos filtrantes.
- Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y arbolado adecuado.
- Las parcelas incluidas en esta ordenanza son de dominio público.

El sistema viario se divide en tres categorías, en función de la intensidad de uso que se prevé:

- General: RV-01, RV-02 y RV-03. Es el viario con mayor intensidad de tráfico, por el que está previsto el acceso a la totalidad de las parcelas privadas y los espacios libres previstos. En él que se prevé concentrar la totalidad del tráfico industrial.
- Caminos: RV-04, RV-05, RV-06 y RV-07. Viarios existentes que la ordenación mantiene, en los que se establece la prohibición de la circulación para los vehículos pesados. Para ello se establece una sección inferior a los viales de servicio a la zona industrial, restrictiva a los vehículos pesados, a fin de procurar su mantenimiento como viales de poca circulación y evitar la circulación del tráfico vinculado a la actividad industrial.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

Caminos RV-04 y RV-07: no se permite la creación o segregación de parcelas apoyadas en ellos, ni que conlleven la generación de nuevos accesos.

- Reserva: se trata de la zona que da continuidad al viario de nueva apertura previsto, con el fin de posibilitar su conexión con el sector de suelo urbanizable de uso industrial lindante por el sur. Este viario se ejecutará en el momento que se considere necesario. Su ejecución deberá incorporar la previsión de carril bici, dando continuidad al ejecutado en su límite norte.

En caso de no ejecutarse conjuntamente con el resto del sector se urbanizará como espacio libre, debiendo estar ajardinado un mínimo del 90% de su superficie con un diseño que facilite su posterior conversión en viario.

#### *Artículo 22. Ordenanza SU. Servicios urbanos*

Se aplica esta ordenanza al conjunto de zonas delimitadas con esta cualificación en los planos de ordenación del Plan Parcial, bajo la identificación "SU". Comprende las redes de electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento y gas, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas al servicio del cual se trate, y sus zonas de reserva.

- Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios tendrán el tratamiento de espacios libres o red viaria, según donde se sitúen.
- Los centros de transformación así como otras instalaciones de abastecimiento, saneamiento o telecomunicaciones, se realizarán preferente soterrados.
- Las parcelas incluidas en esta ordenanza son de dominio público, sobre las que se concederá una servidumbre de uso para las empresas suministradoras.

### *TÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS*

#### *Artículo 23. Emisiones, efluentes y residuos*

Las industrias y actividades que se instalen deberán de cumplir la normativa sectorial de aplicación, en materia de prevención y control de la contaminación.

De acuerdo con lo estipulado en el PGOM, las actividades que se instalen en el sector deberán resolver sus sistemas propios de abastecimiento y saneamiento de manera autónoma. Únicamente se permitirá la conexión a la red municipal, cuando el proceso productivo de la actividad a implantar no conlleve un consumo de agua, y/o siempre con la previa autorización del Concello.

En el caso particular de los efluentes, resultará obligatorio el tratamiento de las aguas residuales previamente a su vertido a la red general, de tal manera que las actividades que se instalen en el sector deberán contar con depuración de las aguas residuales de forma autónoma; así, únicamente se autorizará la conexión a la red general, si el efluente cumple con las condiciones de vertido fijadas por el concesionario del servicio de saneamiento, para las aguas residuales urbanas comunes (las asimilables al uso residencial).



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

*Artículo 24. Niveles sonoros 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.

Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

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.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

*Artículo 25. Aplicación de normas higiénicas y de seguridad*

Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General y de Seguridad del Trabajo, del 9 de marzo de 1971 (BOE del 16 de marzo de 1971), y demás disposiciones complementarias.
- Decreto 133/2008, del 12 de junio, por el que se regula la evaluación de la incidencia ambiental en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Reglamento de Policía de Aguas y demás disposiciones complementarias.

Si en algún caso concreto concurren circunstancias especiales que susciten dudas de interpretación en lo articulado de las presentes normas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, o a la Entidad Gestora.

*TÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 26. Normas generales*

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a la construcción.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Las entidades propietarias de las edificaciones quedarán obligadas al buen mantenimiento y conservación de estas.

Las paredes susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

El diseño, color y materiales empleados en la construcción de las naves deberá procurar cierta unidad formal en relación con las naves existentes en el ámbito contiguo.

Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de cada industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria será la responsable de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, así como los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto, para lo que los citados elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el vertido de desperdicios, y en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

#### *TÍTULO 7. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN REALIZACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS*

##### *Artículo 27. Daños a las vías y servicios municipales*

Todo particular que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable, ante el Concello, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los daños que se pudiesen ocasionar en las vías públicas, y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias se los daños fuesen mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

##### *Artículo 28. Obras que afecten a servicios públicos*

Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas Empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, del que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garantice la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

##### *Artículo 29. Provisión de escombros y material*

Los escombros y provisiones de material no podrán depositarse en la vía pública, no apoyarse en los vallados o muros de cierre.

##### *Artículo 30. Andamios y material auxiliar*

Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente, y se dotarán de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer en la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación sectorial vigente en cada momento. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o encontrándose estas interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre los viales al tránsito público.

### *Artículo 31. Vallado de obras*

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.

## *TÍTULO 8. CONDICIONES DE PARCELACIÓN*

### *Artículo 32. Generalidades*

Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de las mismas. Toda agrupación o segregación de las parcelas deberán:

- Respetar la estructura urbanística que fija la ordenación propuesta.
- Hacer posible las acometidos de los servicios urbanísticos.
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.
- Toda parcelación posterior al proyecto de reparcelación estará sometida a previa licencia municipal.





*Artículo 33. Plano parcelario*

El plano parcelario se concretará en la ejecución de los correspondientes proyectos de equidistribución.

*Artículo 34. Agrupación y segregación de parcelas*

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que las Ordenanzas Particulares señalan.

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

- Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecida por la ordenanza particular.
- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación establecidos en el Plan Parcial.
- Se resolverán adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuese preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- No se permitirá la creación o segregación de parcelas apoyadas en los viales RV-04 y RV-07, ni que conlleven la generación de accesos a ellos, a fin de disminuir los impactos de la actividad industrial en el suelo rústico lindante.

*TÍTULO 9. MEDIDAS PREVISTAS**Artículo 35. Definición*

Se incluyen en este título las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.

Estas medidas derivan del sometimiento del planeamiento al procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

*Artículo 36. Medidas preventivas y correctoras sobre la atmósfera*

- Con el fin de disminuir la emisión de polvo a la atmósfera, producido por la construcción de los nuevos viales y zonas de aparcamiento, así como en la explanación de las nuevas parcelas industriales previstas, en las labores de excavación y fijación de apoyos se procederá a la humectación de las zonas donde se estén realizando estos trabajos.



- Los niveles de presión sonora no podrán superar los valores límite de recepción para el ruido ambiente exterior, establecidos en la legislación vigente que le sea de aplicación.
- Se deberá efectuar un seguimiento de las fuentes de contaminación atmosférica existentes, a fin de detectar la aparición de posibles efectos acumulativos o sinérgicos, posibilitando de ser necesario, el establecimiento con prontitud de las medidas necesarias.
- En el diseño del alumbrado se promoverá la prevención y reducción de la contaminación lumínica, en línea con lo establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, del 15 de noviembre, de la calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Las zonas arboladas tratarán de compensar los efectos negativos de la emisión de CO<sub>2</sub>.

*Artículo 37. Medidas preventivas y correctoras sobre el suelo*

- Se aprovechará al máximo la red de caminos existentes, con el fin de minimizar la construcción de nuevos tramos de acceso. Para evitar su posible deterioro, se establecerá un sistema de control de los movimientos de la maquinaria pesada a través del viario existente.
- Siempre que las condiciones del terreno lo permitan, el paso de maquinaria se realizará sobre rodadas anteriores, evitando la compactación del suelo y las posibles afecciones a la vegetación circundante.
- Durante los movimientos de tierras, especialmente en la fase de obras, se procurará equilibrar al máximo el volumen de desmonte con el de terraplén.
- Se procederá a acumular y proteger la tierra vegetal, para su posterior reutilización en el ajardinamiento de las zonas verdes.
- Los sobrantes o estériles generados, que en ningún caso serán de tierra vegetal, se reutilizarán para rellenos de viales, terraplenes, alcorques, zanjas, etc.
- No se crearán zonas de almacenaje o vertido de materiales incontrolado, ni se abandonarán materiales de construcción o restos de las excavaciones. En el caso de producirse estériles, se trasladarán a un gestor de residuos autorizado.

*Artículo 38. Medidas preventivas y correctoras sobre el consumo de recursos*

- Se implementarán soluciones técnicas que permitan la reducción global en el consumo de agua y energía, aumentando su eficiencia. Para minimizar el aumento y gasto energético y, con ello, la disminución de la huella de carbono, las instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación e iluminación deberán diseñarse y ejecutarse de manera que la energía necesaria para su utilización sea reducida, en consonancia con lo establecido en la Directiva 2002/91/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, del 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética de los edificios.



- Se instalarán redes separativas de pluviales que permitan su recogida independiente, a fin de mejorar la eficiencia de la red de saneamiento municipal.

*Artículo 39. Medidas preventivas y correctoras sobre la gestión de residuos*

- Se adecuarán los sistemas de gestión de residuos y de iluminación, para evitar su afección en el ámbito.
- Todos los residuos generados, tanto en la fase de obras, así como los materiales sobrantes de obra, serán gestionados de acuerdo con su naturaleza, y retirados cuando esta finalice, llevándose al vertedero autorizado o recibiendo el tratamiento dispuesto en la legislación vigente que le sea de aplicación.

*Artículo 40. Medidas específicas derivadas del planeamiento general*

- El proyecto de urbanización analizará lugares previsibles por los que pueden discurrir vertidos accidentales, estableciendo determinaciones para su prevención y control.
- Se procederá a la correcta señalización de la zona de obras previamente al inicio de las mismas, de forma que se eviten, en la medida de lo posible, los trastornos en la circulación generados durante la fase de construcción.
- Las nuevas instalaciones industriales se aproximarán a las existentes, situadas en terrenos ya urbanizados para los que ya se elevó la cota de explanación, y se orientarán en la dirección que evite que sus posibles emisiones recaigan sobre las viviendas próximas o los espacios de valor ambiental.
- Las zonas verdes se localizarán en el entorno del desagüe de la balsa y linderas con el suelo urbano no consolidado. Se conectarán entre sí con las vías de acceso y tendrán la superficie necesaria para servir como zona de transición entre la actividad industrial y el uso residencial, así como para garantizar el esparcimiento de la población. Además, en la medida de lo posible, incluirán los ejemplares de árboles autóctonos de mayor porte y mejor conservados.

Las zonas verdes se emplearán como zonas de transición que sirven para el amortiguamiento entre la actuación y el medio circundante, y se diseñarán para contribuir a la continuidad física y funcional de los sistemas, tanto dentro del ámbito como fuera de él. Las plantaciones se realizarán con la finalidad de conferir el mayor grado de naturalidad posible al espacio, utilizando especies riparias autóctonas como *Quercus robur*, *Salix atrocinerea*, *Alnus glutinosa*, etc.

- Se promoverá el mantenimiento, en la medida de lo posible, de aquellos ejemplares arbóreos o representativos de la flora de interés, que se encuentren en buen estado, incorporándolos a las zonas verdes o espacios libres proyectados.
- Respecto al control de las especies invasoras detectadas, con el objetivo de evitar su propagación, se evitará el uso de especies exóticas de carácter invasor en las zonas verdes públicas, y se promoverá la sustitución de las existentes por especies



autóctonas; se evitará que los movimientos de tierra y el transporte de zahorras sirvan de vía de dispersión de estas especies.

- En la ampliación de la actividad se tendrán en cuenta los objetivos de prevención de accidentes graves y de limitación de sus consecuencias para la salud humana, los bienes y el ambiente en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, evaluando el emplazamiento de las nuevas instalaciones y obras (tales como vías de comunicación, lugares de uso público y zonas de viviendas) realizadas en sus inmediaciones.

Así mismo, de ser el caso, se tendrán en cuenta las condiciones recogidas en el artículo 14.2 del Decreto 840/2015, del 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

- Una vez finalizadas las obras se procederá al ajardinamiento e integración paisajística de las superficies afectadas. Estas medidas de restauración estarán definidas en el proyecto de urbanización y recogidas en el capítulo correspondiente de su presupuesto.

Se dará respuesta a las necesidades de movilidad que genera la actuación, estudiando la convivencia de vehículos y personas, creando espacios seguros, accesibles y conectados entre sí, favoreciendo el uso de modos alternativos al vehículo privado.

- La selección de los vertederos de los sobrantes se realizará de manera adecuada, planificando las rutas a seguir en la realización del vertido, con el fin de evitar en la medida de lo posible el paso por zonas pobladas o por viarios con un firme inadecuado.
- Se mantendrá una vigilancia exhaustiva sobre la calidad ambiental en la realización de los trabajos en las inmediaciones de los cursos de agua.
- En caso de fuertes lluvias se analizará la posible aparición de riesgo por lixiviados cara a los ríos, y se establecerán las medidas necesarias para evitar vertidos o arrastre de materiales.
- Inmediatamente después de la finalización de las obras de urbanización, se procederá a la inspección del viario exterior al ámbito de la modificación, a fin de detectar las zonas afectadas por el tránsito de los vehículos de obra. Para esto se procederá a la limpieza del viario, la reparación del firme en aquellos tramos donde esté deteriorado por el paso de los citados vehículos de obra, y a la reposición de aquellos servicios que se hayan visto afectados por el incremento de la circulación de vehículos pesados.

#### *Artículo 41. Medidas previstas durante la ejecución de obras*

- Los proyectos de urbanización deberán controlar que se cumpla la normativa sobre accesibilidad, y realizar una previsión de actuaciones que permita la adaptación de zonas ya urbanizadas de forma gradual.



Martes, 1 de setembro de 2020

Núm. 168

- Se extremará la vigilancia sobre las obras que se realicen en el sector, para evitar vertidos contaminantes (aceites, grasa, etc.).
- La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice; así mismo transitará únicamente por las zonas que se habiliten para ello.
- Las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria se realizarán en zonas habilitadas, y bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos y depósito de residuos.
- No se producirán quemas de ningún material.
- Se humectarán las zonas con movimiento de tierras para evitar la producción de polvo en suspensión.
- Los planes de obras se redactarán de forma que las zonas permanezcan sin vegetación o urbanización, el menor tiempo posible.
- La tierra vegetal se retirará y acopiará de forma que permita su reutilización en el ajardinamiento de las zonas verdes.
- El Concello controlará el cumplimiento de la ley en la adaptación de las edificaciones a la tipología y limitaciones establecidas en la normativa.

*Artículo 42. Medias previstas durante el desarrollo de la actividad*

- Observación constante de las empresas sobre el cumplimiento de la legislación, concienciando y persiguiendo el objetivo de la armonización de las construcciones e instalaciones con el medio, observando las leyes y formando a su personal.
- Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento de las actividades que se desarrollen en el sector.
- Control de la gestión adecuada de los materiales y residuos, tanto en la fase de urbanización, en la fase de edificación y en la fase de explotación.

En Valga, abril de 2020

Los arquitectos:

Fdo: Álvaro Fernández Carballada Fdo: Beatriz Aneiros Filgueira

